

Toelichting bestemmingsplan Aarleseweg 15 te Best

Gemeente Best



Toelichting bestemmingsplan Aarleseweg 15 Best

Gemeente Best

Opdrachtgever: Mevr. B. van Schaijk - Latijnhouders
Pastoor van Winkelstraat 49
5374 BH Schaijk

Projectlocatie: Aarleseweg 15 te Best

Opgesteld door: Van Dun Advies BV
Martijn Gerards
Martine Joling/Joost Vehof

Projectnummer: 16034.002

Datum: 04 december 2017

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO. 0753.bpaarleseweg15-VG01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Leeswijzer	3
2. PROJECTBESCHRIJVING	4
2.1 Bestaande situatie.....	4
2.2 Beoogde situatie	4
2.3 Vigerend planologisch regime	5
3. BELEIDSKADER.....	6
3.1 Provinciaal beleid	6
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	6
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	7
3.2 Gemeentelijk beleid	10
3.2.1 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan 'Buitengebied'.....	10
3.2.2 Structuurvisie	10
3.2.3 Woonvisie	11
3.2.4 Beleid aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid aan huis	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Waterhuishouding	13
4.1.1 Waterrelevant beleid	13
4.1.2 Water- en rioleringsplan 2016-2020.....	14
4.1.3 Waterplan Best	14
4.1.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	14
4.1.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	15
4.2 Natuur	15
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	15
4.2.2 Wet natuurbescherming.....	16
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	17
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	17
4.3.2 Archeologie	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Geluid	20
4.7 Landschappelijke inpassing	21
4.8 Bodemkwaliteit.....	21
4.9 Externe veiligheid.....	21
4.10 Technische infrastructuur.....	22
4.11 Verkeer	22
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
5.1 Juridische achtergrond	24
5.2 Toelichting verbeelding	24
5.3 Toelichting regels	24
6. UITVOERBAARHEID.....	26
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2.1 Vooroverleg	26
6.2.2 Zienswijzen en beroep.....	26
7. BIJLAGEN.....	27

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de projectlocatie en is voornemens deze te verkopen. Op de projectlocatie rust de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Doordat er geen sprake is van een duurzame agrarische locatie, is verkoop met de huidige bestemming complex. Ten behoeve van de verkoop is de initiatiefnemer voornemens om de bestemming van deze locatie te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Er is een principeverzoek ingediend om de locatie aan de Aarleseweg 15 te Best te herontwikkelen. Op 22 september 2015 heeft het college van Burgemeester en wethouders principemedewerking verleend mits aangetoond wordt dat dit een haalbaar plan is en het voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte 2014 van de Provincie.

Het bedrijfsgebouw is nog in goede staat. Hierdoor wil de initiatiefnemer deze behouden. In 2007 is er een intrekking geweest van de aanwezige vergunning voor het gehele veebestand. Hierdoor zijn er geen dieren meer vergund op deze locatie.



Afbeelding 1: Luchtfoto projectlocatie (Bron: bing.com)

1.2 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt tot slot in hoofdstuk 6 verantwoord.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de omgeving van de projectlocatie is het 'Nationaal Landschap Het Groene Woud' gelegen. Dit is een natuurgebied gelegen tussen Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. Het 'Groene Woud' is uniek door de afwisseling van natuur- en cultuurlandschap met hoge cultuurhistorische waarden. De afwisseling in het gebied is aanzienlijk.

De projectlocatie is gelegen in een uitgestrekt agrarisch gebied. Het buitengebied van Best staat bekend om zijn landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden. Op een afstand van circa 210 meter van de projectlocatie wil de gemeente Best een woningbouwlocatie ontwikkelen. Het bestemmingsplan 'Aarle' maakt dit mogelijk. Dit bestemmingsplan 'Aarle' heeft vanaf 3 mei 2016 als voorontwerp ter inzage gelegen.

