

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hagelaarweg 25 Best



Ing. Laura van Overbeek – van Heesch

Juli 2022

01-08-2022

Inhoud

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Aanleiding | 4 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing | 4 |
| 1.3 | Leeswijzer | 4 |
| 2. | Het plan | 5 |
| 2.1 | Huidige situatie | 5 |
| 2.2 | Beoogde situatie | 5 |
| 2.2.1 | Landschappelijke inpassing | 8 |
| 3. | Planologisch beleidskader | 9 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 9 |
| 3.1.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 9 |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 9 |
| 3.1.3 | Ladder duurzame verstedelijking | 10 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 10 |
| 3.2.1 | Brabantse omgevingsvisie | 10 |
| 3.2.2 | Interim omgevingsverordening Noord-Brabant | 10 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 11 |
| 3.3.1 | Vingerend bestemmingsplan | 11 |
| 3.3.2 | Stuctuurvisie | 15 |
| 3.3.3 | Landschapsbeleid | 15 |
| 4. | Omgevingsaspecten | 17 |
| 4.1 | M.e.r.-beoordeling | 17 |
| 4.2 | Geluid | 17 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 18 |
| 4.3.1 | Wet milieubeheer | 18 |
| 4.4 | Geur | 19 |
| 4.5 | Bodem | 20 |
| 4.6 | Bedrijven en milieuzonering | 20 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 21 |
| 4.8 | Cultuurhistorie en archeologie | 22 |
| 4.9 | Mobiliteit en parkeren | 25 |
| 4.10 | Technische infrastructuur | 26 |
| 4.11 | Flora en Fauna | 27 |
| 4.11.1 | Gebiedsbescherming | 27 |
| 4.11.2 | Soortenbescherming | 27 |

| | | |
|------|--|----|
| 4.12 | Water | 28 |
| 5. | Uitvoerbaarheid en procedure | 31 |
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid | 31 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 31 |
| 5.3 | Procedure | 31 |
| 6. | Bijlagen | 32 |

1. Inleiding

Aan de Hagelaarweg 25 te Best is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer heeft de locatie overgenomen en wenst op deze locatie een boomkwekerijbedrijf te ontwikkelen.

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van een gesprek met 2 ambtenaren van de gemeente Best op 9 december 2021, wordt deze ruimtelijke onderbouwing meegenomen in het traject van bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'. De huidige situatie is niet in overeenstemming met het vingerende bestemmingsplan. Het is de wens van zowel de initiatiefnemer als gemeente om de feitelijke situatie en de planologische situatie met elkaar in overeenstemming te brengen. Daartoe dient voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de dorpskern Best. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Best, sectie K, nummer 354. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1 Kadastrale situering plangebied (Bron: kadastralekaart.com)

1.3 Leeswijzer

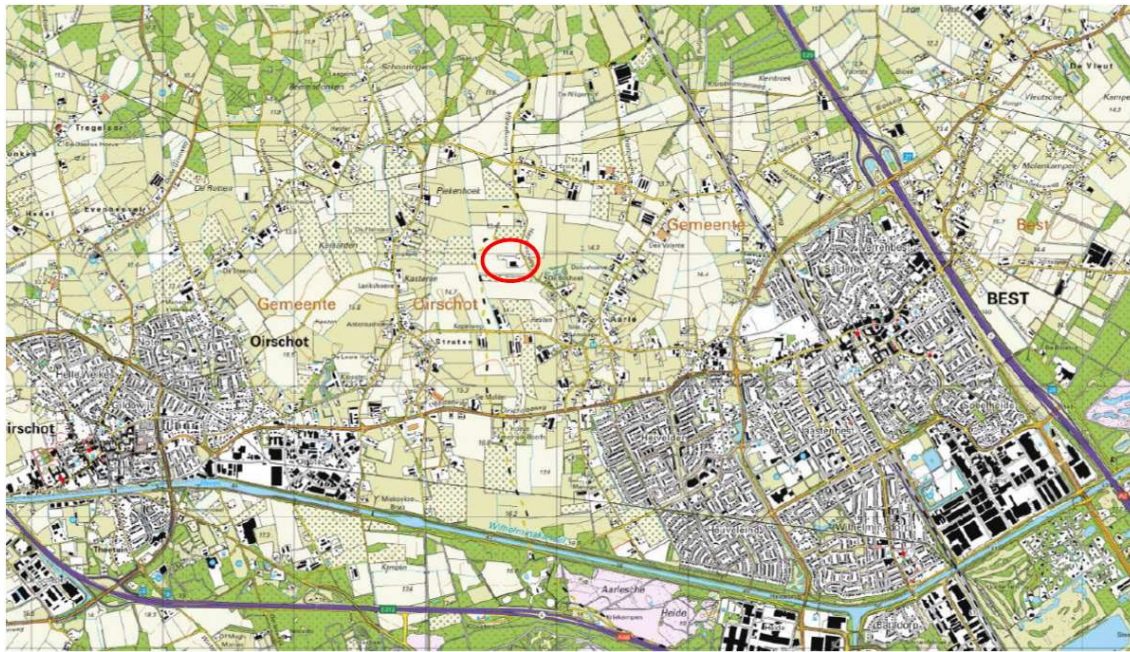
In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2. Het plan

In dit hoofdstuk lichten we in de eerste paragraaf toe wat de huidige situatie is. Dit staat los van de activiteiten welke op dit moment op het akkerbouwbedrijf plaats vinden. In de tweede paragraaf wordt de beoogde situatie toegelicht.

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Best. De Hagelaarweg is gelegen in het open agrarisch gebied. Het gebied bestaat met name uit grootschalige akkerbouwpercelen. De groenstructuur in de omgeving bestaat met name uit erfbeplanting en bomenlanen langs de wegen. Ten zuidoosten van de locatie is de dorpskern van Best gelegen en ten zuidwesten de dorpskern van Oirschot, op figuur 2-1 is deze topografische ligging zichtbaar.



Figuur 2-1 Topografische ligging Hagelaarweg 25

Op de locatie is een bedrijfswoning gevestigd, Hagelaarweg 27. Het bedrijf heeft het adres Hagelaarweg 25. Op de locatie is een loods aanwezig met een oppervlakte van circa 1.750 m².

2.2 Beoogde situatie

Hagelaarweg 25 zal worden gebruikt voor het uitvoeren van boomkwekerij activiteiten. Het aanwezige akkerbouwbedrijf zal worden gestaakt. Gelijktijdig wordt het bouwvlak vergroot met 7.880 m² tot 13.500m². In figuur 2-2 wordt de vorm van het beoogde bouwvlak weergegeven.

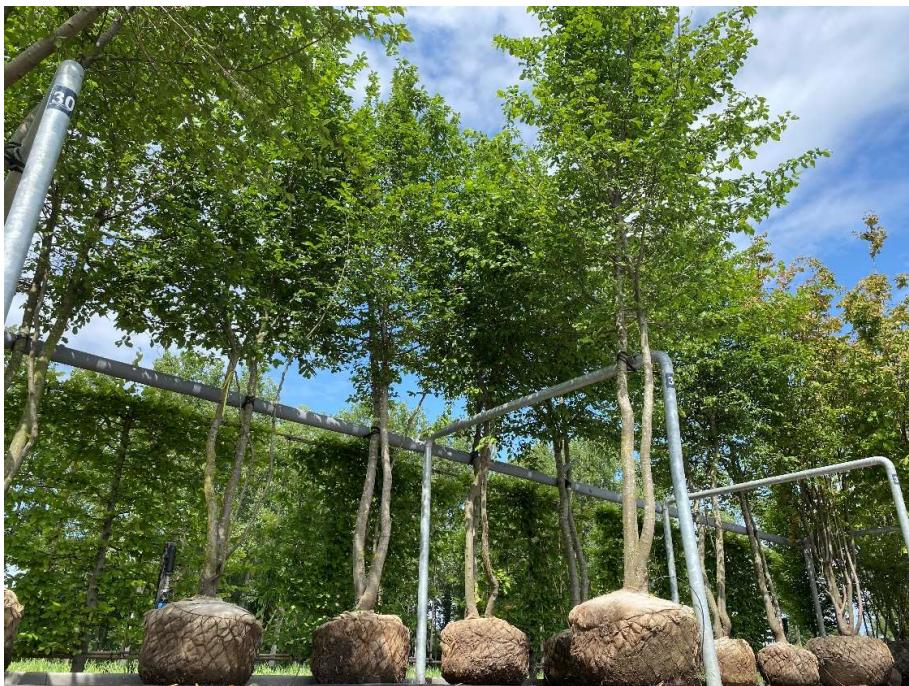


Figuur 2-2 Beoogde vorm bouwvlak

De loods aan de Hagelaarweg zal worden gebruikt voor opslag van machines en klaar maken van bomen welke worden opgeplant op de bijbehorende percelen. De werkplaats in de loods wordt gebruikt voor vervaardiging, reparatie en onderhoud van machines / werktuigen voor landbouw en boomkwekerij. De machines van de Coöperatie Werktuigenvereniging Best, waar initiatiefnemer deelnemer van is, zullen op een maximale oppervlakte van 3,7 % binnen het bouwvlak gestald worden.

Een bouwblokvergroting is gewenst, zodat een aantal voorzieningen die nu buiten het bouwvlak liggen, binnen het bouwblok komen te liggen.

Ook zullen op een deel van het plangebied aan de zuidzijde 'teelt ondersteunende voorzieningen' geplaatst worden in de vorm van boomteeltrekken en halfverharding ten behoeve van het tijdelijk plaatsen van bomen voordat deze geplant of afgeleverd worden. Een voorbeeld van de boomteeltrekken wordt afgebeeld in figuur 2-3 en een voorbeeld van de halfverharding wordt afgebeeld in figuur 2-4.



