

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MOSSELAARWEG 9 BEST
GEMEENTE BEST**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns

15 januari 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Mosselaarweg 9 Best
IMRO idn	
Versie voorontwerp	September 2018, aangepast 10 juli 2019
Versie ontwerp	-
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1 Ligging van het plangebied	5
1.2.2 Begrenzing plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	6
1.3 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Functionele structuur	10
2.3 Huidige invulling plangebied	10
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3.1 Beoogd planologisch regime	12
3.2 Landschappelijke inpassing	12
4. BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant	14
4.3 Gemeentelijk beleid	18
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'	18
4.3.2 Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties	19
4.3.3 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'	20
4.3.4 Structuurvisie Buitengebied	20
4.3.5 Landschapsinvesteringsregeling	21
4.3.6 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016	22
4.3.7 Archeologie	25
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	26
5.1 Agrarische bedrijven	26
5.1.1 Inleiding	26
5.1.2 Belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving	27
5.1.3 Beoordeling woon- en leefklimaat	27
5.1.4 Conclusie	31
5.2 Gezondheid	31

5.3	Spruitzone bestrijdingsmiddelen	31
5.4	Geluid	32
5.5	Bodem	32
5.6	Waterhuishouding	32
5.6.1	Inleiding	32
5.6.2	Relevant waterschapsbeleid	33
5.6.3	Gemeentelijk beleid	34
5.6.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	35
5.6.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	35
5.6.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	35
5.7	Luchtkwaliteit	36
5.8	Bedrijven en milieuzonering	36
5.9	Externe veiligheid	36
5.9.1	Inleiding	36
5.9.2	Risico's	37
5.9.3	Bedrijven	37
5.9.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	38
5.9.5	Kabels en leidingen	38
5.9.6	Beperkte verantwoording groepsrisico	38
5.9.7	Conclusie	40
5.10	Besluit m.e.r.	40
6.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	41
6.1	Archeologie	41
6.1.1	Verdrag van Valletta	41
6.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	41
6.1.3	Archeologiebeleid gemeente Best	41
6.2	Cultuurhistorie	42
6.3	Natuur	43
6.3.1	Inleiding	43
6.3.2	Gebiedsbescherming	43
6.3.3	Soortenbescherming	44
7.	UITVOERBAARHEID	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Mosselaarweg 9 te Best, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is tevens eigenaar van de locatie. Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen. Initiatiefnemer voerde in het verleden ter plaatse een boomkwekerij. Ter plaatse vinden geen boomkwekerijactiviteiten meer plaats. Beoogd wordt de agrarische bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De bedrijfswoning wordt daarmee planologisch omgezet naar burgerwoning.

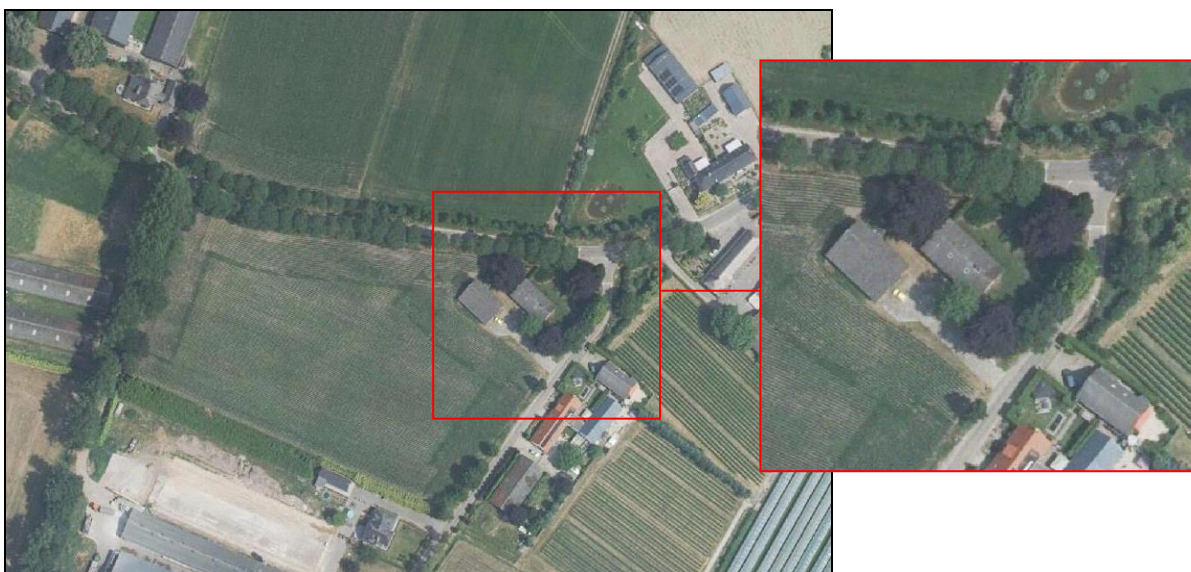
Artikel 10.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' biedt de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar woondoeleinden. In onderhavig ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden en ruimtelijk aanvaardbaar is.

De gemeente Best is bezig met het opstellen van een integrale herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied. Nu het initiatief zowel binnen het vigerende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan past, wordt het initiatief in deze herziening meegenomen. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling ook ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Mosselaarweg 9 te Best, ten noordwesten van de kern Best, in het buitengebied van de Gemeente Best. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop het plangebied met rood is omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied met plangebied uitgelicht

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend als Gemeente Best, sectie K, nummer 3895 en 3896. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 16.190 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied waarbij de kadastrale percelen met een groene kleur, en het plangebied met een blauwe omkadering is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied en omgeving

1.2.3 Juridische status van het plangebied

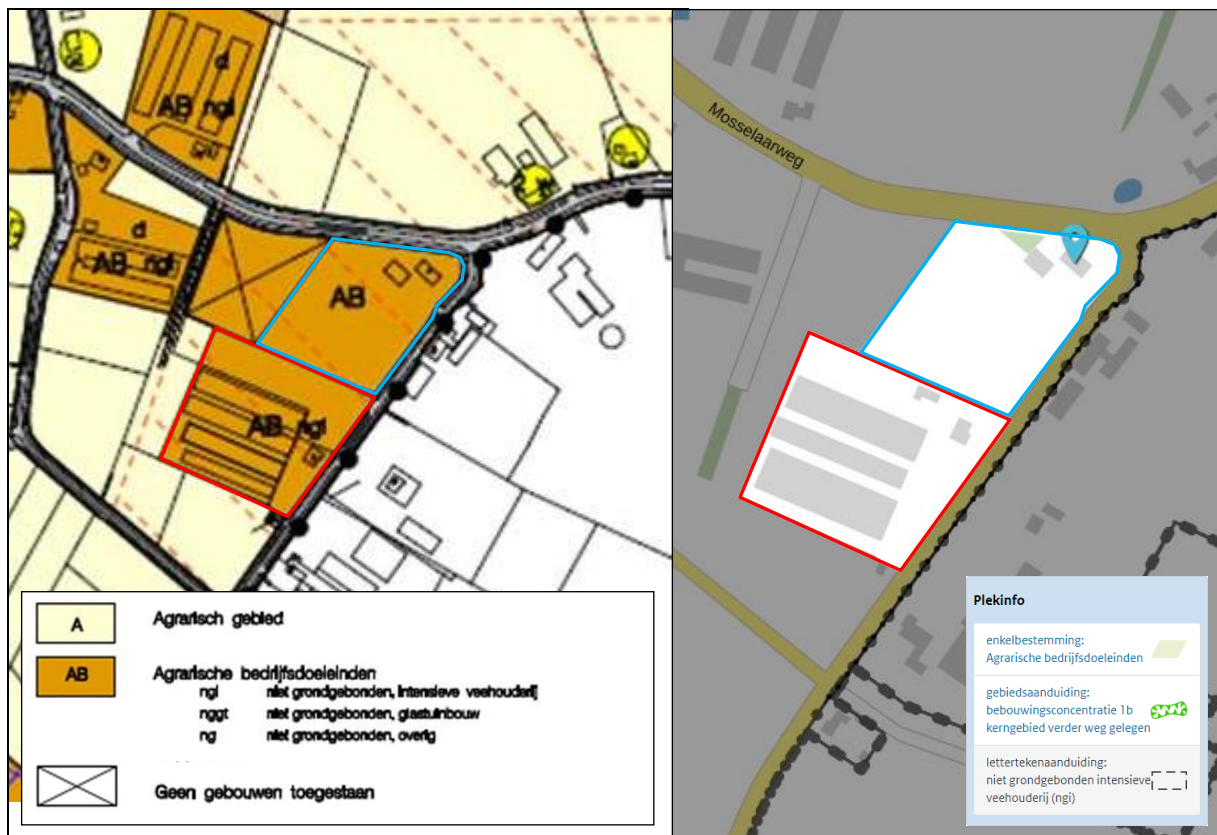
De gemeenteraad van Best heeft op 23 september 2008 het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' vastgesteld. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de gebiedsaanduidingen 'Bebouwingsconcentratie 1b kerngebied verder weg gelegen'. Op een gedeelte van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zijn geen gebouwen toegestaan. Voor een ander deel geldt dat er goedkeuring is onthouden door de Provincie.