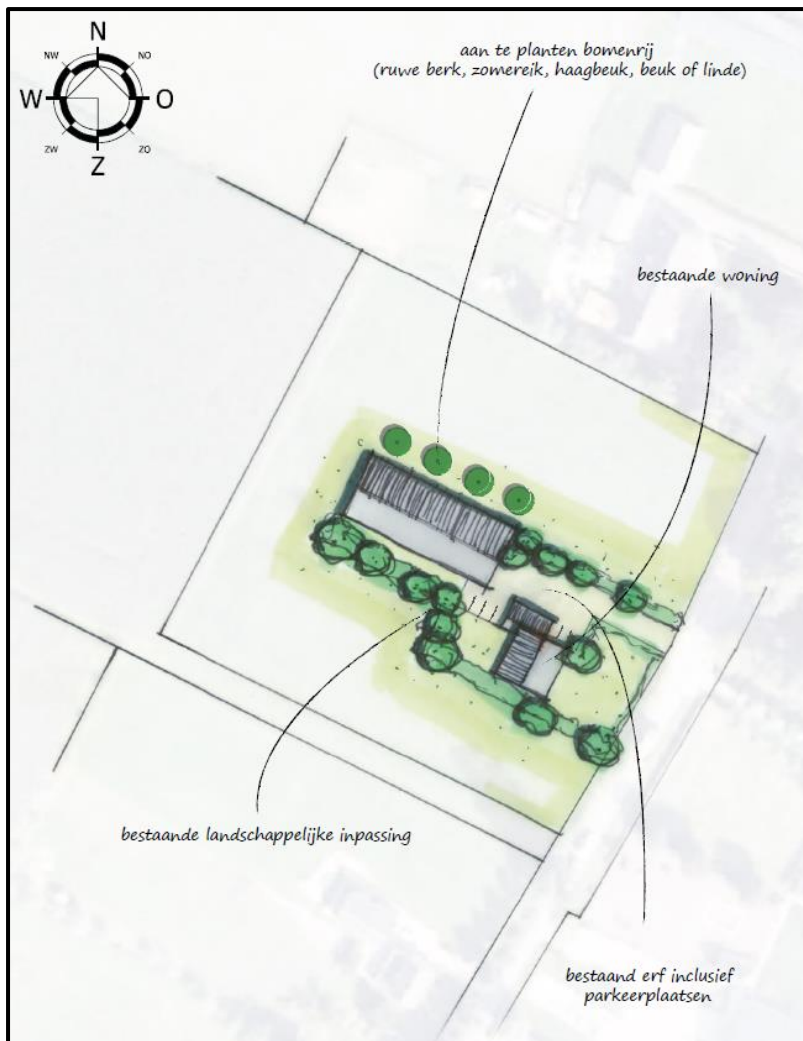
De Aarleseweg is in een van oudsher agrarisch gebied gelegen. Hierdoor is de openheid erg belangrijk vanaf de Aarleseweg en wil de gemeente de doorsteken richting de bebouwde kom behouden. Op dit moment is er een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Aarleseweg 15 te Best. Er worden hier verder geen dieren gehuisvest, het volledige veebestand is in 2007 ingetrokken. De locatie is gelegen aan de rand van Best, aan de Noordwestzijde. Op het bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig en een bijgebouw. Het bestemmingsvlak heeft in totaal een oppervlakte van 6.174 m². Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van in totaal 500 m².



Afbeelding 2: Kaart omgeving projectlocatie

2.2 Beoogde situatie

De voormalige agrarische bebouwing zal in de beoogde situatie ten behoeve van burgerbewoning worden gebruikt. Dit betekent dat de bestemming van deze locatie wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De nog aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is een goede staat. Dit betreft een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw van 500 m². De bedrijfswoning gaat als burgerwoning gebruikt worden en het voormalige bedrijfsgebouw zal worden gebruikt als bijgebouw bij de burgerwoning. Verdere mogelijkheden voor extra bijgebouwen zijn uitgesloten. Wanneer het bijgebouw volledig wordt gesloopt, wordt de maximale oppervlakte van bijgebouwen verlaagd naar 200 m². Het bestemmingsvlak 'Wonen' zal kleiner zijn, en de bebouwingsmogelijkheden beperkter, dan het bestaande agrarische bouwvlak. Op de volgende afbeelding, afbeelding 3, is de landschappelijke inpassing te zien. De aan te planten bomenrij zal bestaan uit een inheemse soort waarbij gekozen wordt uit ruwe berk, zomereik, haagbeuk, beuk of linde. Ook zijn hier alle parkeerplaatsen opgetekend. In de bijlage is dit landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Afbeelding 3: Schets landschappelijke inpassing

2.3 Vigerend planologisch regime

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' vastgesteld op 21 januari 2008 vigerend op deze locatie. De volgende bestemming en aanduiding zijn op deze locatie aanwezig:

- Enkelbestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden
- Gebiedsaanduiding Bebouwingsconcentratie 2 aanloopgebied/uitloopgebied bebouwingsconcentratie

Onderhavige ontwikkeling is niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk omdat in de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' omschreven is dat de oppervlakte van de bijgebouwen moet worden teruggebracht tot 120 m². Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 500 m². Dit bijgebouw is in goede staat waardoor het wenselijk is deze te behouden. Hierdoor kan er niet aan de regels van het moederplan worden voldaan.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is, heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