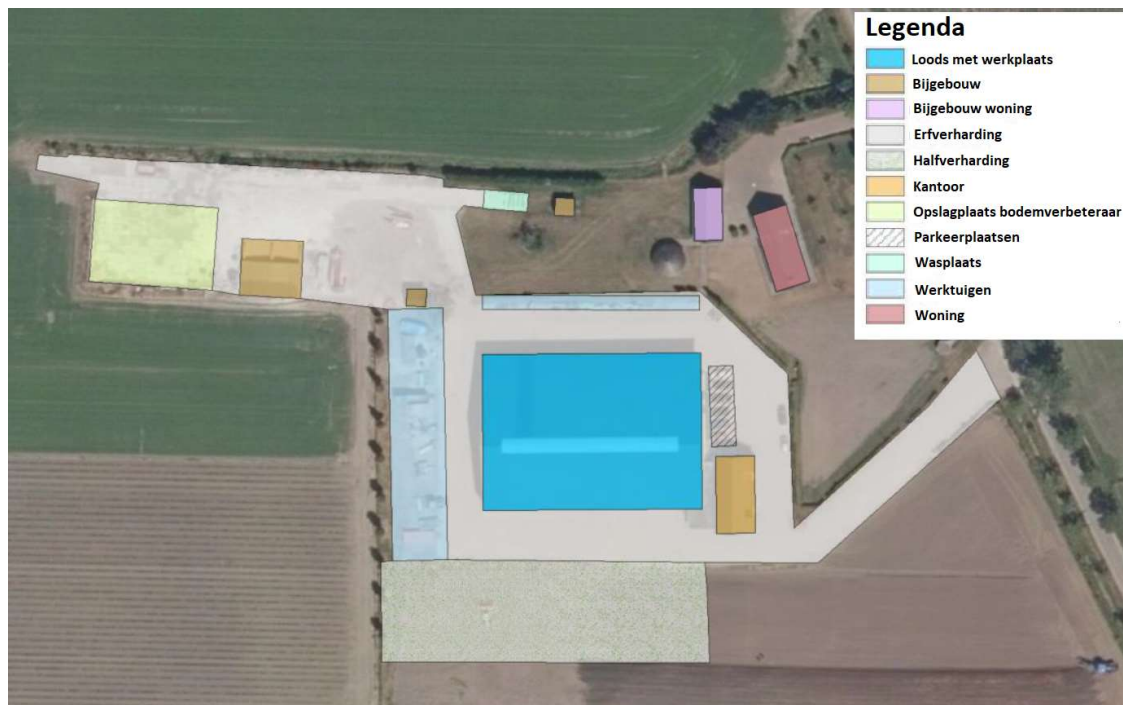
Figuur 2-3 Boomteeltrekken



Figuur 2-4 Halfverharding

Aan de westzijde is reeds een opslagvoorziening voor bodemverbeteraar aanwezig van maximaal 500 m³. Bodemverbeteraars zijn stoffen die aan de bodem toegevoegd worden zodat de planten beter groeien en gezonder zijn. Een bodemverbeteraar verhoogt de bodemvruchtbaarheid en wordt ingezet voor de boomkwekerij. In de beoogde situatie zal geen compostering plaats vinden, enkel opslag van bodemverbeteraar met een maximum van 500m³.

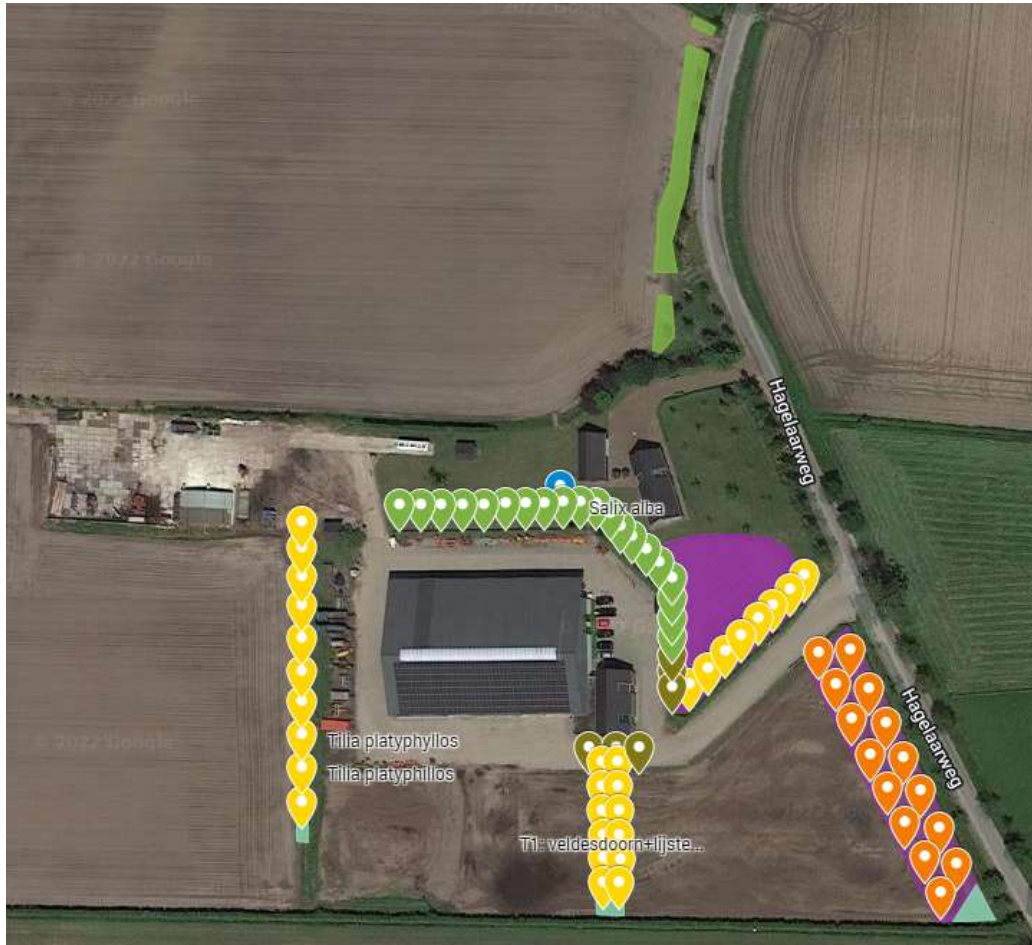
Gedurende 6 dagen per jaar zullen er op de locatie bedrijfsgerelateerde evenementen georganiseerd worden. Dit zal onder andere gericht zijn op het presenteren van de geteelde producten en de bijbehorende machines. Voor het parkeren kan gebruik gemaakt worden van de eigen gronden. Parkeren op de openbare weg zal niet plaats vinden. De evenementen zullen met name overdag plaats vinden en zullen geen geluidsoverlast richting omgeving met zich meebrengen. In verband met verkeersdrukke zullen vaste aanrijroutes gepubliceerd worden. Op een standaard evenement zullen circa 300 bezoekers komen verspreid over de dag. In figuur 2-5 wordt de beoogde situatie van de indeling van het bouwblok weergegeven.



Figuur 2-5 Inrichting beoogde situatie

2.2.1 Landschappelijke inpassing

De herinrichting biedt de mogelijkheid voor landschappelijke inpassing van het perceel. Vanwege het vergroten van het agrarisch bouwvlak, is de ruimtelijke ontwikkeling een Categorie 3 ontwikkeling. De basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage. Deze extra bijdrage bestaat uit het investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van aanleg van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van de aanplanting van bloemrijk grasland, aanplant van inheemse bomen en struikgewas. De landschappelijke inpassing met extra bijdrage van de locatie is verder uitgewerkt in de bijlage: 1. Landschappelijk inpassingsplan Hagelaarweg 25 Best 21-7-2022. Figuur 2-6 geeft een weergave van het erfbeplantingsplan.



Figuur 2-6 Erfbeplantingsplan

3. Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt bekeken wat het landelijk beleid is (Rijksbeleid), vervolgens wordt het Provinciaal beleid toegelicht en het gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de structuurvisie en het Barro en aan de ladder duurzame verstedelijking.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de Mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden of projecten van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Met het Barro maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

De ontwikkeling van het agrarisch bedrijf vormt qua aard en omvang geen belemmeringen voor Rijksbelangen. Wel zal het plan voldoen aan de algemene regels die verder zijn uitgewerkt in de provinciale verordening en het gemeentelijk bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema met als doel om mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaats vinden. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid dat gevolgd moet worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader omschreven in het Bro, maar op basis van uitspraken van de Raad van State kan hier worden gedacht aan maatschappelijke functies of functies op gebied van religie, cultuur, leisure en recreatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële ontwikkelingen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

De ontwikkeling voorziet enkel in de vergroting van het bouwvlak op de locatie. Van een substantiële ontwikkeling die van omvang zodanig is dat mogelijke leegstand elders gevreesd kan worden, is geen sprake. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de Brabantse omgevingsvisie en aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Oost Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven.

Het plangebied ligt in Oost Brabant. De omgevingsvisie ziet hier de verbinding met de steden 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven en de verbinding met greenport Venlo. De regio kent een hoge natuurwaarde en tevens veel agrarische activiteit, de Provincie ziet de agrarische sector in deze regio omvormen tot een sector die meer op kwaliteit produceert.

De omgevingsvisie geeft tevens de visie van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en aanjager waar nodig.

Met de beoogde ontwikkeling komen alle voorzieningen op de locatie binnen het bouwvlak te liggen. Hierdoor kunnen de aanwezige voorzieningen verder ontwikkeld worden waardoor ze bijdragen aan de kwaliteit van het bedrijf onder andere door het voorkomen van vervuiling in de bodem.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast de Omgevingsvisie kent de Provincie Noord-Brabant de Interim omgevingsverordening Noord Brabant (oktober 2019 vastgesteld). In de omgevingsverordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmings- en omgevingsplannen van gemeenten.