De lettertekenaanduiding 'niet grondgebonden intensieve veehouderij' zoals opgenomen op de site www.ruimtelijkeplannen.nl is foutief overgenomen uit het vastgestelde plan. In het vastgestelde bestemmingsplan is een dergelijke aanduiding niet opgenomen.

De gemeenteraad van Best heeft op 6 februari 2017 het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' vastgesteld. Het plangebied kent op grond van dit bestemmingsplan geen bestemmingen of aanduidingen.

De gemeente Best is bezig met het opstellen van een herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied. Het initiatief om het agrarische bouwvlak te saneren en de bedrijfswoning Mosselaarweg 9 te Best om te zetten in een burgerwoning wordt in deze herziening opgenomen. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling ook ruimtelijk aanvaardbaar is.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' ter plaatse van het plangebied Mosselaarweg 9 te Best.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' (links: bij vaststelling, rechts: op ruimtelijkeplannen.nl)

In bovenstaande figuur is links zichtbaar dat het plangebied (blauw kader) de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' heeft. Tevens is zichtbaar dat de locatie Aarleseweg 31 (rood kader) de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'niet grondgebonden, intensieve veehouderij' heeft.

In bovenstaande figuur is rechts zichtbaar dat zowel de locatie Aarleseweg 31 (rood kader), als het plangebied (blauw kader) met de lettertekenaanduiding 'niet grondgebonden intensieve veehouderij (ngi)' zijn aangeduid.

Dit is een kennelijke verschrijving bij de digitalisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'.

Omzetting van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Best 2006', niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 10.5.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten. In hoofdstuk 7 volgt de planopzet en in hoofdstuk 8 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het hele gebied tussen Best en Oirschot was van oudsher een onregelmatige verzameling van kamponggingen met gehuchten (Aarle, Straten en Mosselaar) en verspreid gelegen bebouwing langs de wegen. De ontsluitingsstructuur is op organische wijze ontstaan met de voortgaande ontginning van het gebied. Het gebied was van oudsher redelijk vochtig met plaatselijk zandige opduikingen (ook wel donken genoemd). Deze hoogtes vormden de eerste bewoningsplaatsen van waaruit de omgeving veld voor veld werd ontgonnen. De Broekstraat was de voornaamste verbindingsweg voor dit gebied die vanuit Aarle het gebied ontsloot. In de nabijheid van het plangebied is nog een belangrijk deel van het intensieve wegenpatroon, die ontstaan is door de historische verkaveling, aanwezig. Langs deze wegen is bebouwing aanwezig. Dit is voor een deel (voormalige) agrarische bebouwing, met zowel ouderwetse langgevelboerderijen als hedendaagse woonhuizen aangevuld met diverse stalgebouwen, loodsen en overige bijgebouwen. In de nabijheid van het projectgebied zijn vooral woonfuncties aanwezig met op het achtererf gelegen bijgebouwen. De historische verkavelingsstructuur (kamponggingen) is nog redelijk gaaf aanwezig. De historische randbeplantingen op de kavelgrenzen zijn echter grotendeels verdwenen. In onderstaande uitsnede van de topografische kaart uit ca. 1900 is de historische bebouwing en de historische verkaveling te zien.



Figuur 4: Historische kaart omstreeks 1900

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt ten noorden van kern Best in de oksel van de Mosselaarweg en de Aarleseweg. De Mosselaarweg, Aarleseweg en Driehoekweg vormen ter plaatse van oudsher een bebouwingsconcentratie plaatselijk 'Driehoek' genoemd. In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies. De oorspronkelijk agrarische linten Mosselaarweg, Aarleseweg en Driehoekweg zijn inmiddels al vergaand aan het transformeren van een lint met overwegend agrarische functies naar een gemengd lint met een afwisseling van agrarische- en woonfuncties. In de directe nabijheid van het plangebied zijn meerdere intensieve veehouderijen gelegen. Voor het overige bestaat de bebouwingsconcentratie uit voormalige agrarische bedrijfslocaties en voornamelijk burgerwoningen.

2.3 Huidige invulling plangebied

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Mosselaarweg en Aarleseweg en is lange tijd in gebruik geweest als boomkwekerijbedrijf. Dat gebruik is inmiddels gestaakt.

Ten behoeve van het boomkwekerijbedrijf zijn een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw in de vorm van een tuinbouwloods van 170 m² aanwezig. De locatie is landschappelijk ingepast met hagen en opgaande bomen.

Op navolgende luchtfoto is de bebouwing en de beplanting binnen het plangebied te zien.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied. De tuinbouwloods betreft het meest zuidwestelijk gelegen gebouw.

Navolgend zijn foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



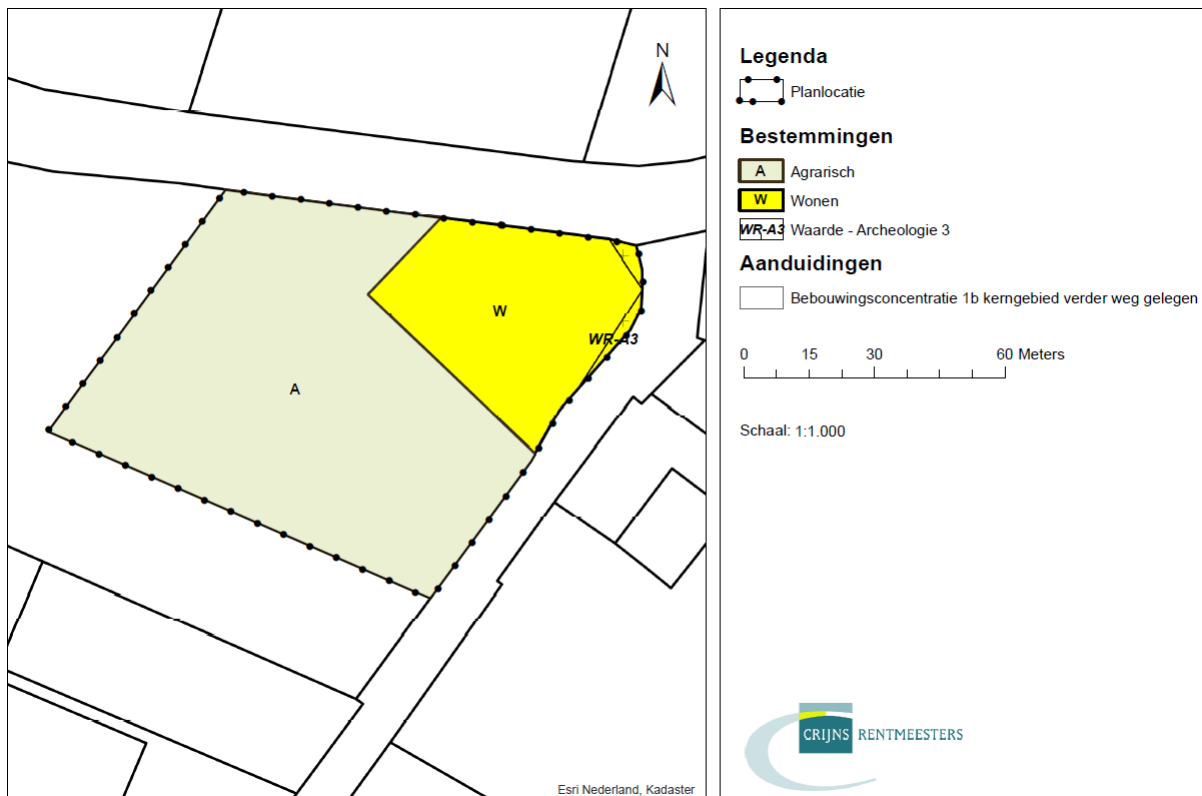
Figuur 6: Foto's plangebied met woonhuis en bedrijfsgebouw in huidige situatie.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Beoogd planologisch regime