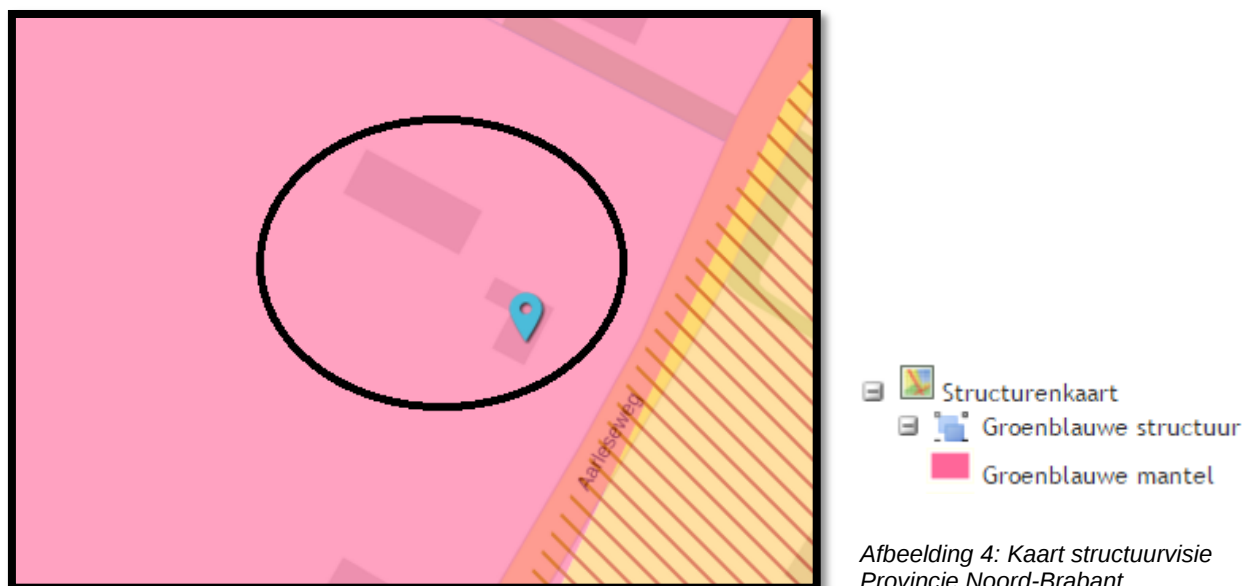
3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.



Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, is onderhavige projectlocatie gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Middels dit bestemmingsplan vindt er een bestemmingswijziging plaats van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak wordt verkleind, de bouw mogelijkheden beperkt

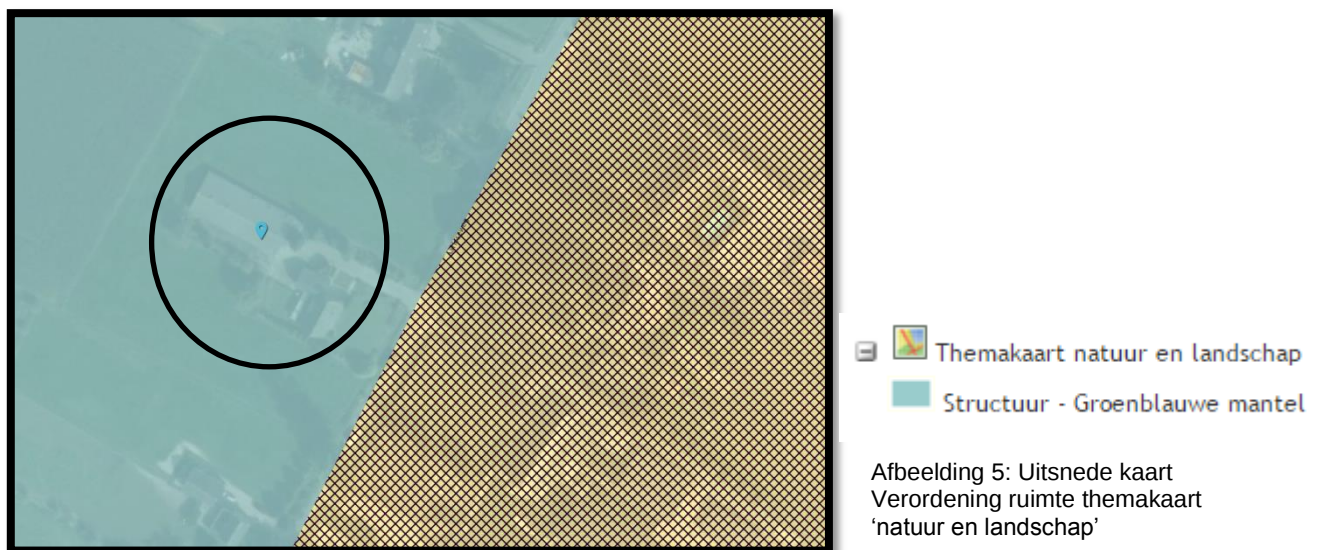
en er vinden verder geen wijzigingen plaats in de bebouwing of het watersysteem. De ontwikkeling heeft geen negatief effect, sterker nog, draagt bij aan de doelstellingen van de groenblauwe mantel. Verder zal de ruimtelijke ontwikkeling goed worden ingepast. Dit is uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage). De uitvoering zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk geborgd.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van plannen. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) vastgesteld (Vr). Deze is geconsolideerd vastgesteld op 15 juli 2017. In deze verordening zijn regels opgenomen waar plannen aan moeten voldoen. In hoofdstuk 5 van de Vr zijn de rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen opgenomen die gelden tot het tijdstip dat een bestemmingsplan in overeenstemming is met het bepaalde in de regels voor de structuren en aanduidingen. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.