Met de Interim omgevingsverordening bereidt de provincie Noord-Brabant de komst van de Omgevingswet (waarschijnlijk 1 oktober 2022 of 1 januari 2023) concreet voor en hanteert zij de in de wet aangegeven schrijfwijze en handelingswijze. De omgevingsverordening is geschreven met oog voor de doelgroep: burgers, gemeenten en waterschappen.

Essentieel onderdeel van de verordening is de gedachte dat ontwikkelingen en plannen in gezamenlijkheid uitgevoerd worden en overleg en dialoog worden daarom toegejuicht. De verordening biedt voor ontwikkelaars en gemeenten meer mogelijkheden tot maatwerk, vaste afstanden en grootte maten worden losgelaten en er komt meer nadruk te liggen op het passend maken van initiatieven in hun omgeving.

Voor gemeenten is hoofdstuk 3 van de verordening het belangrijkste, het hoofdstuk bevat de instructieregels voor gemeenten. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van de locatie is 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied van belang. Onderstaand is dit artikel weergegeven en is met groene cursieve letters aangegeven hoe de ontwikkeling hier aan voldoet.

Artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in een uitbreiding van een teeltbedrijf op een bestaand bouwperceel of in de uitbreiding van een bouwperceel waarbij:

a. de bouw of uitbreiding van een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m²;

Er is geen sprake van de bouw of uitbreiding van kassen

b. bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare;

De teeltondersteunende voorzieningen welke aangelegd worden zijn permanent, ze zijn het gehele jaar aanwezig. De omvang is kleiner dan 3 hectare.

De beoogde ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

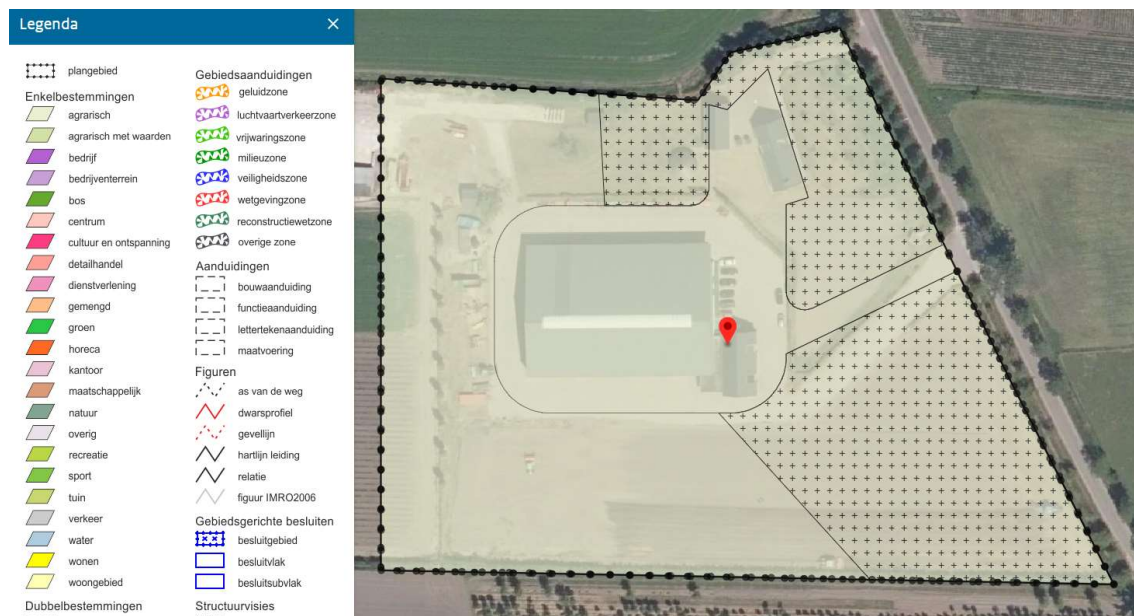
3.3 Gemeentelijk beleid

Allereerst wordt in deze paragraaf het vingerende bestemmingsplan toegelicht. Vervolgens wordt het plan getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie, daarna wordt ingegaan op het landschapsbeleid.

3.3.1 Vingerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het volgende bestemmingsplan: Hagelaarweg 25 vastgesteld op 27 juni 2013 als wijzigingsplan voor het vingerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. De locatie heeft de enkelbestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden en een gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4'. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5.620 m².

Op het moment van schrijven van deze onderbouwing ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' ter inzage. De locatie heeft hier de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' gekregen, daarbij heeft een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast heeft het de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'vrijwaringszone – radar', een gedeelte van het plangebied heeft ook de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch'. Het gebied waar de uitbreiding van het bouwvlak beoogd is, krijgt in het bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone – voorzieningen buiten bouwvlak'. In onderstaande afbeelding 3-1 vind je een afbeelding ruimtelijkeplannen.nl.



Afbeelding 3-1: Uitsnede bestemmingsplan ruimtelijkeplannen.nl 'Wijzigingsplan artikel 11 vastgesteld (2013-06-27)

In artikel 4.6.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vormverandering en/of vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Zie hieronder het artikel 5.7.1 in verband met de Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak waar in het artikel 4.6.1 naar verwezen wordt, de teksten met groene cursieve letters betreffen de toetsingen aan de voorwaarden.

5.7.1 Vormverandering en vergroten bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot een aantasting van de waarden in het gebied. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief uitgebreider getoetst aan verschillende in het gebied aanwezige waarden.
- b. voldaan dient te worden aan de bepalingen als bedoeld in [4.6.1](#).
Zie hieronder artikel 4.6.1.

4.6.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming(en) Agrarisch, 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', waarbij het te wijzigen gedeelte van het voormalige agrarische bestemmingsvlak een of meerdere van de hiervoor genoemde bestemming krijgt en waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van toename van de stikstofemissie;
De ontwikkeling voorziet niet in activiteiten en werkzaamheden die een toename van stikstofemissie met zich meebrengen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad;
Niet van toepassing, de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' is niet gelegen binnen het plangebied.
- c. de vergroting en/of vormverandering mag als volgt plaatsvinden:

1. voor veehouderijen gelden de volgende bepalingen: ▪ er dient voldaan te worden aan de regels, zoals opgenomen in 41.4.1 Voorwaarden voor een veehouderij;
 - er dient voldaan te worden aan de regels, zoals opgenomen in 41.4.2 Bebouwing in stalderingsgebied (gehele plangebied);
 - er dient voldaan te worden aan de regels, zoals opgenomen in 41.4.3 Bebouwing veehouderij in beperkingen veehouderij;
 - de wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de ter plaatse toegestane diersoort (vergunning c.q. melding), met dien verstande dat hierbinnen geen omschakeling is toegestaan naar een andere overwegende diersoort dan is aangeduid;
 - de omvang van het bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 ha, waarbij de oppervlakte van een eventueel differentiatievlak bij deze oppervlakte meetelt; in afwijking hiervan geldt dat bij een grondgebonden veehouderij de oppervlakte van een eventueel differentiatievlak ten behoeve van de opslag van ruwvoer tot een omvang van maximaal 0,5 hectare niet meetelt,
 - de oppervlakte van de vereiste landschappelijke inpassing dient minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf te bedragen.

Niet van toepassing, er is geen sprake van een veehouderijbedrijf.

2. voor (vollegronds)teeltbedrijven gelden de volgende bepalingen:
 - de omvang mag niet meer bedragen dan 2 ha; indien het bestaande bouwvlak reeds meer bedraagt dan 2 ha, mag dit bouwvlak worden vergroot met maximaal 20%;

De beoogde omvang van het bouwvlak is circa 13.500 m². De omvang wordt daarmee niet groter dan 2 ha.

- er is een groter bouwvlak toegestaan dan 2 ha indien dit noodzakelijk is voor de plaatsing van permanente teeltondersteunende voorzieningen. In plaats van een groter bouwvlak kan eveneens een differentiatievlak worden opgenomen, waarmee wordt geregeld dat ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan;

De huidige behoefte aan teeltondersteunende voorzieningen is passend binnen de 2 ha.

- de bouw of uitbreiding van kassen is toegestaan tot max. 5.000 m²;

Niet van toepassing.

3. voor overige agrarische bedrijven, toegestaan op grond van 4.5.6, gelden de volgende bepalingen:
 - de omvang van het bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 ha, waarbij de oppervlakte van een eventueel differentiatievlak bij deze oppervlakte meetelt;

Niet van toepassing.

- d. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten, inasbaar in de omgeving:
 1. er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het bovenstaande. In hoofdstuk 4 zijn diverse omgevingsaspecten verder uitgewerkt en getoetst.

2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

In hoofdstuk 4 zijn de diverse milieuaspecten verder uitgewerkt en getoetst.

3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd;

Er is geen wijziging in personen- en goederenvervoer als gevolg van de ontwikkeling. Zie hiervoor paragraaf 4.9 mobiliteit en parkeren.

- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing: er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de oppervlakte van de inpassing minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf dient te bedragen.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Dit is daarmee een onderdeel van de argumentatie waarmee wordt voldaan aan het bovenstaande.

2. Kwaliteitswinst: er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.

In het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten bij de LIR.

3. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

Bij de erfinrichting wordt rekening gehouden met het bestaande verkavelingspatroon. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht dus hiervoor hoeft geen rekening gehouden te worden met het verkavelingspatroon.

4. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

Met het nieuwe bouwvlak worden een aantal bestaande gebouwen en bouwwerken binnen het bouwvlak gesitueerd. Hiermee sluit de locatie beter aan op zuinig ruimtegebruik.

5. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van cultuurhistorische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Er is geen sprake van overtollige gebouwen. Alle bebouwing is in gebruik door het aanwezige agrarisch bedrijf.

6. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

Bij de ontwikkeling van de locatie in 2013 is hiermee rekening gehouden.

- f. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf niet worden vergroot;

Zie artikel 5.7.1. Vormverandering en vergroten bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;

In paragraaf 4.12 wordt de waterhuishouding verder onderbouwd en toegelicht.