Met onderhavig ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de omzetting van de huidige bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk naar de bestemming 'Agrarisch gebied' voor het plangebied aanvaardbaar is. De beoogde woonbestemming omvat de bestaande woning met bijbehorend bijgebouw en bijbehorende erfverharding en tuin. De woonbestemming zal hiermee een oppervlakte kennen van 2.000 m². De overige gronden binnen het plangebied zullen worden bestemd naar de bestemming 'Agrarisch gebied' overeenkomstig de omliggende agrarische gronden.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal maakt tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie

Middels de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 10.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Toetsing aan deze voorwaarden wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.1.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen binnen een 'Kampenlandschap'. Het 'Kampenlandschap' heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen, hagen en onregelmatige bosjes) op de

kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Met de toevoeging van extra beplantingselementen op de erf en perceelsgrenzen kan het eigen karakter van het gebied worden versterkt en de ruimtelijke schaal verder worden verkleind. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuren. Het plangebied is thans reeds ingepast in de omgeving middels een landschappelijke beplanting. De locatie is al jaren in gebruik als boomkwekerij. De landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning bestaat dan ook uit volwassen sierbomen van bijzondere cultivars van veelal inheemse boomsoorten. In de voor- en zijtuin staan thans dan ook rode beuken, zuilvormige zomereik, rode meidoorn e.d.. Het betreft veelal volwassen bomen met en leeftijd van ca. 30- 40 jaar. De beplanting is landschappelijk waardevol te noemen en vormt een duidelijke markering van de hoek Mosselaarweg- Aarleseweg.

De beplanting refereert aan het historische gebruik als boomkwekerij. De beplanting zal bij de omzetting naar een burgerwoning worden gehandhaafd. Ter afscherming van het bijgebouw zal een haag ter hoogte van 150 – 200 cm. worden aangeplant bestaande uit beuk, haagbeuk of meidoorn.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

In bovenstaande figuur is aangegeven hoe de thans aanwezige landschapselementen binnen het plangebied behouden blijven.

Alleen de haag, in bovenstaande figuur links op de tekening, zal nieuw worden aangeplant.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de ruimtelijke onderbouwing de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De beoogde herontwikkeling betreft een bestaand locatie. Hierbij worden er geen extra bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Daar er geen extra bebouwingsmogelijkheden worden toegevoegd en het ruimtebeslag qua omvang beperkt is, kan de beoogde ontwikkeling niet worden geschaard onder een project van enige omvang. Derhalve dient onderhavige ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.1.1 Inleiding

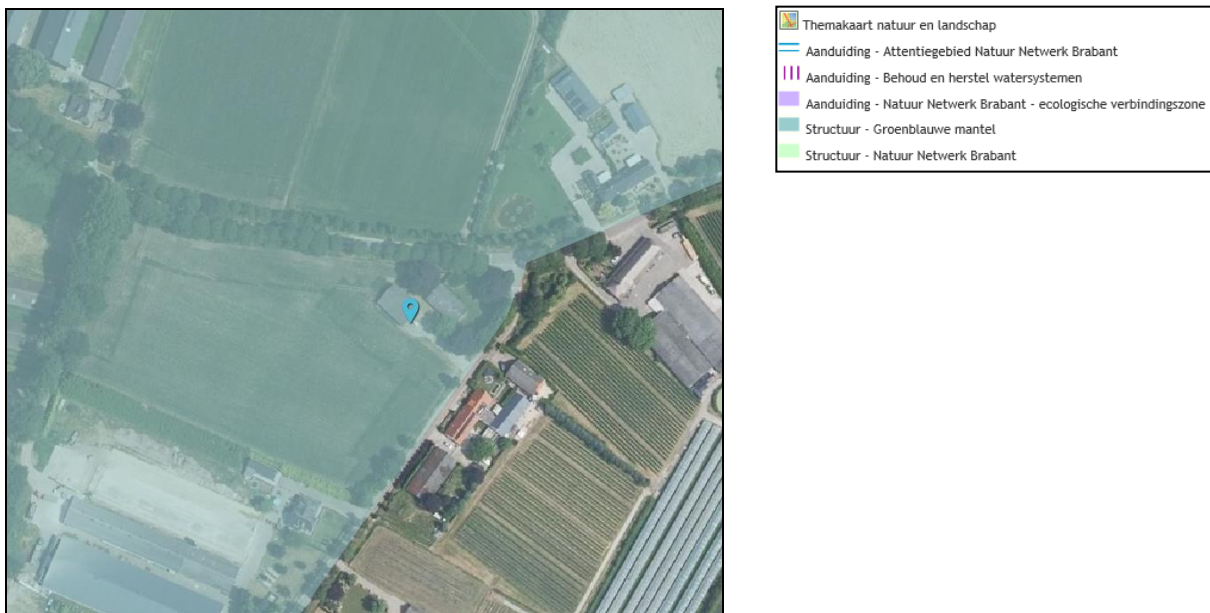
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.1.2 Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de blauwe cursor.



Figuur 9: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Een sanering van een agrarisch bedrijf is passend binnen de groenblauwe mantel.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied'. Verderop wordt de ligging van het plangebied ter plaatse van deze aanduidingen nader toegelicht.

Het plangebied kent geen aanduidingen op de overige themakaarten 'stedelijke ontwikkeling', 'Water' en 'Cultuurhistorie'.

4.2.1.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en een bestaand bouwperceel. Het bestemmingsvlak wordt aanzienlijk verkleind. De oppervlakte aan bebouwing wordt niet vergroot. Voldaan wordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

Middels onderhavig ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien in een passende andere bestemming, zijnde woonbestemming, waarmee de uitoefening van een intensieve veehouderij voortaan is uitgesloten. Het huidig agrarisch bouwvlak kent een oppervlakte van 16.190 m² en zal worden verkleind tot een woonbestemming met een oppervlakte van 2.000 m². De woonbestemming omvat hiermee enkel de woning met tuin en bijbehorend bijgebouw en erfverharding.

4.2.1.4 Artikel 6.7, Wonen

In artikel 6.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in de groenblauwe mantel alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere burgerwoning, waarbij de overige gronden worden omgezet naar agrarisch onbebouwde grond. De woning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Enkel de woning en een bijgebouw met een oppervlakte van circa 170 m² zijn thans op de locatie gelegen en blijven ook aanwezig. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, de 170 m² aan bijgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

4.2.1.5 Artikel 26, Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De

beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor het 'Stalderingsgebied'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' vigerend. Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1b kerngebied verder weg gelegen'. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' kent de locatie geen aanvullende bestemmingen. Binnen de regels van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar 'Woondoeleinden'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Mosselaarweg 9 te Best getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'.

10.5.2 Wijzigen naar (mede)bestemming 'Woondoeleinden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (medebestemming), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *De betreffende locatie is niet geschikt voor agrarisch hergebruik. Hiervan is sprake wanneer een locatie niet gelegen is in landbouwontwikkelingsgebied of op een potentieel duurzame locatie.*
De locatie is met de huidige beperkte omvang en bebouwingsmogelijkheden niet meer geschikt voor een boomkwekerij of een ander agrarisch. In de directe nabijheid van de locatie liggen gevoelige functies zoals woningen. De locatie is dan ook niet te beschouwen als een duurzame locatie voor de landbouw.
- b. *Bewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning.*
Enkel de huidige bedrijfswoning wordt voor bewoning gebruikt.
- c. *De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
In paragraaf 5.1 is onderbouwd dat de omzetting geen extra beperkingen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. *De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*
In Paragraaf 5.1. is onderbouwd dat de woning uit een oogpunt van een verantwoord woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.
- e. *De overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.*
Aan de overige gronden wordt een bestemming 'Agrarisch' toegekend, overeenkomstig de aangrenzende gronden.

f. *De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.*

Op de locatie is in totaal 170 m² bijgebouw aanwezig in de vorm van een tuinbouwloods. Dit bijgebouw zal gehandhaafd blijven en dienst doen als bijgebouw bij de woning.

In het gemeentelijke beleid is een oppervlakte van 100 m² bijgebouwen toegestaan, waarbij het maximum oppervlakte aan bijgebouwen kan worden verhoogd in ruil voor een kwaliteitsverbetering in de vorm van:

- het weghalen van het agrarisch bestemmingsvlak met inleveren van milieuvergunningen/meldingen;
- het verkleinen van het bestemmingsvlak naar 2.000 m².

g. *Indien het bestemmingsvlak ligt binnen een op de plankaart aangeduide bebouwingsconcentratie 1 of 2 geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de max. oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².*

Er wordt geen gebruik gemaakt van deze regeling.