Voor onderhavige projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'natuur en landschap'. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in 'groenblauwe mantel' (zie afbeelding 5). Verder is de projectlocatie niet gelegen in aanduidingen vanuit de structuurvisiekaart.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels van artikel 6. Dit zijn de regels die opgenomen zijn over de structuur 'groenblauwe mantel'.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimte beslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De gehele locatie heeft op dit moment een omvang van 6.174 m². In de toekomstige situatie het de gehele bestemming 'Wonen' een omvang van 2.650 m². Een uitbreiding in bijgebouwen is niet mogelijk.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Deze locatie is aangesloten op de Aarleseweg. De Aarleseweg sluit aan op de bebouwde kom van Aarle en is vlakbij de bebouwde kom van Best gelegen. In de huidige situatie is er een agrarisch bedrijf aanwezig op deze locatie. In de beoogde situatie zal deze locatie de bestemming 'Wonen' krijgen. In de huidige situatie werd dit bijgebouw gebruikt als machineberging. Sinds 2007 worden hier geen dieren meer gehuisvest, hierdoor werd dit bijgebouw gebruikt als opslag. Aangezien het een agrarische locatie betreft is hier meer 'zwaar' verkeer van en naar de locatie. In de beoogde situatie is hier een bestemming 'Wonen'. Hierdoor is in de beoogde situatie enkel nog 'licht verkeer' aanwezig. Deze wijziging van bestemming heeft hierdoor een positieve uitwerking op de verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Best op 2 september 2013 het document 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' vastgesteld. In dit document is omschreven hoe binnen de gemeente Best met de landschapsinvesteringsregeling (LIR) wordt omgegaan. Met dit document streeft de gemeente Best een zo'n uniforme aanpak te bereiken.

In dit stuk worden ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden door de impact die ze hebben. Er zijn drie verschillende categorieën omschreven. De eerste categorie is voor ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. De tweede categorie is voor ruimtelijke ontwikkelingen die relatief beperkte invloed hebben op de omgeving. Voor categorie twee ontwikkelingen zijn enkel een goede landschappelijke inpassing vereist. Categorie drie ontwikkelingen passen niet in categorie 1 of 2. Bij een categorie drie ontwikkeling moet de basisinspanning berekend worden. Dit is de kwaliteitsverbetering van de projectlocatie.

Behalve de drie categorieën is er ook een 'buitencategorie' omschreven. Deze buitencategorie heeft vorm gekregen voor initiatieven die te complex zijn en/of door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak hebben dan in categorie 3 omschreven staat. Initiatieven moeten de ruimte hebben om maatwerk te kunnen leveren. Medewerking aan een buitencategorie kan enkel worden gehaald wanneer er substantiële winst behaald wordt door bijvoorbeeld het laten vervallen van hindercontouren.

In den beginnen kan er gediscussieerd worden of deze ontwikkeling in een categorie 2 of 3 thuis behoort. Aangezien deze locatie en bestemmingswijziging doorgaat behoort het in categorie 3, maar vanwege de ruimtelijke impact zou het goed te motiveren zijn vergelijkbaar als categorie 2. Met deze ontwikkeling wijzigt er namelijk niks aan de locatie. De bebouwingmogelijkheden worden zelfs beperkt. Alle bebouwing blijft behouden zoals het in de huidige situatie aanwezig is.

Omdat er met deze ontwikkeling ruimtelijk niks wijzigt, maar er daadwerkelijk wel veel kwaliteitswinst plaatsvindt is ervoor gekozen om van de 'buitencategorie' gebruik te maken. De ontwikkeling levert substantiële kwaliteitswinst door:

1. Afname bebouwingmogelijkheden: Het bouwvlak wordt in de beoogde situatie verkleind. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot bebouwing verkleind. Daarnaast is enkel het huidige bijgebouw toegestaan. Wanneer deze volledig gesloopt wordt is er nog 200 m² aan bijgebouwen toegestaan.
2. Afname hindercontouren: Op dit moment is een veehouderij toegestaan op deze locatie. Door de sanering van deze agrarische locatie vervallen hindercontouren. Het vervallen van hindercontouren heeft direct een positief gevolg voor de woon- en leefomgeving van de directe omwonenden.
3. Afname zwaar verkeer: Aangezien er in de huidige situatie een agrarisch bedrijf op deze locatie aanwezig is veroorzaakt dit zwaar verkeer van en naar de locatie. Deze transportbewegingen zijn noodzakelijk voor bijvoorbeeld de bevoorrading van de agrarische locatie. Aangezien er in de beoogde situatie geen agrarisch bedrijf meer op deze locatie aanwezig is, vindt er een afname van zwaar verkeer plaats van en naar deze locatie.