- h. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf en dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatieveld worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan; hierover kan advies worden gevraagd aan AAB;

Er is sprake van een volwaardig boomkwekerijbedrijf. Met de vergroting van het bouwvlak komen een aantal bestaande voorzieningen binnen het bouwvlak te liggen. Met de ligging van deze voorzieningen binnen het bouwvlak kunnen de voorzieningen aangepast worden als dit nodig is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het overkappen van een opslag. Daarnaast heeft de gemeente in 2012 bij de ontwikkeling van de locatie toegezegd dat het bouwvlak vergroot kan worden bij een herziening van het bestemmingsplan.

- i. voldaan wordt aan de bouwregels voor bedrijfsgebouwen als opgenomen in 4.2;

Niet van toepassing, er worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen opgericht als gevolg van het initiatief.

j. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;

Niet van toepassing, er worden geen dieren gehouden op de locatie.

k. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een vormverandering, worden delen van het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf geschrapt

Het nieuwe bouwvlak is opgenomen in de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan.

l. de voorwaarden als opgenomen in 3.7.1, 5.7.1, 6.7.1 zijn van overeenkomstige toepassing;

Zie op pagina 9 de toetsing aan artikel 5.7.1. Artikel 3.7.1 en 6.7.1 zijn niet van toepassing.

3.3.2 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 4 april 2016 de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2030. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2030.

De locatie aan de Hagelaarweg 25 is gelegen in het agrarisch-recreatieve landschap ook wel kampenlandschap. Dit is het gebied tussen de dorpskern van Beste en de heide en natuur in het noorden. Het is een open agrarisch gebied met een landelijke sfeer en cultuurhistorische waarden. De functie landbouw blijft in grote delen van het gebied richtinggevend naast het versterken van dagrecreatief medegebruik. Te denken valt aan verbrede landbouwfuncties als educatie op de boerderij, verkoop van streekproducten, een boerenterras en de organisatie van workshops.

De intentie in het gebied is om verdwenen landschapselementen zoals bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische en recreatieve belevingswaarde versterkt.

In het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt rekening gehouden met ontwikkelingen in de agrarische sector en wordt aangesloten bij het provinciale beleid voor de landbouw. De structuurvisie hanteert het principe van 'ja, mits' bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat ontwikkelingen mogelijk zijn mits zij bijdragen aan het landschap als drager van de ruimtelijke kwaliteit. Van belang is hierbij dat bestaande agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Ook plannen voor stedelijke uitbreiding mogen niet worden belemmerd door het ontstaan van nieuwe hindercontouren.

Op de locatie is enkel sprake van het uitbreiden van het bouwvlak. Het bestaande agrarische bedrijf, past binnen de kaders in de structuurvisie. Het levert geen belemmeringen op met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, in hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op diverse omgevingsaspecten die samenhangen met de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het aanbrengen van bosjes, hagen en bomen.

3.3.3 Landschapsbeleid

Op 20 maart 2020 heeft de gemeente Best de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' gepubliceerd. Met de landschapsinvesteringsregeling sluit de gemeente aan op de provinciale regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de Verordening ruimte wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap beschouwd als een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap,

cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden. In artikel 3.2.3 van de Verordening staat opgenomen dat dit kan worden ingevuld door:

- De landschappelijke inpassing van bebouwing
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen
- Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen
- Het wegnemen van verharding
- Het slopen van bebouwing
- Een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones
- Een financiële bijdrage in een landschapsfonds

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn te onderscheiden in drie categorieën. Er is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die thuis horen in het buitengebied en ontwikkelingen die dit minder doen.

De vergroting van een bouwvlak in het buitengebied wordt in de LIR gezien als categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ontwikkelingen die niet passen in categorie 1 of 2 omdat ze omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben. Voor een categorie 3 ontwikkeling moet naast een basisinspanning in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan ook een extra investering gedaan worden voor kwaliteitsverbetering. Voor vergroting van een bouwvlak geldt een basisverplichting van €2,- per m2 uitbreiding.

Voor de locatie Hagelaarweg 25 te Best is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin verder ingegaan wordt op het beleid en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Zie Figuur 3-1 voor het erfbeplantingsplan, onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan, het volledige plan is opgenomen in de bijlage: 10. Landschappelijk inpassingsplan Hagelaarweg 25 Best.



Figuur 3-1 Erfbeplantingsplan

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten. In de eerste paragraaf aan de M.e.r., in de tweede paragraaf het geluid, in de derde de luchtkwaliteit, in de vierde paragraaf op geur en vervolgens wordt getoetst op het gebied van bodem, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, technische infrastructuur, flora en fauna en water.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten weer. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn:

- Kenmerken van de projecten;
- Plaats van de projecten;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Het is voor de beoogde ontwikkeling op de locatie niet noodzakelijk een milieu effect rapportage op te stellen, het initiatief kan immers niet worden aangemerkt als een activiteit die voorkomt in een van de categorieën uit bijlagen C en D van het Besluit m.e.r.

Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

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 woonbestemming. Verder worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht.

De ontwikkeling van de planlocatie leidt niet tot een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige activiteiten op het bedrijf en op het bedrijf zijn geen activiteiten welke zorgen voor een verhoogd risico op geluidsoverlast. Tevens leidt de ontwikkeling niet tot een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een nader onderzoek naar de geluidssituatie op de locatie en in de omgeving wordt niet noodzakelijk geacht. Bij het bestemmingsplan in het jaar 2013 is voor de locatie Hagelaarweg 25 reeds een akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat er geen sprake is van evenredige geluidshinder. Het onderzoek van destijds is ter informatie opgenomen in bijlage 2. Akoestisch onderzoek Hagelaarweg 25, december 2012. Uit dit onderzoek blijkt dat met de toegepaste verkeersgegevens op een afstand van 21,5 meter aan de 48 dB voldaan wordt. De werkelijke afstand tussen de voorgevel van de bestaande woning en de as van de weg is circa 35 m. Bij een bestemmingsplantoetsing wordt 10 jaar vooruit gekeken, dat betekend het jaar 2032. Conform de BBMA zouden er in het jaar 2032 circa 907 mvt/etmaal over de Hagelaarweg rijden in plaats van 756 mvt/etm in het jaar 2023, zoals in het bijgevoegde akoestisch onderzoek is gehanteerd. Dit is een toename van het verkeer (7%) dat gesteld kan worden dat uitgaande van deze stijging, in het jaar 2032 ook nog steeds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de bestaande woning aan de Hagelaarweg 25.

4.3 Luchtkwaliteit

Allereerst wordt in deze paragraaf ingegaan op de wet milieubeheer. Vervolgens vind beoordeling plaats op basis van de handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best.

4.3.1 Wet milieubeheer

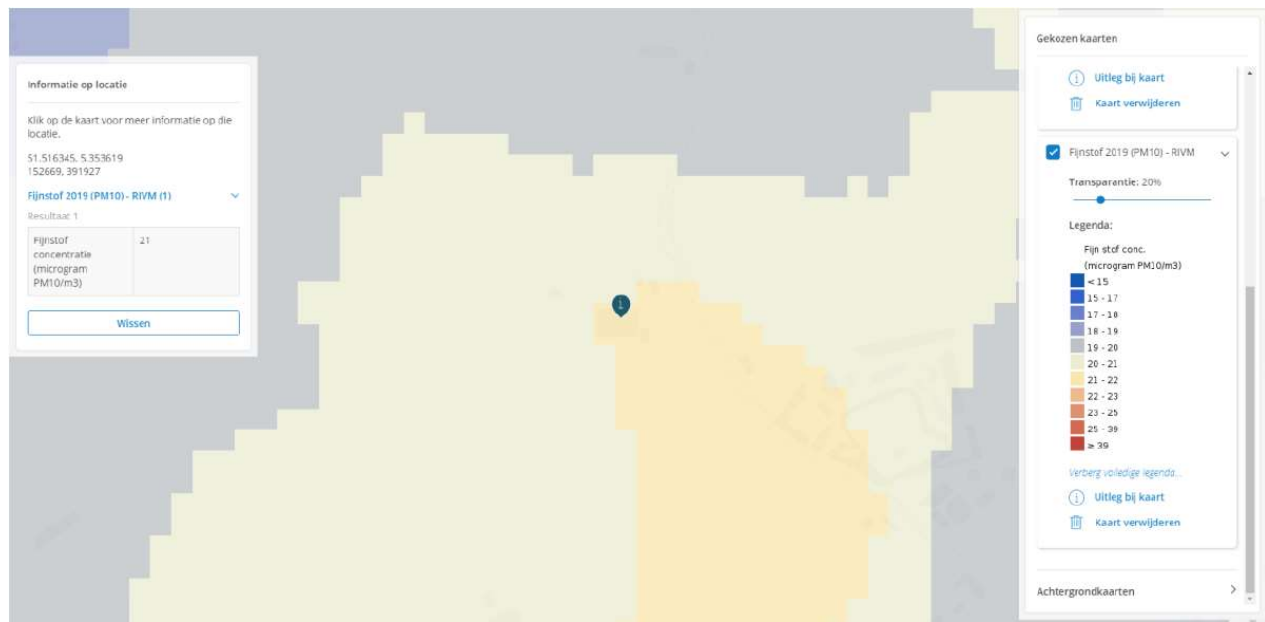
Titel 2 van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (deze titel wordt ook wel aangeduid als 'Wet luchtkwaliteit') voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Fijnstof 2019 (PM10)' opgenomen van het RIVM. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2019 bedroeg 21 µg/m³. Er is op de locatie geen overschrijding van de grenswaarden.



Figuur 4-1 Uitsnede kaart fijnstof 2019 PM10 (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Het initiatief heeft geen invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit.