4.3.2 Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties

Onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' is de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties', waarin op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Best in het buitengebied van de gemeente Best een aantal bebouwingsconcentraties zijn aangewezen.

In de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' zijn de bebouwingsconcentraties ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Vervolgens is per bebouwingsconcentratie een streefbeeld aangegeven dat benut kan worden bij de beoordeling van individuele verzoeken. Het plangebied is concreet begrensd in de beleidsnotitie als bebouwingsconcentratie Driehoekweg/Mosselaarweg. Navolgende figuren zijn ontleend aan de beleidsnotitie.



Figuur 11: Ligging bebouwingsconcentratie Driehoekweg/Mosselaarweg

De gemeente heeft de bebouwingsconcentraties begrensd in verband met een ruimhartiger beleid voor het toestaan van niet agrarische functies binnen deze gebieden. De omzetting van een agrarische bedrijfsfunctie in een woonbestemming is passend binnen een bebouwingsconcentratie.

Inmiddels is de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' vervangen in de 'Structuurvisie buitengebied'. Deze nieuwe structuurvisie is nader toegelicht in paragraaf 4.3.4.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' gelegen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen een juridisch-planologische status gegeven.

Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekartaart vertaald. In paragraaf 6.1.3 wordt ingegaan op het thema archeologie.

Voor het plangebied geldt dat het gelegen is in de het gebied dat in de 'Nota Parkeerbeleid 2015' is aangeduid als 'buitengebied'.

Uit het beleid volgt de volgende parkeerbehoefte:

Bebouwing	Norm parkeerbeleid		Uitkomst
Woning	Vrijstaand Buitengebied	2,0 pp	2,3 parkeerplaatsen
	Aandeel bezoekers	0,3 pp	
Totaal (afgerond)			2 parkeerplaatsen

Op basis van deze normen moeten 2,3 (afgerond 2) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Het plangebied biedt ruimschoots de ruimte voor parkeren op eigen terrein.

4.3.4 Structuurvisie Buitengebied

Op 4 april 2016 is door de gemeenteraad van Best de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een partiële herziening van de 'Structuurvisie Best 2030'. De gemeente wil hiermee een verdiepingsslag maken van de 'Structuurvisie Best 2030', specifiek voor het buitengebied. Deze structuurvisie is een inspiratiebron én afwegingskader voor initiatieven in het buitengebied en fungeert als opmaat naar de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Voor wat betreft woningbouw kijkt de gemeentelijke structuurvisie onder andere naar de provinciale Verordening ruimte. Echter, aangegeven is wel dat gezien de woningbouwopgave die de gemeente heeft gesteld in de 'Structuurvisie Best 2030' het momenteel niet noodzakelijk is om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen. Dat betekent dat ondanks bijvoorbeeld de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling conform de Verordening ruimte, ten oosten van de A2 geen stedelijke uitbreidingslocaties aan de orde zijn. Deze lijn wordt met de 'Structuurvisie Buitengebied' bekrachtigd. Dat wil echter niet zeggen dat buiten het bestaand stedelijk gebied in Best geen woningen te realiseren zijn. Naast de mogelijkheid om bestaande bedrijfswoningen te bestemmen tot reguliere woningen, zijn er in lijn met de Verordening ruimte vier categorieën woningbouw in het buitengebied:

- Ruimte voor Ruimte;
- Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties;
- Landgoedontwikkeling;
- Gebruik van cultuurhistorisch waardevolle panden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sanering van een agrarisch bouwvlak en de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning.

4.3.5 Landschapsinvesteringsregeling

In hoofdstuk 3 van de provinciale Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

4.3.5.1 Landschapsinvesteringsregeling 2013

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 2 september 2013 de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' d.d. 5 april 2013 vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt geregeld hoe de gemeente invulling geeft aan de verplichting van de provincie Noord-Brabant om kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

De omzetting van een agrarisch bouwvlak van 16.190 m² met een bedrijfswoning naar een woonbestemming van beperkte omvang (2.000 m²) is een ontwikkeling die een relatief beperkte invloed heeft op de omgeving. De ontwikkeling is passend binnen de omgeving waar sprake is van een transformatie van agrarische bestemmingen naar woonbestemmingen. Er wordt geen nieuwe bebouwing beoogd en de bouwmogelijkheden die samenhangen met een agrarisch bouwvlak worden teruggebracht naar de meer beperkte bouwmogelijkheden van een woonbestemming. Een waardevermeerdering is ook niet aan de orde. Een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning en een oppervlakte van 16.190 m² vertegenwoordigt een waarde op grond van de landschapsinvesteringsregeling van € 404.750,= (16.190 m² * € 25,00) terwijl een woonkavel met een oppervlakte van 2000 m² een waarde van € 330.000,= vertegenwoordigt.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling geldt dan ook dat er enkel dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 3.2 is dit verder uitgewerkt.

4.3.5.2 Landschapsinvesteringsregeling 2018

Tegelijk met de ter inzage legging van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' is ook een nieuwe versie (concept d.d. 12 december 2010) van de landschapsinvesteringsregeling ter inzage gelegd.

In de nieuwe versie zijn de bestaande categorieën, op basis van actuele inzichten, specifieker uitgewerkt. Onder categorie 1 is een nadere specificatie geformuleerd voor ontwikkelingen waarbij "de

ontwikkeling een dusdanig geringe ruimtelijke invloed heeft, dat een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel zou zijn; voorbeelden zijn:

- *ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing of binnen vigerende planologische regeling passende bebouwing, zoals kleinschalige bedrijvigheid, een mantelzorgwoning, een meergeneratiewoning, en bed & breakfast en andere kleinschalige overnachtingsvoorzieningen.*
- *beperkte afwijking van situerings- en maatvoeringseisen;*
- *vergroting van oppervlakte aan bijgebouwen tot 150 m²;*
- *omschakeling van een bestaand niet-agrarisch bedrijf naar een ander soort niet-agrarisch bedrijf;*
- *toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;*
- *omschakeling van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning;*
- *omschakeling van een (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoning.“*

De beoogde herontwikkeling, omschakeling van een (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoning, is inmiddels expliciet ingedeeld in categorie 1. Voor de ruimtelijke ontwikkeling zal ook op basis van de nieuwe landschapsinvesteringsregeling gelden dat er enkel dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing

4.3.6 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016

4.3.6.1 Inleiding

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

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

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

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

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

4.3.6.2 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dicht bij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwacht het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen geen nieuwe woningen opgericht. Dit zal geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

4.3.6.3 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. In paragraaf 5.1 wordt het aspect geur nader toegelicht.

4.3.6.4 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) toetsen aan de beleidsvisie externe veiligheid. Het plangebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen het gemengde gebied. In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico mag in het gemengde gebied niet toenemen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen risicovolle infrastructuur of risicovolle objecten. Met de beoogde herontwikkeling neemt het groepsrisico ook niet toe. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van externe veiligheid.

4.3.6.5 Geluid

Uit een inventarisatie in 2006 bleek dat er in Best 2.266 geluidgehinderden waren met een hogere geluidbelasting op de gevel dan 55 dB als gevolg van wegverkeer. Per 1 januari 2007 is de ontheffingsprocedure gedecentraliseerd van de provincie naar de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best is bevoegd gezag en mag in de meeste gevallen zelf hogere waardebesluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardenprocedure van de gemeente Best wordt stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnenniveau per bouwsoort. Het hogere waardebeleid gaat om de afweging waar meer geluid op een woning wordt toegestaan en de geluidbelasting op een gevel niet hoog mag zijn. Door ontheffingscriteria vast te stellen kan waar gewenst en waar nodig worden afgeweken van de

voorkeursgrenswaarden tot de maximale ontheffingswaarde, zonder dat bij elke ontheffing een zeer uitgebreide motivering moet worden toegevoegd.

De gemeente kan een hogere grenswaarde vaststellen in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting, vanwege de weg van de gevels van de woningen, onvoldoende doeltreffend zal zijn of er bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Om af te kunnen wijken van de voorkeursgrenswaarde dient voor wat betreft nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Best eveneens, naast de hoofdcriteria, te worden voldaan aan één van navolgende subcriteria:

- er is sprake van verspreid gesitueerd wonen;
- de woningen zijn nodig vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op;
- de nieuwe woningen vervangen bestaande bebouwing.