Behalve de substantiële kwaliteitsverbetering vindt er ook een investering plaats in kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In Bijlage 1 is dit landschappelijke inpassingsplan opgenomen. De realisatie, het onderhoud en de instandhouding van dit landschappelijk inpassingsplan wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting en de gesloten anterieure overeenkomst.

Groenblauwe mantel (art 6)

Voor de bestemming 'Wonen' zijn in artikel 6.7 van de verordening regels opgenomen. De regels hebben betrekking op nieuwbouw, toevoeging bedrijfswoning en vervanging van een bestaande woning. In onderhavige situatie gaat het om het wijzigen van een bestemming van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. In artikel 6.7 lid 5 zijn hiervoor regels opgenomen. Een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
In de beoogde situatie zal er maar één woonfunctie zijn, er vindt geen splitsing plaats.
- b. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Op deze locatie is geen overtollige bebouwing. Hierdoor wordt er verder niks gesloopt.
- c. De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

In de beoogde situatie is de bestemming 'Wonen' aanwezig op deze locatie. De functie 'aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid' is hiervan ondergeschikt. De hoofdfunctie wordt wonen, hierdoor er geen sprake van andere functies.

Verder zijn er vanuit de Verordening Ruimte geen andere aanduidingen op deze locatie aanwezig.

3.2 Gemeentelijk beleid

Zoals al eerder omschreven is, ligt de locatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' vastgesteld op 21 januari 2008. Aangezien de initiatiefnemer het bijgebouw wil behouden kan het niet rechtstreeks voldoen aan het bestemmingsplan. Hierdoor moet er een apart bestemmingsplan geschreven voor dit initiatief.

Naast dit bestemmingsplan is er ook een paraplubestemmingsplan vastgesteld op 6 februari 2017. Dit paraplubestemmingsplan is gepubliceerd voor de aspecten archeologie en het parkeerbeleid. Deze aspecten zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' onjuist of zelfs onbestemd. Voor deze aspecten is een paraplubestemmingsplan gepubliceerd die aansluit bij de huidige regelingen. Als gekeken wordt naar dit paraplubestemmingsplan is de projectlocatie gelegen in de aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4
- Gebiedsaanduiding overige zone – esdekken agrarisch

Deze aanduidingen zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 6: Uitsnede projectlocatie
ruimtelijkeplannen.nl

3.2.1 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op 2 oktober 2017 wordt de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' behandeld in de gemeenteraad van de gemeente Best. In deze nota worden uitgangspunten voor het nieuwe beleid voor het buitengebied vastgesteld.

In het onderhavige plan wordt op één aspect reeds vooruitgelopen op de raadsbehandeling van deze nota van uitgangspunten namelijk de inhoud van woningen in het buitengebied. Vandaar dat in dit plan is opgenomen dat de inhoud van de woning 750 m³ mag bedragen.

3.2.2 Structuurvisie

In 2011 is de 'Structuurvisie Best 2030' vastgesteld. Dit is een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Best. De gemeente heeft daarnaast nog een verdiepingsslag gemaakt door in 2016 de 'Structuurvisie buitengebied' vast te stellen. Dit document herzielt de 'Structuurvisie 2030' voor wat betreft het buitengebied. In deze structuurvisie is omschreven dat sprake zal zijn van een afname van boerenbedrijven. De prognose is dat Best tot 2030 17% van de agrarische bedrijfsbebouwing de landbouwfunctie verliest. De hergebruik van deze agrarische bebouwing wordt als belangrijk middel gezien om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Omschreven wordt dat de locaties naar tevredenheid van de omgeving herontwikkeld wordt en dat er een kwaliteitsslag is door het saneren van asbeststallen en bodemvervuiling. Verder vormen deze

herontwikkelde locaties een belangrijk middel om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden.

Onderhavige locatie gelegen in een gebied dat omschreven wordt als 'kernrandzone'. De kernrandzone is een overgangsgebied naar het buitengebied. In kernrandzones nabij de bebouwde kom en aan doorgaande wegen zijn hergebruikmogelijkheden van agrarische bebouwing groter dan op afgelegen locaties. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze kernrandzone dienen in acht genomen te worden en waar mogelijk versterkt. De beoogde situatie houdt rekening met de landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Er wordt niks gesloopt dan wel gebouwd. Alleen het gebruik verandert ten behoeve van burgerbewoning. Daarbij is reeds sprake van een landschappelijke inpassing waarbij de landschappelijke waarden in acht genomen zijn (zie tekening bijlage). Deze landschappelijke waarden blijven in de toekomstige situatie aanwezig. Daarnaast wordt er ook een nieuwe bomenrij geplant aan de noordoostzijde van het bijgebouw. Hierdoor zal de locatie aan de verschillende zijden zijn ingepast.