De gemeente Best heeft in samenwerking met 4 andere Brabantse gemeenten de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen' opgesteld. In de handreiking is een stappenplan opgenomen waaruit kan worden opgemaakt of luchtkwaliteit belemmeringen vormt voor het initiatief.

Met de ontwikkeling is geen sprake van realisatie van een gevoelige bestemming. Vanuit de handreiking zijn geen belemmeringen voor het initiatief op basis van luchtkwaliteit.

Overschrijding van de grenswaarden met betrekking tot fijnstof op de locatie is niet het geval. De luchtkwaliteit is voldoende. Gezien de aard van de ontwikkeling waarbij geen toename is van verkeersbewegingen of andere activiteiten die zorgen voor een verslechtering wordt een nadere toetsing van de luchtkwaliteit in de omgeving niet noodzakelijk geacht.

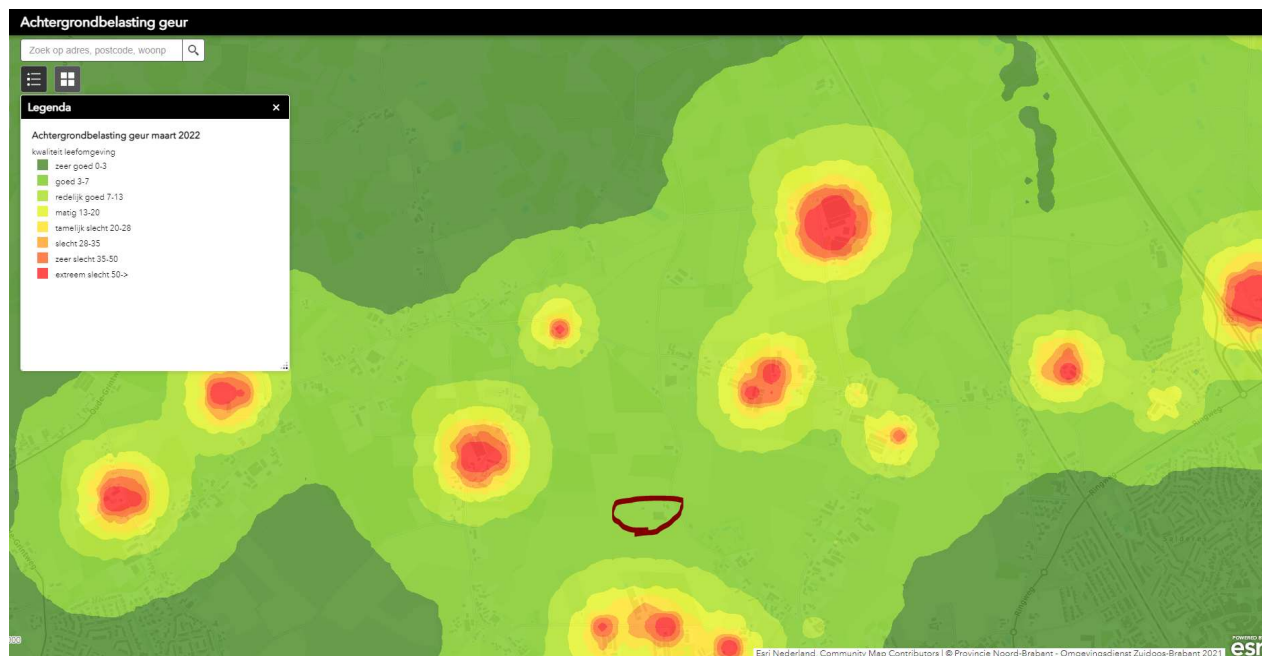
4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Het plan betreft slechts een uitbreiding van het bouwblok. Geen herbestemming van de woning zal plaats vinden, de geurgevoeligheid van de woning wijzigt niet. Ook worden er geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Op basis hiervan worden omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Op basis van de geurkaart van de provincie Noord-Brabant, waarvan een uitsnede afgebeeld is in figuur 4-2, is zichtbaar dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4-2 Geurkaart provincie Noord-Brabant, uitsnede planlocatie

De locatie voldoet aan de vaste afstanden met betrekking tot geur van omliggende veehouderijen. Daarbij is er geen sprake van het oprichten van een nieuwe gevoelige functie. Omliggende bedrijven worden niet in hun ontwikkelmogelijkheden belemmerd. Een geuronderzoek voor de locatie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Afhankelijk van hetgeen er op die locatie gebouwd wordt, is dan nog een bodemonderzoek nodig. Dat is niet aan de orde wanneer er ruimtes worden opgericht die niet bestemd zijn voor menselijk verblijf.

Bij de ontwikkeling van de locatie in 2013 is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel. Uit dit bodemonderzoek bleek dat de bodem op de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Een nader onderzoek was echter niet noodzakelijk en er waren ten aanzien van de bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen voor eventueel toekomstige ontwikkelingen. Het complete rapport is opgenomen in de bijlage: 3. Verkennend bodemonderzoek Hagelaarweg 25. De ontwikkeling op de locatie voorziet niet in de oprichting van nieuwe gebouwen en/of bouwwerken. Het is derhalve niet noodzakelijk om een nieuw bodemonderzoek uit te voeren voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Om gemeenten te ondersteunen in het keuzeprocess welke bedrijven gewenst en welke bedrijven ongewenst geacht worden heeft de vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) een Handreiking Bedrijven en milieuzonering

uitgebracht. De Handreiking, in de vorm van een gids, geeft voor verschillende bedrijfstypen richtafstanden op de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar.

Voor een tuinbouwbedrijf geldt volgens de handreiking een richtafstand van 30 meter tot gevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde gevoelige object is de woning behorende bij het bedrijf aan de Hagelaarweg 29 op een afstand van circa 280 meter. De richtafstand van 30 meter tot gevoelige objecten wordt met 280 meter ruimschoots behaald. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen bezwaren voor het initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire's:

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportroutes: Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Deze wettelijke kaders gaan uit van een minimum veiligheidsniveau voor locaties via het plaatsgebonden risico (PR) en het beperken van het theoretisch aantal slachtoffers in geval van een incident via het groepsrisico (GR).

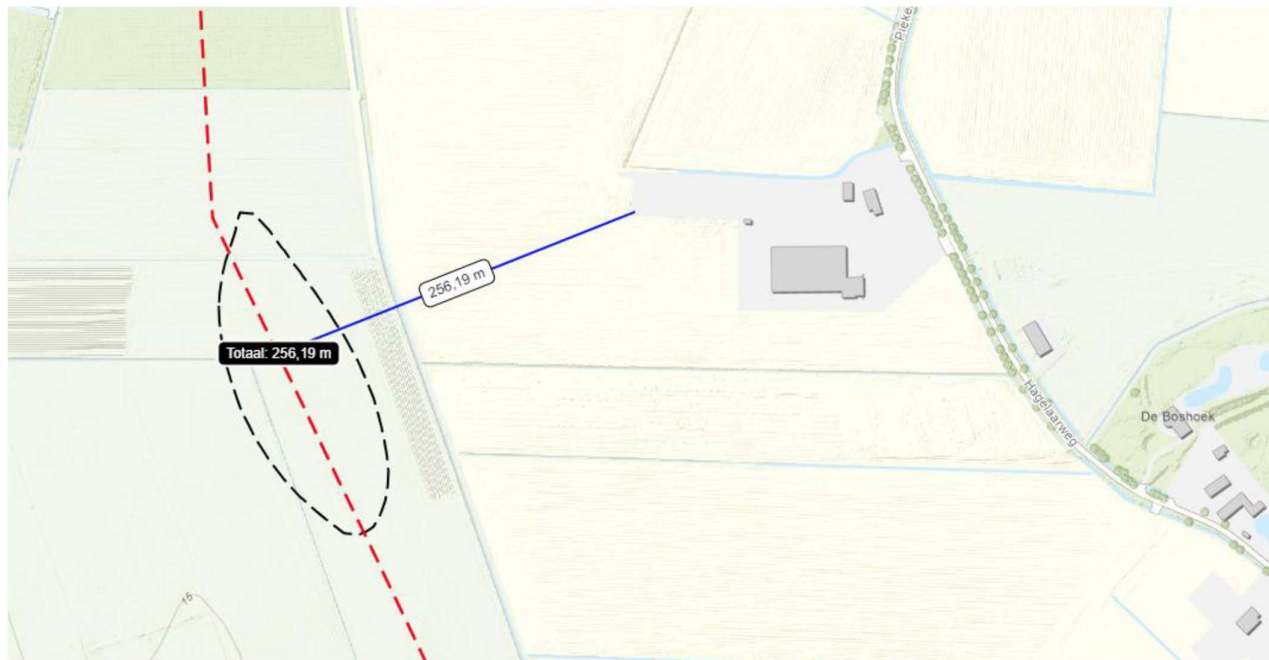
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende (oriëntatie-)waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aard van de risicobron en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Ten westen van het plangebied ligt volgens de risicokaart een buisleiding van de Gasunie. Het invloedsgebied van deze hogedruk aardgasleiding bedraagt ca. 170 meter. De afstand van de hogedruk aardgasleiding tot het plangebied bedraagt ca. 250 meter. De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Deze buisleiding is niet relevant voor het aspect externe veiligheid. De ligging van deze gasleiding is weergegeven in figuur 4-3.