In het buitenstedelijk gebied van de gemeente Best geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning. In paragraaf 5.4 van onderhavige toelichting wordt het aspect geluid nader toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.3.6.6 Water

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

- Stedelijk afvalwater:
- Hemelwater:
- Grondwater:
- Oppervlaktewater:
- Organisatie en financiën:

In paragraaf 5.6 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

4.3.6.7 Duurzaamheid

De gemeente Best heeft de ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De eerdere doelstelling om dit in 2030 te bereiken is losgelaten. Er wordt nu aangesloten bij het regionale tempo. De regio (Metropoolregio Eindhoven) heeft uitgesproken als eerste van Nederland de status energieneutraal te willen bereiken.

De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energie neutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit is in lijn met nationale ontwikkelingen; eind 2016 presenteerde het ministerie van Economische Zaken de Energieagenda, waarin is opgenomen dat Nederland in 2050 een volledige duurzame energievoorziening heeft. Dat betekent (onder andere) aardgasloos wonen. De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen aan te laten sluiten op het gasnet is per 1 juli 2018 vervallen.

Waar mogelijk spreekt de gemeente met initiatiefnemers energiebesparende maatregelen voor nieuwbouw af die verder gaan dan het huidige wettelijk vereiste minimum niveau. Afspraken daarover worden vastgelegd in verkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten. Initiatiefnemers worden voorgelicht over de genoemde ontwikkelingen zodat zij daarin goede keuzes kunnen maken.

Daar waar mogelijk wordt zongericht verkaveld of gebouwd. Dit betekent dat een woongebied zodanig wordt ingericht dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater. Ook compact bouwen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op nieuw- of herbouw van woning(en). Er vindt ook geen sloop plaats.

4.3.7 Archeologie

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Bij dit beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart, op deze kaart is het plangebied aangewezen als gelegen in een gebied met 'Middelhoge verwachting'. De voor dit beleidsplan opgestelde archeologische beleidskaart vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 6.1 nader toegelicht.

5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

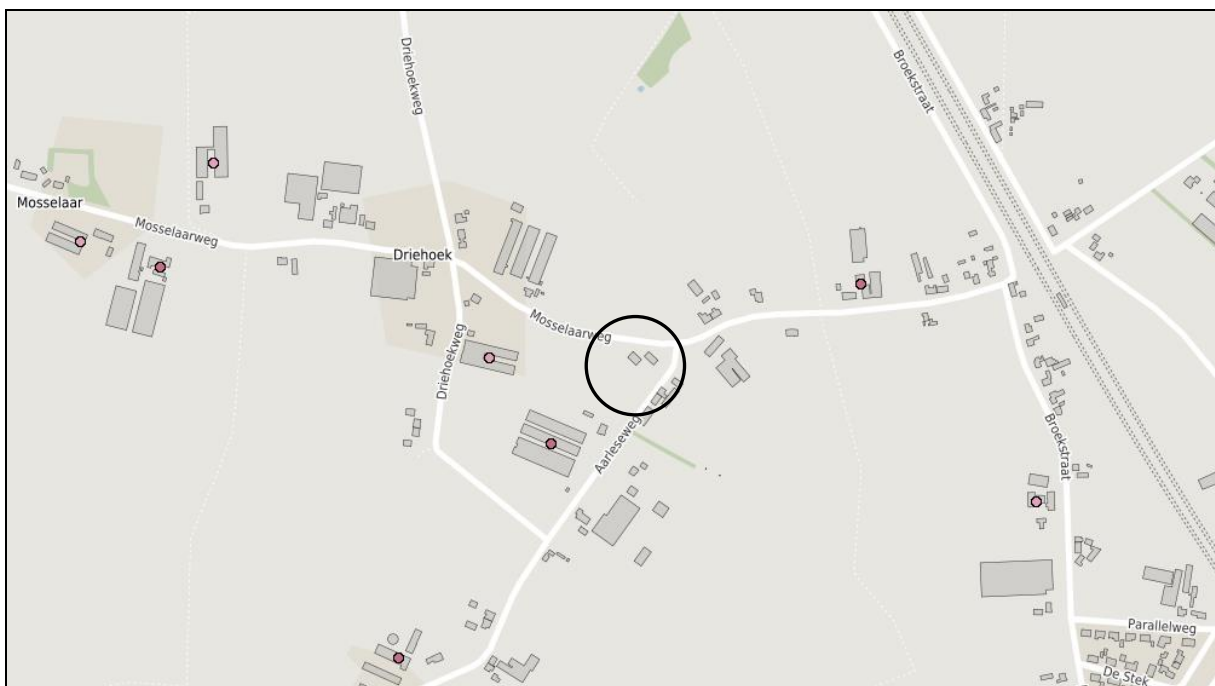
5.1 Agrarische bedrijven

5.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van een geurgevoelig object. Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);

In navolgende figuur zijn alle veehouderijen aangegeven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 12: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied, met het plangebied aangeduid

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Tevens moet ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 350 meter drie veehouderijbedrijven gelegen, te weten Mosselaarweg 9b, Aarleseweg 31 en Mosselaarweg 10.

In navolgende figuur is de vergunning van de Mosselaarweg 10 weergegeven.

5684 NZ, Mosselaarweg 10, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 21-10-2008 RAV-tabelversie: RAV 2007-1 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden													
Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12,0	104	1248	0	125	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	87	383	0	22	0	3
Totalen								191	1631	0	147	0	15

Figuur 13: Vergunning Mosselaarweg 10 (bron: Web-BVB)

Op de veehouderij aan Mosselaarweg 10 worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van dit veehouderijbedrijf een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 25 meter tot een geurgevoelig object. Deze locatie is gelegen op circa 300 meter van het plangebied, en wordt daarom niet nader beoordeeld.

5.1.2 Belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. De woning betreft thans een bedrijfswoning horende bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Daarmee is de woning reeds te kwalificeren als geurgevoelig object. De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt niet door herbestemming van de woning van agrarische bedrijfswoning, niet zijnde bij een veehouderij, naar een burgerwoning.

Herbestemming van de woning brengt geen extra belemmeringen voor agrarische bedrijven met zich mee. Het aspect 'agrarische bedrijvigheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling door het ontbreken van nieuwe geurgevoelige object dan ook geen bezwaar.

5.1.3 Beoordeling woon- en leefklimaat

5.1.3.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er bij herbestemming sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurghinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	<i>Zeer goed</i>
1,5 - 3	3 – 7	5 - 10	<i>Goed</i>
4 - 6	7 – 13	10 - 15	<i>Redelijk goed</i>
7 - 9	13 – 20	15 - 20	<i>Matig</i>
10 - 13	20 – 28	20 - 25	<i>Tamelijk slecht</i>
14 - 18	28 - 38	25 - 30	<i>Slecht</i>
19 - 24	38 -50	30 - 35	<i>Zeer slecht</i>
≥ 25	≥ 50	35 - 40	<i>Extreem slecht</i>

Tabel 1: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

5.1.3.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting zijn de veehouderijen binnen een straal van twee kilometer rondom de planlocatie beoordeeld. De invoergegevens van de bedrijven gelegen binnen twee kilometer in de gemeenten Best, Boxtel en Oirschot voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant d.d. 15 januari 2019. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie.

In de omgeving van de planlocatie is één veehouderijbedrijf gelegen dat relatief bepalend is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. De vigerende vergunning voor het houden van dieren van dit bedrijf, gelegen aan Aarleseweg 31 is overgenomen uit de vergunning aanvraag voor dit bedrijf in de achtergrondbelasting, in plaats van de standaard gehanteerde defaultwaarden. (beschikking d.d. 31 mei 2012). Hierna zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

<i>X-coördinaat</i>	<i>Y-coördinaat</i>	<i>Geurbelasting (ou/m³)</i>
153829	392387	11,430
153822	392380	12,129
153841	392375	11,269
153835	392368	11,742

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie bedraagt de achtergrondbelasting maximaal 12,129 en hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig in het kader van de achtergrondbelasting.

5.1.3.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De veehouderij aan Aarleseweg 31 te Best is de belendende veehouderij. Hierna is de vergunning van deze veehouderij weergegeven.

5684 LN, Aarleseweg 31, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 23-01-2019

RAV-tabelversie: RAV 2019-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	4	18	0	1	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6,2	3	19	0	2	0	1
E1	opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken	E1.8.2		E7.12		bedrijf	0.030	57000	1710	1056	80	10260	656
E1	opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken	E1.8.2		E7.12		bedrijf	0.030	55000	1650	1019	77	9900	633
E1	opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken	E1.8.2				bedrijf	0.030	19075	572	353	27	3433,50	439
Totalen								131082	3969	2428	187	23593,50	1729

Figuur 14: Vergunning Aarleseweg 31 (bron: Web-BVB)

De veehouderij aan Aarleseweg 31 heeft sinds 2012 een aangepaste vergunning voor het houden van dieren. Uit deze vergunningaanvraag bij deze vergunning blijkt de voorgrondbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving, niet zijnde een veehouderij. Deze voorgrondbelasting is hierna opgenomen in navolgende tabel.