In deze structuurvisie is het motto 'voor wat, hoor wat' erg belangrijk gevonden. Nieuwe initiatieven zijn mogelijk als hier iets voor de gemeente tegenover staat. Met dit initiatief is er een bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen'. Volgens dit motto moet bij dit nieuwe initiatief er iets tegenover staan voor de gemeente. Hieraan wordt invulling gegeven door ten eerste de verkleining van het bestemmingsvlak. De verkleining van het bestemmingsvlak betekend namelijk dat er minder mogelijkheden zijn voor de realisatie van nieuwe bebouwing. Ten tweede wordt een bestaand agrarisch bedrijf gesaneerd. Deze sanering levert milieuwinst op voor de gemeente. Deze milieuwinst zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat in de omgeving van de projectlocatie verbeterd door de afname van milieucontouren. Ten derde is er een afname van 'zwaar' verkeer van en naar de projectlocatie. Er is namelijk geen bestemming 'Agrarisch' meer aanwezig, voor de bestemming 'Wonen' zal geen 'zwaar' verkeer nodig is. Dit levert akoestisch voordelen op voor de nabije omgeving maar ook voordelen voor de verkeersbewegingen van en naar deze locatie. Ten vierde wordt er geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving door het landschappelijk inpassingsplan. Door de realisatie van een nieuwe bomenrij wordt de bestaande bebouwing ingepast in de omgeving. Ten vijfde is nieuwe bebouwing op deze locatie niet mogelijk. In de huidige situatie is een bijgebouw van 500 m² aanwezig. Door de goede staat van dit gebouw is het wenselijk deze te behouden. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat wanneer dit bijgebouw volledig gesloopt gaat worden aan 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Dit betekend een afname van bebouwde vierkante meters. Door middel van deze vijf aspecten wordt invulling gegeven aan het motto 'voor wat, hoort wat'.

In de structuurvisie wordt het motto 'Samen doen!' ook omschreven als erg belangrijk. In dit motto wordt omschreven dat de ontwikkeling van het buitengebied niet alleen kan. Dit wil de gemeente uitvoeren met de burgers en andere partners zoals het Waterschap en buurgemeenten. De ontwikkeling van onderhavig plan wordt in overleg samen met de gemeente gerealiseerd. Daarnaast zijn ook de omwonenden betrokken. Het 'Samen doen!' wordt uitgevoerd door middel van overleg met alle betrokken partijen.

3.2.3 Woonvisie

In de raadsvergadering van 6 maart 2017 is de woonvisie van de gemeente Best vastgesteld. De woonvisie biedt houvast bij keuzes die gemaakt moeten worden in projectontwikkeling en aanpalende beleidsvelden.

Het initiatief valt binnen de woonvisie onder een transformatie van bestaand vastgoed. De grootste toekomstige opgave is niet het bouwen van nieuwe locaties maar het transformeren van bestaande locaties. Door deze transformaties kan slim gebruik worden gemaakt van de bestaande ruimte. Hier wordt verdere inhoud aan gegeven door een inbreidingsvisie, die op dit moment nog niet is vastgesteld.

Bij een transformatie is het belangrijk dat er vraag bestaat naar de beoogde toekomstige bestemming. De betreffende locatie omvat een vrijstaande woning met bijgebouw die in het duurdere segment valt. In de woonvisie staat omschreven dat in de gemeente Best 28% van de woningvoorraad in dit duurdere segment valt, terwijl er een vraag van 30% bestaat. Er is dus ruimte voor uitbreiding in de woningvoorraad en er bestaat voldoende vraag naar dit type woningen.

Kwaliteitsverbetering kan bereikt worden door het toevoegen van groen en het creëren van ruimte. In het landschappelijk inpassingsplan wordt de kwaliteitsverbetering met betrekking tot groen in de omgeving gewaarborgd. De bebouwing zal in de beoogde situatie niet toenemen in vergelijking met de huidige situatie.

Geconcludeerd kan worden dat er bij deze ontwikkeling rekening gehouden wordt met de verschillende aspecten uit de woonvisie van de gemeente Best waardoor het project bij deze woonvisie aansluit.

3.2.4 Beleid aan huis verbonden beroepen en bedrijvigheid aan huis

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor aan huis gebonden beroepen, volgens de beleidsnotitie 'aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis' die op 24 mei 2011 is vastgesteld. Deze beleidsnotitie biedt uniformiteit aan de verschillende aanvragen met betrekking tot de vestiging van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

De vermenging van functies mag geen afbreuk doen aan het woongebied. Het is van belang dat het om kleinschalige ontwikkelingen gaat. Met betrekking tot aan huis verbonden beroepen is maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m² toegestaan. Ook voor kleinschalige bedrijvigheid is maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m² toegestaan. In de bijlage van de regels is een lijst opgenomen van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid die zijn toegestaan. Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijvigheid die hier gelijk aan te stellen zijn, zijn ook toegestaan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is te zien dat de projectlocatie niet in een aanduiding is gelegen. De aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' is op meer dan 900 meter gelegen van de projectlocatie. Daarnaast is er een gebied dat is aangeduid als 'regionale waterberging' gelegen op een afstand van circa 1,6 kilometer. Door deze geruime afstanden is negatief effect door deze wijziging op de projectlocatie uitgesloten.