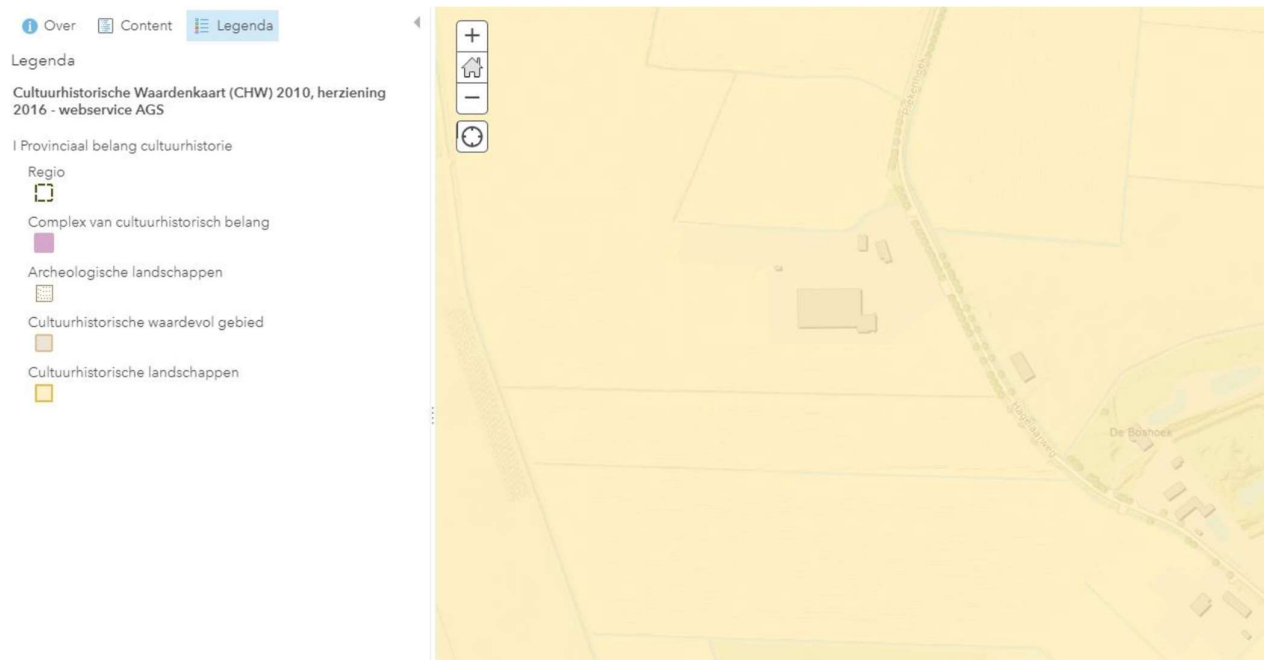
Figuur 4-3 Uitsnede risicokaart

Ten opzichte van de huidige situatie zijn er geen veranderingen met betrekking tot relevante risicobronnen. Ook leidt de ontwikkeling niet tot een toename van personen op de locatie waardoor het groepsrisico niet wijzigt. Op basis van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Een verdere toetsing wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Vanwege artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) opgesteld. Een uitsnede van de planlocatie van deze kaart voor de planlocatie is weergegeven in figuur 4-4.



Figuur 4-4 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

De locatie is gelegen in cultuurhistorische regio de Kempen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en – ruggen. De inrichting van het gebied is in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De ontwikkelingsstrategie voor het gebied richt zich met name op behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren in de regio, met daarbij ook een goede recreatieve ontsluiting. Dit geldt onder andere in het bijzonder voor cultuurhistorisch landschap ‘Het Groene Woud’ waar de locatie in gelegen is. Naast dat er sprake is van de ligging in de Kempen en het Groene Woud zijn er geen cultuurhistorische structuren die invloed hebben op de locatie en het initiatief.

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Een van de belangrijke aspecten voor onderhavig plan is het kader wat het verdrag stelt t.a.v. ruimtelijke ordening. Dit kader houdt in dat er tijdig rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.

In figuur 4-5 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart Brabant weergegeven. De planlocatie is gemarkeerd met een rode stip. Het plangebied kent op de plaats van de bebouwing een lage archeologische verwachtingswaarde, maar rondom de bebouwing een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.














Figuur 4-5 Uitsnede kaart Indicatieve Archeologische Waarden (IKAW)

Naast de provincie heeft de gemeente Best haar erfgoedbeleid zelf verder uitgewerkt in de Archeologische beleidskaart uit 2010. Uit figuur 4-6 blijkt dat een deel van het plangebied een hoge verwachting heeft met betrekking tot archeologie en een deel geen archeologische verwachting heeft.



Legenda

| | |
|---|--|
|  Mogelijk verstoorde ondergrond |  Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (Historische linten) |
|  Categorie 1: Archeologisch monument |  Categorie 4: Gebied met hoge verwachting |
|  Categorie 2: Gebied van archeologische waarde |  Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting |
|  Topografie |  Categorie 6: Gebied met lage verwachting |
|  Esdekken en agrarisch bestemde gronden |  Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting |
| |  Water |
| |  Gemeentegrens |

Figuur 4-6 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Best

Voor de locatie heeft in mei 2013 een Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er een lage kans is op archeologische vindplaatsen. Dit is gebaseerd op de hoge mate van verstering van de bodem, het ontbreken van archeologische indicatoren en een van oorsprong relatief natte ligging van het plangebied. Het archeologisch rapport is opgenomen in bijlage: 4. Archeologisch onderzoek Hagelaarweg 25. Aangezien er geen grond- en bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden op de locatie en er al eerder onderzoek is gedaan naar de archeologische verwachting op de locatie is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.9 Mobiliteit en parkeren

De locatie is ontsloten via de Hagelaarweg. De Hagelaarweg is een lokale buitenweg met een relatief beperkte verkeerscapaciteit.

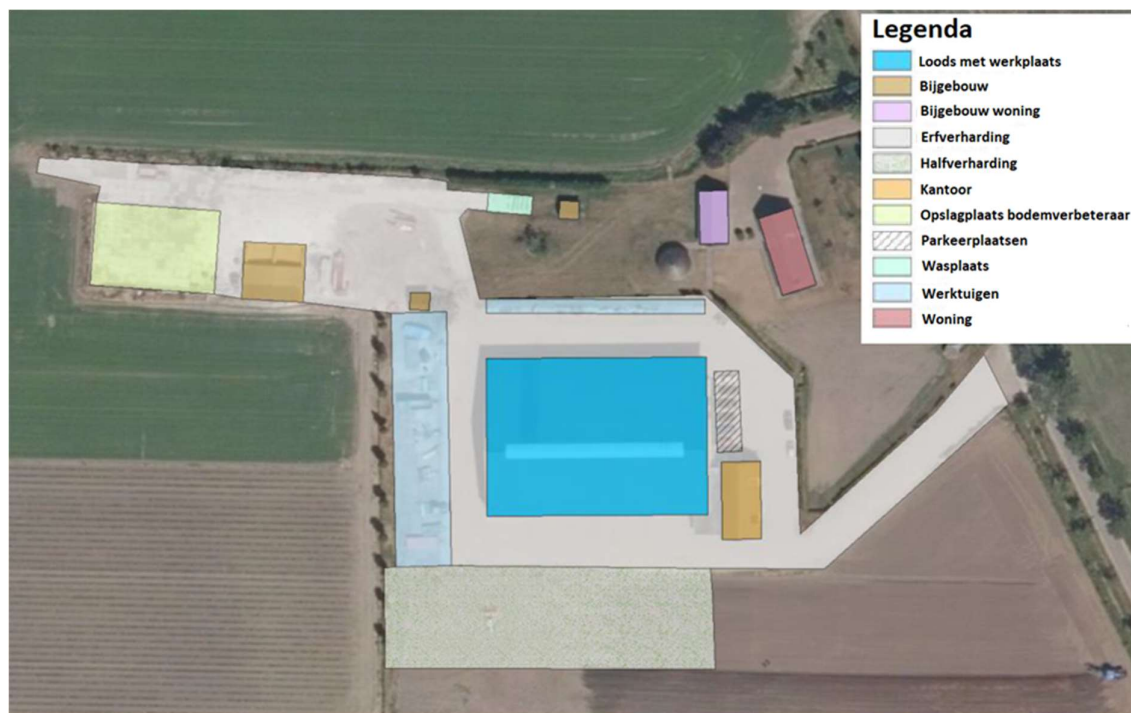
Het initiatief voorziet geen toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Het huidige akkerbouwbedrijf wat gevestigd is op de locatie zal beëindigd worden. De op dit moment gevestigde werktuigcoöperatie blijft als nevenactiviteit en zullen in mindere mate voortgezet worden. De activiteiten van de werktuigcoöperatie zullen in mindere mate voortgezet worden. De boomkwekerij in de beoogde situatie

hoofdzakelijk bestaan uit werkzaamheden op de kwekerij op de huiskavel van het bedrijf aan de Hagelaarweg. Het aantal verkeersbewegingen van agrarisch verkeer zal afnemen en er zullen gemiddeld per dag 2 vrachtwagens het bedrijf bezoeken. Het aantal auto's wat het bedrijf als bestemming heeft zal licht toenemen door het personeel wat op de locatie werkzaam is.

Alle personen / werknemers welke zich naar de locatie begeven worden dringend verzocht om de volgende rijroute te gebruiken: via de Mortelsgraaf en Mosselaarweg de Hagelaarweg benaderen. De locatie wordt door middel van een bestaande oprit ontsloten op de openbare weg. De ontsluiting van de locatie vormt geen belemmeringen.

De gemeente heeft de Nota Parkeernormen vastgesteld met daarin het beleid op het gebied van parkeren. Deze nota is echter niet geschikt voor ontwikkelingen zoals die aan de Hagelaarweg. Toetsing aan de Nota is daarom niet van toepassing.

Aan de voorzijde van de loods zijn 5 parkeerplaatsen voorzien voor personeel en bezoekers. Op figuur 4-7 is de huidige parkeerruimte te zien. De erfverharding is voldoende om vrachtverkeer en personenvervoer te kunnen parkeren. Verder is de locatie voorzien van voldoende erfverharding (halfverharding) om te voorzien in de parkeerbehoefte van de locatie in geval van een evenement.



Figuur 4-7 beoogde situatie met halfverharding t.b.v. parkeren

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen toename voorziet van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, tractorverkeer zal afnemen en er zal een lichte toename zijn van auto's. Ook is er sprake van voldoende parkeergelegenheid op de locatie. Op het gebied van mobiliteit en parkeren zijn er geen belemmeringen.