Adres geurgevoelig object	Geurnorm	Geurbelasting
Woning vogelkers	1,0	0,5
Woning Dorsvelden	1,0	0,3
Mosselaarweg 13	14,0	2,8
Mosselaarweg 11	14,0	6,0
Mosselaarweg 22a	14,0	3,3
Mosselaarweg 22	14,0	3,8
Mosselaarweg 20	14,0	5,4
Mosselaarweg 9	14,0	8,5
Mosselaarweg 7	7,0	5,2
Mosselaarweg 12	14,0	3,3
Mosselaarweg 5	7,0	3,0
Aarlesweg 48	7,0	10,6
Aarleseweg 56	7,0	9,1
Aarleseweg 54	7,0	10,2
Aarleseweg 46	7,3	7,0
Aarleseweg 25	4,0	14,0
Aarleseweg 23a	3,7	14,0
Driehoekweg 5	10,1	14,0

Tabel 3: Voorgrondbelasting omgeving Aarleseweg 31, ontleend aan Beschikking van Gedeputeerde Staten d.d. 31 mei 2012

Omdat expliciet in deze vergunning staat dat de werkelijke afstand tot de adressen niet is bepaald, is op basis van deze vergunning een aanvraag voor de werkelijke coördinaten van de woning aan Mosselaar 9 uitgevoerd. Deze berekening is in navolgende tabel opgenomen.

Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

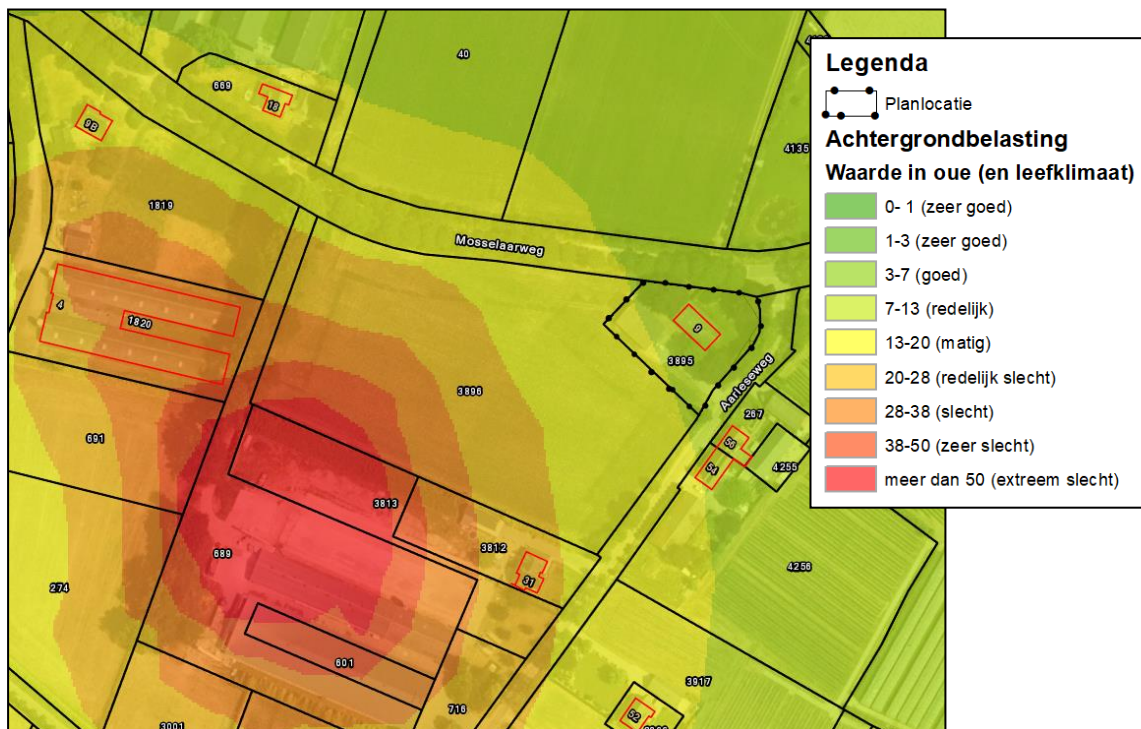
BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Stal A	153 645	392 255	4,0	6,3	2,82	3,44	9 360
Stal B	153 680	392 268	4,9	4,5	0,61	0,40	3 433
Stal B2	153 708	392 235	6,2	4,5	0,40	4,00	702
Stal C	153 662	392 299	1,5	4,6	2,82	0,40	11 250

Geur gevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
N	153 829	392 387	14,0	8,4
W	153 822	392 380	14,0	9,1
O	153 841	392 375	14,0	7,9
Z	153 835	392 268	14,0	9,0

Tabel 4: Berekening V-Stacks vergunning met voorgrondbelasting van dominante veehouderij aan Aarleseweg 31

Navolgende figuur geeft een beeld van de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie



Figuur 15: Achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie

Ter plaatse van de her te bestemmen woning is op basis van de voorgrondbelasting sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting.

De eigenaar van de veehouderij aan Aarleseweg 31 heeft een vergunningaanvraag voor wijziging van de vergunning voor dit bedrijf ingediend. Deze wijziging betreft het wijzigen van stal C van een stal met een stalsysteem met rav-code E.1.5.1 (batterijhuisvesting) naar een stalsysteem met rav-code E.1.8.2. De geurfactor per dier bedraagt bij beide rav-codes 0,18. Wijziging van deze vergunning mag niet leiden tot een overbelaste situatie op de geurgevoelige woning op de planlocatie. De huidige vergunning aan Aarleseweg 31 leidt reeds tot een overbelaste situatie voor geur op de woningen aan 54 en 56. Deze woningen zijn dicht bij de planlocatie gelegen. Ook wijziging van de vergunning van het bedrijf aan Aarleseweg 31 leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

5.1.4 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de kaders voor geurhinder van veehouderijen. Ter plaatse is een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig.

5.2 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. Met herbestemming van de bestaande woning wijzigen de kaders voor de woning niet in het kader van gezondheid. Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5.3 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het realiseren van een nieuwe woning afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten (zoals een nieuwe woning) en boomgaarden en boomkwekerijen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Ten oosten van het plangebied zijn enkele percelen cultuurgrond, in gebruik als boomkwekerij, gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de toevoeging van een nieuwe woning een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen woningen en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn. Zo blijkt uit jurisprudentie dat door afschermdende bebouwing en afschermdende groene beplanting de spuitzone terug gebracht kan worden. Jurisprudentie geeft aan

dat, indien er afscherpende groene beplanting aanwezig is, die zich bevindt op de perceelsgrens een afstand van tenminste 10 meter vanaf de beplanting kan worden gehanteerd.

De percelen waarop boomteelt wordt toegepast zijn gelegen op een afstand van 25 meter en meer vanaf de woning. Alle percelen zijn daarbij omzoomd door een groen haag. Deze groen haag schermt de woning af tegen bestrijdingsmiddelen en zorgt er voor dat vanaf dit perceel een afstand van 10 meter tot een woonbestemming volstaat. De werkelijke afstand is 25 meter en daarmee is er voor dit perceel dan ook geen probleem.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

5.5 Bodem

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden geen bodemingrepen beoogd. De functie van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, zijnde 'wonen', wijzigt als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Inleiding