Afbeelding 7: Kaart uitsnede Verordening ruimte 2014 'water' (geconsolideerd 15-07-2017)

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Waardevol water, samen meer waarde geven aan water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. Voor de landbouw heeft het waterschap drie sporten, 'Versterking bodemkwaliteit', 'Meer werken aan duurzaam landgebruik' en 'Positionering van water binnen de sector'. Binnen al deze sporen staat de integratie van de waterparagraaf binnen de landbouwsector centraal. Dit geldt voor waterberging, verbeteren van de bodemstructuur en -kwaliteit en bescherming van de Natura 2000 – gebieden.

Middels de Keur van het waterschap, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Vervolgens is deze keur op opnieuw vastgesteld op 19 juli 2016. In deze nieuwe keur zijn er regels gewijzigd met betrekking tot de hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater.

De mitigerende maatregelen die getroffen moeten worden bij bepaalde ontwikkelingen kunnen onder ander bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. Volgens de Keur van Waterschap De Dommel is het verboden om zonder vergunning neerslag tot afvoer te laten komen naar oppervlaktewaterlichamen indien daarbij onverharde grond wordt bebouwd of verhard. Dit verbod is ingesteld om versnelde afvoer van neerslag te voorkomen. Om versnelde afvoer van neerslag te voorkomen dienen maatregelen te worden getroffen. De piekneerslag zal ter plaatse verwerkt moeten worden. Verder wordt er in de watertoets verwezen naar de Algemene regels van de Keur. In artikel 15 van deze Algemene regels staat onder meer dat bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009).

4.1.2 Water- en rioleringsplan 2016-2020

De gemeente Best heeft het water- en rioleringsplan 2016-2020 opgesteld. In dit document staan de belangrijkste beleidsregels met betrekking tot rioleringszorg en de zorgplicht met de betrekking tot hemelwater en het grondwater. Het doel van dit plan is om de gemeente Best klimaatbestendig te maken. Het klimaat is namelijk aan het veranderen, wat leidt tot o.a. steeds grotere en heftigere regenbuien.

In de beoogde situatie verandert niks ten opzichte van de verharding die aanwezig is of de riolering. Hierdoor heeft de gewenste ontwikkeling geen effect op het water- en rioleringsplan van de gemeente Best.

4.1.3 Waterplan Best

De gemeente Best heeft in oktober 2005 het 'Waterplan Best' opgesteld, dit in samenwerking met Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant en Brabant Water. In dit document zijn verschillende waterthema's genoemd, binnen deze waterthema's zijn doelstellingen en ambities geschreven. Door aan deze doelstellingen projecten en maatregelen te koppelen wordt voor eenieder inzichtelijk waar dit waterplan voor staat. Binnen het waterplan zijn de thema's; waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving omschreven. De verschillende doelstellingen en ambities binnen deze thema's wil men bereiken door bijvoorbeeld het communiceren naar partners of het implementeren van doelstellingen binnen uitvoeringsprogramma's van beleidsvelden.

De gewenste projectontwikkeling betreft het wijzigen van een bestemming. Deze ontwikkeling heeft verder geen effect op het Waterplan.

4.1.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotsen. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak.

4.1.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie zal er niks gewijzigd worden aan de waterhuishoudkundige situatie. Hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten op de waterhuishoudkundige situatie van deze locatie.

Water van huishoudelijke aard wordt er geloosd op het gemeentelijk riool, dit blijft ongewijzigd in de beoogde situatie.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

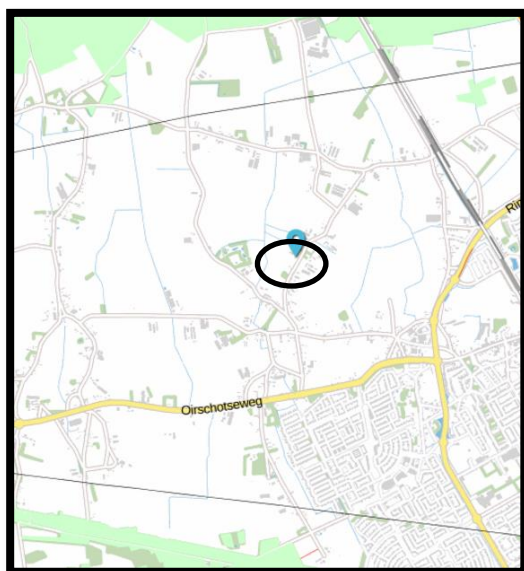
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 9. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Themakaart natuur en landschap
Structuur - Natuur Netwerk Brabant

Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', welke is gelegen op een afstand van 6,47 km.