4.10 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en nutsvoorzieningen.

Voor de technische infrastructuur hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4.11 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

4.11.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noordwesten van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Kampina & Oisterwijkse Vennen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 5,75 kilometer.

Met de uitspraak van de Raad van State van mei 2019 is de methodiek (de PAS) waarmee berekend werd welke invloed projecten hebben op de depositie van stikstof op gevoelige natuur van tafel. Tot de invoer van een alternatieve methode om te komen tot deze berekeningen is het in ruimtelijke projecten van belang zo breed mogelijk te beschouwen welke invloeden de uitstoot van stikstof vanwege een project eventueel heeft op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Het plan leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (> 5 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

4.11.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- *Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn*. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn*. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

De aanwezige biotopen en huidig grondgebruik in acht nemend is het niet waarschijnlijk dat er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zullen zijn. De gronden zijn deels verhard en deels in gebruik als akkerbouwgrond. Binnen dergelijke gebieden is er geen nestgelegenheid.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel en Mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Wet Natuurbescherming.

Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in

het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Om eventueel broedende vogels in en rondom de locatie niet te verstoren dienen verstorende activiteiten plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli) geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wet Natuurbescherming geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wet Natuurbescherming zal plaatsvinden.

Bij de ontwikkeling van de locatie in 2013 is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd, deze quickscan is bijgevoegd als bijlage: 5. Flora en fauna Quicksan Hagelaarweg 25. Op basis van een literatuuronderzoek en een veldbezoek is vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde soorten broedvogels en vleermuizen. Op basis van dit onderzoek is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogels.

De boomkwekerij is een meerjarenteelt, vele vogels verblijven in de kwekerij. Vogels vinden hun weg in de kwekerij en deze zorgen voor gezonde bomen doordat ze de schadelijke insecten eten. Nestkasten zullen zorgen dat deze vogels een broedplek vinden.

In de boomkwekerij wordt meerjaren geteeld op de grond, tussentijds liggen de percelen 1 jaar leeg. Op de lege percelen waar geen bomen geteeld worden, wordt de grond beteeld met groenbemester. Initiatiefnemer maakt veel gebruik van bloemenmengsel Vitalcomplex, dit is een bloemenmengsel wat het bodemleven stimuleert, dichte lagen doorbreekt en de diversiteit aan insecten stimuleert. Het mengsel bevat vlinderbloemigen die luchtstikstof kunnen binden. Deze gewassen bloeien rijk en zorgen voor het stimuleren van insecten en bijen. Daarnaast bevat het mengsel Japanse haver wat aaltjes onderdrukt en zorgt voor een goede bodemstructuur. Ook bevat het mengsel Gingellikruid wat de structuur bevordert en bevordert goede bodemschimmels.

Op de boomkwekerij wordt hoofdzakelijk met machines onkruid bestreden. Bespuitingen vinden enkel plaats bij plagen of overige gevallen waarbij direct ingrijpen noodzakelijk is.

4.12 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt

aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning en de kantoorruimte is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Bij de wasplaats is een olie- vetafscheider aanwezig en zijn maatregelen getroffen om te voorkomen dat afvalwater afstroomt naar de bodem of oppervlaktewater.

Hemelwater

De aanwezige loods is voorzien van dakgoten, het daarmee opgevangen hemelwater zal apart infiltreren. De extra verharding welke aangelegd wordt betreft halfverharding, dan kan het hemelwater infiltreren waar het valt.

Bodemdoorlatendheid

De doorlatendheid van de bodem is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodem. Het gehele perceel is voorzien van peilgestuurde drainage waardoor het water onder het perceel optimaal kan worden gestuurd. Door middel van peilgestuurde drainage wordt efficiënt omgegaan met het water.

In het plan van 2013 is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage: 6. Hydrologisch onderzoek waterschap Hagelaarweg 25.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uitgewerkt en de procedure wordt kort toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade zijn geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 25 mei 2022 is er een bijeenkomst georganiseerd voor de buurtbewoners naar aanleiding van de laatste versie van deze ruimtelijke onderbouwing. Hiervan is een verslag gemaakt en bijgevoegd als bijlage: 7. Omgevingsdialoog Hagelaarweg 25, mei 2022.

5.3 Procedure

De ruimtelijke onderbouwing zal aan het college worden voorgelegd als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Best 2021. Waarna deze vastgesteld kan worden door de raad.

6. Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingplan 21-7-2022 (hoofdstuk 2, 2.2.1)
2. Akoestisch onderzoek Hagelaarweg 25, december 2012 (Paragraaf 4.2)
3. Verkennend bodemonderzoek Hagelaarweg 25 (Paragraaf 4.5)
4. Archeologisch onderzoek Hagelaarweg 25 (Paragraaf 4.8)
5. Flora en fauna Quicksan Hagelaarweg 25 (Paragraaf 4.11.2)
6. Hydrologisch onderzoek waterschap Hagelaarweg 25 (Paragraaf 4.12)
7. Omgevingsdialoog Hagelaarweg 25, mei 2022 (Paragraaf 5.2)

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Hagelaarweg 25 Best



Ing. Laura van Overbeek – van Heesch
Juli 2022

21-07-2022

Inhoudsopgave

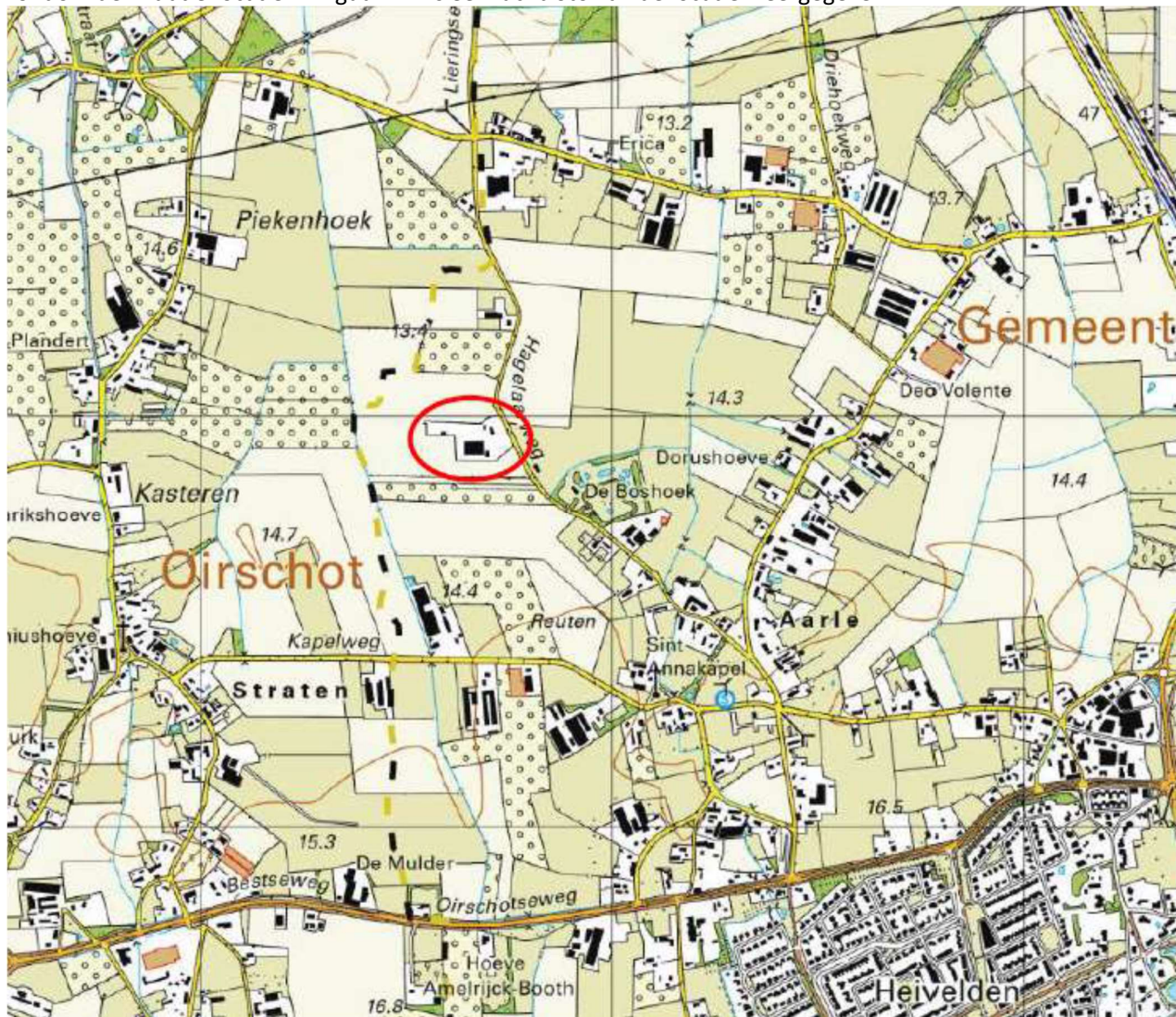
1. Aanleiding
2. Beleid
3. Cultuurhistorie en landschap
4. Erfinrichtingsplan
 - 4.1 Plant en beheerskosten

1. Aanleiding

Op de locatie Hagelaarweg 25 wordt een boomkwekerijbedrijf ontwikkeld. Vanwege het vergroten van het agrarisch bouwvlak, is de ruimtelijke ontwikkeling een Categorie 3 ontwikkeling. De basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage. Deze extra bijdrage bestaat uit het investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van aanleg van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapstructuur. Deze landschappelijke inpassing geeft een toelichting op de herinrichting van de percelen rondom de locatie, behorende bij de ruimtelijke onderbouwing voor de Hagelaarweg 25 te Best.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied ten noordwesten van het dorp Best nabij het buurtschap Aerle en ten zuiden van natuurgebied de Mortelen. Op de locatie staat één bedrijfswoning, een akkerbouwloods met daaraan een kantoor. Op figuur 1-1 is een topografische kaart van het gebied weergegeven met een rode cirkel rondom de initiatieflocatie. In figuur 1-2 is een luchtfoto van de locatie weergegeven.