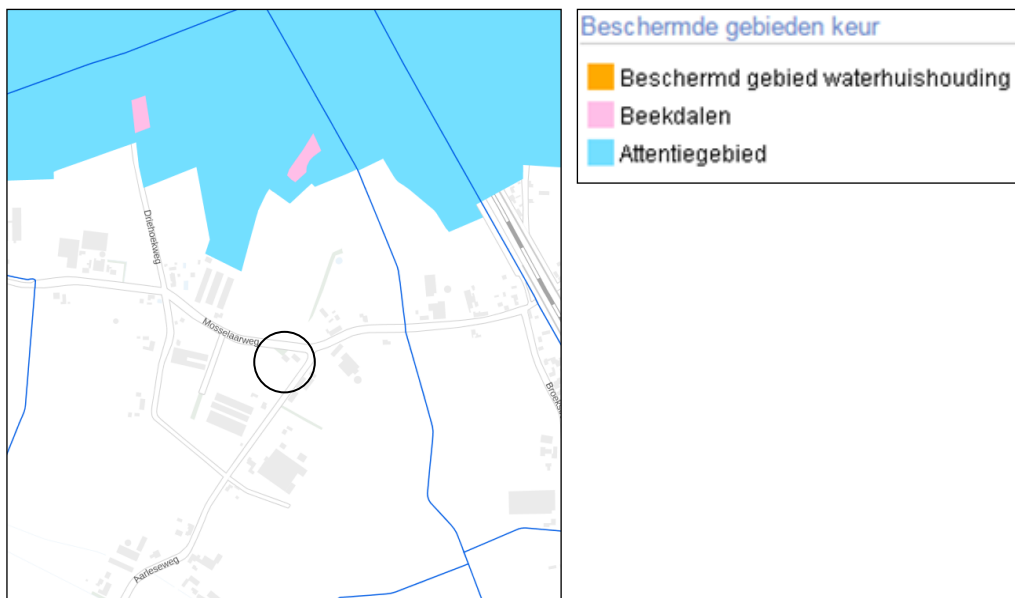
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke

kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.6.2 Relevant waterschapsbeleid

5.6.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Navolgend is een uitsnede van de Keurkaart 2015 weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede Keurkaart 2015

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel

er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt er geen extra verhard oppervlak voorzien. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan ook geen compensatie vereist.

5.6.3 Gemeentelijk beleid

5.6.3.1 Waterplan Best

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

5.6.3.2 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

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

In het Water- en rioleringsplan is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater:
 - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - o Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
 - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - o Inzameling van hemelwater;
 - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - o Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
 - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

- Organisatie en financiën:
 - o Doelmatige invulling watertaken;
 - o Kostendekkende rioolheffing;
 - o Toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
 - o Samenwerken in de afvalwaterketen;
 - o Communicatie naar inwoners en perceelseigenaren intensiveren.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op drukriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan. Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld. Om de samenwerking met het waterschap verder te versterken gaat de gemeente Best de komende periode kijken in hoeverre de gemeente eigen hemelwaterbeleid kan koppelen aan de 'Keur Oppervlaktewater 2016' van het waterschap. Vooralsnog heeft de gemeente Best daartoe nog geen eigen beleid.

5.6.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 14,5 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een zandgrond (hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand, akkerbodem 60-70 cm). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-80 cm-mv, de GLG is gelegen tussen op 250 c-mv of meer.

5.6.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling afnemen. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Om overlast op eigen terrein te voorkomen, kan op vrijwillige basis een infiltratievoorziening worden aangelegd. Dit dient dan te worden gerealiseerd boven de hoogste grondwaterstand en mag derhalve een diepte kennen van maximaal 60 centimeter beneden maaiveld. Initiatiefnemer is voornemens hiertoe een infiltratiegreppel aan te leggen

5.6.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 100 meter geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling. Tevens geldt voor deze ontwikkeling dat de bestaande woning (agrarische bedrijfswoning) reeds gevoelig is voor alle relevante milieuaspecten. Bij een omzetting naar een woonbestemming wijzigt hier feitelijk niets aan. De locatie blijft immers een gevoelig object dat de zelfde bescherming geniet.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.9.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

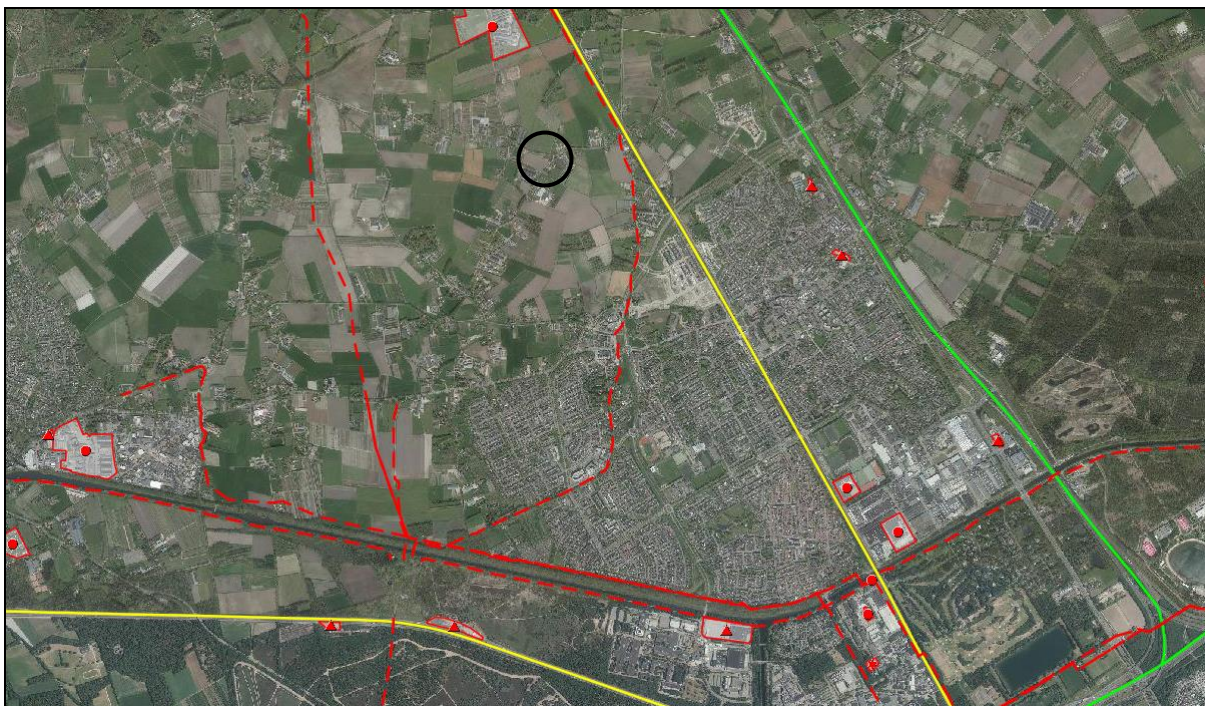
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is in onderhavige situatie niet aan de orde, daar enkel wordt voorzien in de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is enkel sprake van bewoning door één huishouden.

5.9.3 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied met zwart is omcirkeld.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.9.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.9.4.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de Gemeente Best bevindt zich de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Het plangebied is gelegen op ca. 520 meter van het spoor. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. Het plangebied is daarmee binnen het invloedsgebied gelegen.

Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet zal wijzigen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, in subparagraaf 5.9.6.

5.9.4.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de Gemeente Best zijn de rijksweg A58 en A2 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

Rijksweg A58

De afstand van planlocatie tot Rijksweg A58 bedraagt ca. 2700 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is derhalve wel relevant.

Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet zal wijzigen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, in subparagraaf 5.9.6.

Rijksweg A2

De afstand van planlocatie tot Rijksweg A2 bedraagt ca. 1500 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve niet relevant.

5.9.4.3 Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 3.500 meter van het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

5.9.5 Kabels en leidingen

5.9.5.1 Buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding betreft een defensiebuisleiding ten oosten van het plangebied. Met een afstand van 490 meter is het plangebied gelegen op dusdanig grote afstand dat deze leiding geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

5.9.5.2 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten noorden van het plangebied, bevindt zich een hoogspanningslijn op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.

5.9.6 Beperkte verantwoording groepsrisico

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van de wijziging.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

5.9.6.1 Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties.

De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid. Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar. Er vindt alleen een wijziging plaats van de bestemming. Er worden geen extra woningen (personen) toegestaan in het plan. Het betreft uitsluitend het omzetten van een agrarische woning naar burgerwoning. Daarom kan worden aangenomen dat de bluswatervoorziening toereikend is.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

5.9.6.2 Zelfredzaamheid

Het betreft de omzetting van een agrarische woning naar burgerwoning. Aangenomen kan worden dat de woning betrokken wordt door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

5.9.6.3 Aanvullend Advies Veiligheidsregio

Gezien de ontwikkeling is gebruik gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Er is geen aanvullend advies bij de VRBZO gevraagd.