Figuur 1-1 Topografische kaart plangebied



Figuur 1-2 Luchtfoto plangebied

2. Beleid

Om een aanpassing van het bouwblok te kunnen realiseren moet voldaan worden aan de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.

Landschapsinvesteringsregeling

Op 20 maart 2020 heeft de gemeente Best de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' gepubliceerd. Met de landschapsinvesteringsregeling (LIR) sluit de gemeente aan op de provinciale regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de Verordening ruimte wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap beschouwd als een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden. In artikel 3.2.3 van de Verordening staat opgenomen dat dit kan worden ingevuld door:

- De landschappelijke inpassing van bebouwing
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen
- Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen
- Het wegnemen van verharding
- Het slopen van bebouwing
- Een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones
- Een financiële bijdrage in een landschapsfonds

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn te onderscheiden in drie categorieën. Onderscheid is te maken tussen ontwikkelingen die thuis horen in het buitengebied en ontwikkelingen die dit minder doen.

Het bouwblok wordt vergroot op de planlocatie. De vergroting van een bouwvlak in het buitengebied wordt in de LIR gezien als categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ontwikkelingen die niet passen in categorie 1 of 2 omdat ze omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben. Voor een categorie 3 ontwikkeling moet naast een basisinspanning in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan ook een extra investering gedaan worden voor kwaliteitsverbetering. Voor vergroting van een bouwvlak geldt een categorie 3 tegenprestatie in kwaliteitsverbetering van €2,- per m² uitbreiding. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5.620 m², het beoogde bouwvlak krijgt een

oppervlakte van 13.500 m². Dit betekent een uitbreiding 7.880 m² wat gelijk staat aan een investering van minimaal €15.760,-.

Als tegenprestatie om te voldoen aan categorie 3 kan op meerdere manieren geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- a. Aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur
- b. Aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc)
- c. Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie
- d. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen van verharding
- e. Fysieke bijdrage aan realisering Natuurnetwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones (EVZ's)
- f. Maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie

Op de locatie zijn reeds investeringen gedaan in recreatieve voorzieningen (tegenprestatie b) in de vorm van een grote bank met tafel voor recreatief gebruik, zie afbeelding op figuur 2-1.



Figuur 2-1 Foto locatie (google steetview)

Door de initiatiefnemers is gekozen om vooral te investeren in onderdeel a, Aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur.

De locatie is volgens de LIR gelegen in het kampenlandschap. Bij het maken van het erfbeplantingsplan is extra veel aandacht voor investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. In het erfbeplantingsplan wordt uitgegaan van inheemse soorten die passend zijn binnen het kampenlandschap. Daarnaast wordt in het erfbeplantingsplan rekening gehouden met de vergoedingssystematiek uit bijlage F van het STIKA, om zo aan de investering in kwaliteitsverbetering te voldoen. Dit wordt verder uitgewerkt in het erfinrichtingsplan in hoofdstuk 4.

3. Cultuurhistorie en landschap

De locatie is gelegen in het groene woud en maakt onderdeel uit van het kampenlandschap. In de 'Structuurvisie Buitengebied' van de gemeente Best is de landschappelijke structuur in het gebied als volgt omschreven:

"Het kampenlandschap, dit is het agrarisch gebied tussen de bebouwde kom van Best en de heide en

Landschappelijke inpassing Hagelaarweg 25 Best

natuurgebieden in het noorden, is een open agrarisch gebied. De landelijke sfeer, cultuurhistorische waarden en de rustiek zijn belangrijke kenmerken van dit landschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een landschap dat in de loop der tijd is veranderd als gevolg van schaalvergroting in de landbouw. De functie landbouw blijft in grote delen van het gebied richtinggevend naast het versterken van dagrecreatief medegebruik. Te denken valt aan verbrede landbouwfuncties als educatie op de boerderij, verkoop van streekproducten, een boerenterras en de organisatie van workshops. Verder is ruimte voor niet agrarische bedrijvigheid in de vorm van ambachtelijke bedrijfjes en dienstverlening (kantoor aan huis). Bij vestiging van nieuwe bedrijven worden bestaande (agrarische) bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De intentie is om verdwenen landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische én recreatieve belevingswaarde verhoogd. Agrarisch gebruik van de percelen is onverminderd aan de orde.”

Volgens de structuurvisie kan de Hagelaarweg door de ligging tussen de kern Best en natuurgebied de Mortelen gezien worden als recreatieve poort naar het groene woud. In figuur 3-1 is een luchtfoto van de omgeving weergegeven.



Figuur 3-1 Luchtfoto omgeving

4. Erfinrichtingsplan

De erfinrichting zal bestaan uit de volgende elementen en soorten, de verbeelding van het erfbeplantingsplan is opgenomen in figuur 4-1. Door initiatiefnemer is een kaartje op google maps gemaakt om op deze manier in beeld te brengen waar welke boom / bossage / bloemrijk grasland / struik komt te staan. De kaart is te openen door middel van de volgende link:

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1SbYE3CIMI3yU8OO05ElviuQUkpJz6Bk&usp=sharing>

Daarnaast zal alle bestaande beplanting blijven staan.



Figuur 4-1 Erfbeplantingsplan

4.1 Plant- en beheerkosten

Voor de berekening van de kosten van de plant- en beheerskosten, is uitgegaan van de prijzen (excl. BTW) in bijlage F van het STIKA. Voor de elementen en soorten die niet opgenomen zijn in bijlage F is uitgegaan van de huidige marktprijzen. Voor de kostenberekening is een splitsing gemaakt in de landschappelijke inpassing en de extra investering in kwaliteitsverbetering voor een categorie 3 ontwikkeling. De kostenberekening voor de landschappelijke inpassing is weergegeven in figuur 4-2.

| Landschappelijke inpassing | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|---------|--------|---------|-----------------|
| | Element | Maat | Aantal | Prijs € | Totaal |
| T1 | Alnus glutinosa (elzenstruik) | 100-150 | 85 | 35 | 2975 |
| T1 | Sorbus aucuparia (Lijsterbes struik) | 100-150 | 85 | 40 | 3400 |
| T1 | Tilia platyphyllos | 20-25 | 12 | 160 | 1920 |
| grenzend aan T1 | Fagus sylvatica | 30-35 | 3 | 305 | 915 |
| T2 | Alnus glutinosa (elzenstruik) | 100-150 | 80 | 35 | 2800 |
| T2 | Sorbus aucuparia (Lijsterbes struik) | 100-150 | 80 | 40 | 3200 |
| T2 | Tilia platyphyllos | 20-25 | 10 | 160 | 1600 |
| grenzend aan B1 | Fagus sylvatica | 30-35 | 3 | 305 | 915 |
| in heg aan B1 | Salix alba (knot) | 16-18 | 20 | 110 | 2200 |
| Totaal | | | | | € 19.925 |

Figuur 4-2 Landschappelijke inpassing

In figuur 4-3 wordt weergegeven wat de extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

| Extra investering kwaliteitsverbetering van het landschap | | | | | |
|---|---|---------|--------|---------|-----------------|
| Vak | Element | Maat | Aantal | Prijs € | Totaal |
| | Tafel met banken langs inrit aan de weg | | 1 | 1400 | 1400 |
| W1,W1.1enW1.2 | Alnus glutinosa (elzenstruik) | 100-150 | 45 | 35 | 1575 |
| W1,W1.1enW1.2 | Sorbus aucuparia (Lijsterbes struik) | 100-150 | 45 | 40 | 1800 |
| W1,W1.1enW1.2 | Tilia cordata (winterlinde) | 14-16 | 15 | 100 | 1500 |
| W1,W1.1enW1.2 | Carpinus betulus (haagbeuk) | 14-16 | 14 | 77,5 | 1085 |
| W1,W1.1enW1.2 | Salix alba (knot) | 14-16 | 8 | 90 | 720 |
| W2 | Bloemrijk grasland | are | 10,5 | 14 | 147 |
| W2 | Amelanchier lamarcki | 300-350 | 15 | 650 | 9750 |
| W3 | Alnus glutinosa (elzenstruik) | 100-150 | 18 | 35 | 630 |
| W3 | Sorbus aucuparia (Lijsterbes struik) | 100-150 | 18 | 40 | 720 |
| B1 | Bloemrijk grasland | are | 11,2 | 14 | 156,8 |
| B1 | Tilia platyphyllos | 20-25 | 8 | 160 | 1280 |
| Totaal | | | | | € 20.764 |

Figuur 4-1 Extra investering in kwaliteitsverbetering van het landschap

De beheerkosten worden voor een periode van 6 jaar berekend zoals aangegeven in de regels van het STIKA. De berekening van de beheerskosten is opgenomen in Figuur 4-4. Hierin zijn enkel de beheerskosten opgenomen van de elementen voor de extra investering in kwaliteitsverbetering van het landschap.

| Element | Grootte element | Meetfactor | Kosten € | Per jaar | per 6 jaar |
|--------------------|-----------------|------------|----------|---------------|-----------------|
| Alle bomen | 60 stuks | | 5,54 | 332,40 | 1.994,40 |
| Bossingel | 4,5 are | | 7,19 | 32,36 | 194,13 |
| Bloemrijk grasland | 21,7 are | | 8,42 | 182,71 | 1.096,28 |
| Totaal | | | | 547,47 | 3.284,81 |

Figuur 4-2 Beheerskosten

Wanneer de extra investering en het beheer van de betreffende elementen bij elkaar wordt geteld, is de totale investering € 24.048,61. Hiermede wordt voldaan aan de investeringsverplichting van €15.760,-.