5.9.7 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.10 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Verdrag van Valletta

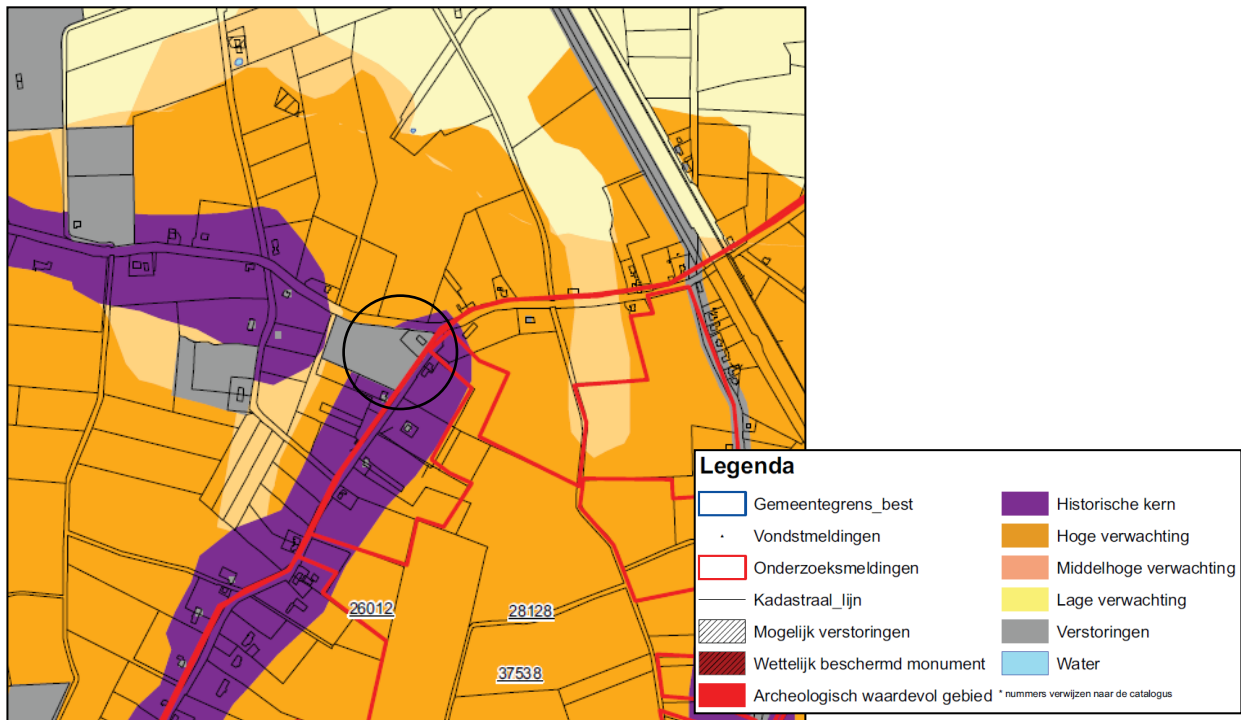
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

6.1.3 Archeologiebeleid gemeente Best

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



Figuur 18: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als een locatie waar een verstoring heeft plaatsgevonden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten is daarmee gering. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

In het Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' is voor de locatie dan ook geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Overigens vindt er ter plaatse van het plangebied ook geen verstoring van de bodem plaats.

6.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Kempen'.

De regio Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel. Gave beekland-schappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze. In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn

bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginnings-landgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

In het kader van beoogde herontwikkeling veranderd de verkavelingsstructuur niet en wordt ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Het woonhuis Mosselaarweg 9 kent ook geen cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6.3 Natuur

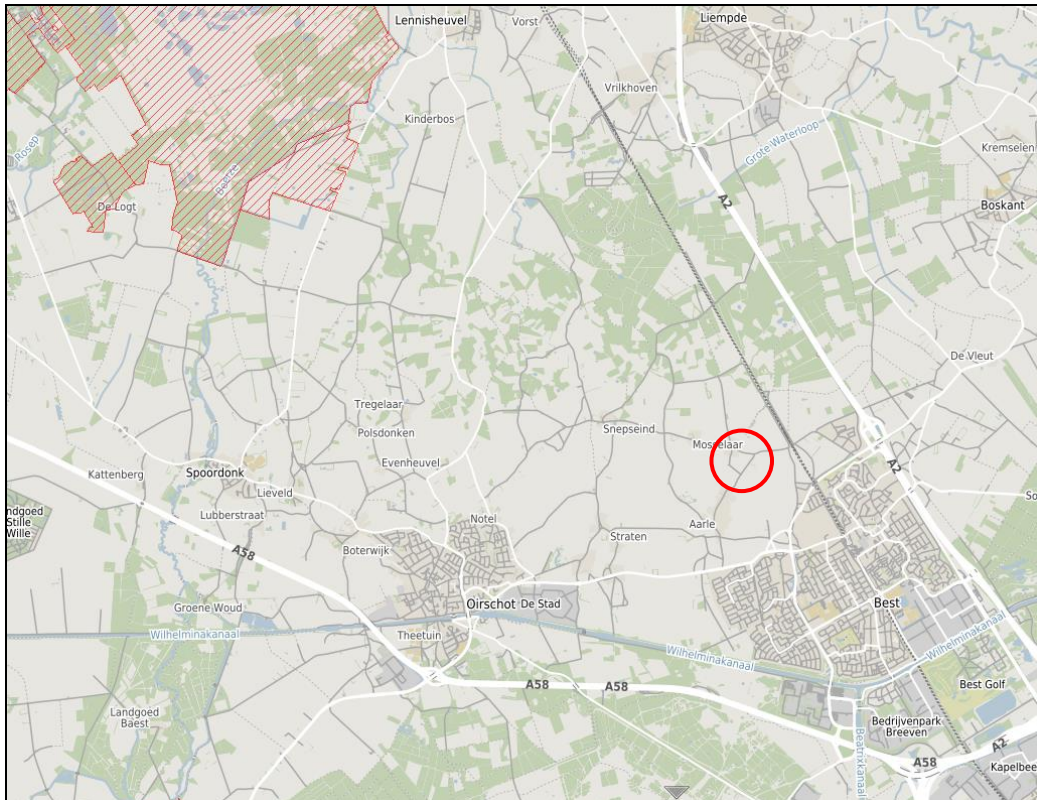
6.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Campina en Oisterwijkse bossen en Vennen', gelegen op een afstand van ruim 6.500 meter ten noordwesten van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van dit Natura 2000-gebied, waarbij het plangebied met rood is aangeduid.



Figuur 19: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied

De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming tot een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden.

6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Met de beoogde herontwikkeling vinden feitelijk geen wijzigingen plaats. Geen bebouwing wordt gesloopt en ook geen nieuwe bebouwing wordt beoogd. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan dan ook geen conflicten met planten- of diersoorten.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Onderhavig ruimtelijke onderbouwing biedt geen nieuwe bouw mogelijkheden op de locatie Mosselaarweg 9 te Best. Een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet is dan ook niet aan de orde. Wel wordt tussen initiatiefnemer en de Gemeente Best een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, welke regelt dat eventuele planschade als gevolg van de beoogde ontwikkeling verhaald wordt op initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ruimtelijke onderbouwing zal worden meegenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Dat bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Naar aanleiding van zienswijzen op het ruimtelijke onderbouwing vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.

Landschappelijk inpassingsplan Mosselaarweg 9 Best

Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling 2019 is een omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet gekoppeld aan een verplichte landschappelijke inpassing. Echter wordt het oppervlakte aan bijgebouwen niet teruggebracht naar 100 m², zoals standaard toegestaan binnen de woonbestemming. Er blijft 170 m² aan bijgebouwen aanwezig. Deze verruiming gaat gepaard met een verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap die bestaat uit het terugbrengen van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en landschappelijke inpassing van het perceel.

Het plangebied is gelegen binnen een 'Kampenlandschap'. Het 'Kampenlandschap' heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen, hagen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Met de toevoeging van extra beplantingselementen op de erf en perceelsgrenzen kan het eigen karakter van het gebied worden versterkt en de ruimtelijke schaal verder worden verkleind. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuren. Het plangebied is thans reeds ingepast in de omgeving middels een landschappelijke beplanting. De locatie is al jaren in gebruik als boomkwekerij. De landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning bestaat dan ook uit volwassen sierbomen van bijzondere cultivars van veelal inheemse boomsoorten. In de voor- en zijtuin staan thans dan ook rode beuken, zuilvormige zomereik, rode meidoorn e.d.. Het betreft veelal volwassen bomen met een leeftijd van ca. 30- 40 jaar. De beplanting is landschappelijk waardevol te noemen en vormt een duidelijke markering van de hoek Mosselaarweg- Aarleseweg.

De beplanting refereert aan het historische gebruik als boomkwekerij. De beplanting zal bij de omzetting naar een burgerwoning worden gehandhaafd. Ter afscherming van het bijgebouw zal een haag ter hoogte van 150 – 200 cm. worden aangeplant bestaande uit beuk, haagbeuk of meidoorn.