Op deze locatie wordt in de huidige maar ook in de toekomstige situatie geen dieren gehuisvest. De toekomstige situatie is positief met betrekking tot verkeersbewegingen, er is namelijk geen 'zwaar' verkeer meer van en naar deze locatie. Hierdoor zijn negatieve effect op beschermde gebieden uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

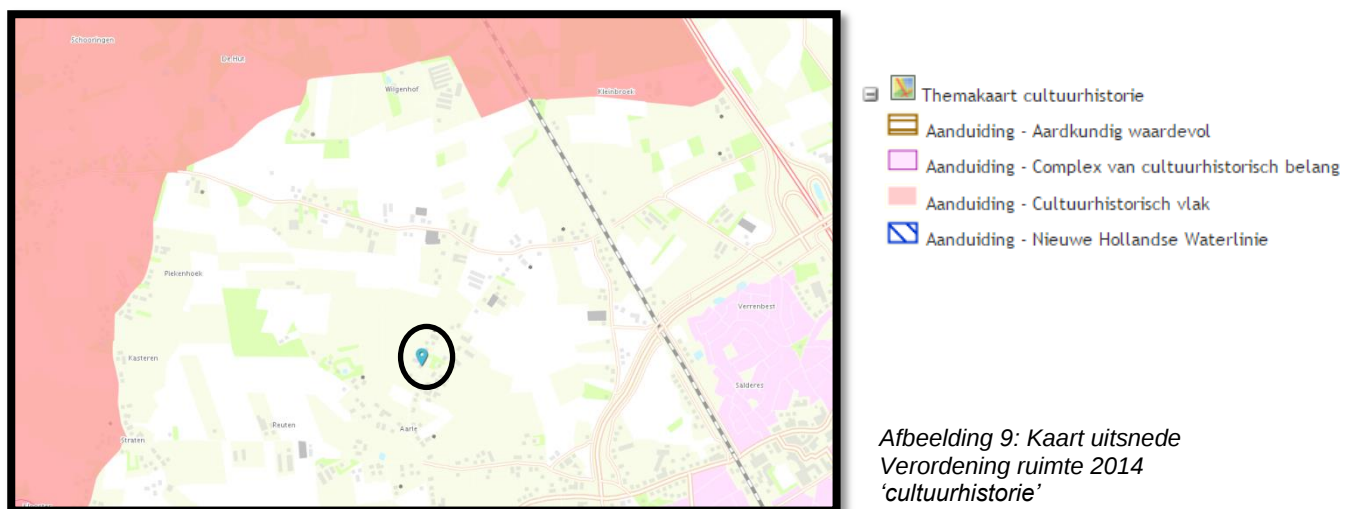
In de toekomstige situatie wordt er niks gebouwd maar ook niks gesloopt. In de huidige situatie worden er geen dieren gehuisvest, maar in de beoogde situatie ook niet. Er worden dus verder geen handelingen verricht die negatief effect kunnen hebben op de instandhouding van soorten. Aangezien er geen ruimtelijke ingrepen plaats vinden die direct effect hebben op de flora en fauna van de omgeving is enig negatief effect uitgesloten.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied (zie Afbeelding 9).



4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het paraplubestemmingsplan 'parkeernormen, bed & breakfast en archeologie' is de projectlocatie deels gelegen in de dubbelbestemming archeologie 3 en archeologie 4. Met dit project zullen er geen handelingen plaats vinden die schade kunnen opleveren voor de archeologische waarden, er zullen bijvoorbeeld geen sloop of bouwwerkzaamheden plaats vinden. Hierdoor zijn negatieve effecten op de archeologische waarden in de grond uit te sluiten. De regels uit dit paraplubestemmingsplan met betrekking tot archeologie worden overgenomen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In 2009 is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gepubliceerd. Dit boek is een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In dit boek staan richtlijnen over afstanden van bedrijven tot woningen. Afhankelijk van het omgevingstype en type bedrijvigheid zijn er richtafstanden opgenomen. Op de projectlocatie kunnen in de toekomstige situatie aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheden worden uitgeoefend. Deze aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheden sluiten aan bij milieucategorie 1 en 2, de mogelijkheden staan verder in bijlage 1 van de regels. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' staat dat een 'aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheden' valt onder categorie 2 met een risicoafstand van 30 meter.

In het boek 'Bedrijven en milieuzonering' staat dat wanneer een locatie in een gemengd gebied is gelegen er een afwijkende risicoafstand toegepast mag worden. De projectlocatie ligt in een omgeving met agrarische bedrijven maar ook burgerwoningen. Het gebied is volgens de structuurvisie gelegen in een kernrandzone, dit is een overgangsgebied naar het buitengebied. Een kernrandzone is gelegen langs bestaand stedelijke gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met ondergeschikt of afnemende agrarische functie. Zoals omschreven is, is een kernrandzone een gemengd gebied met verschillende functies.

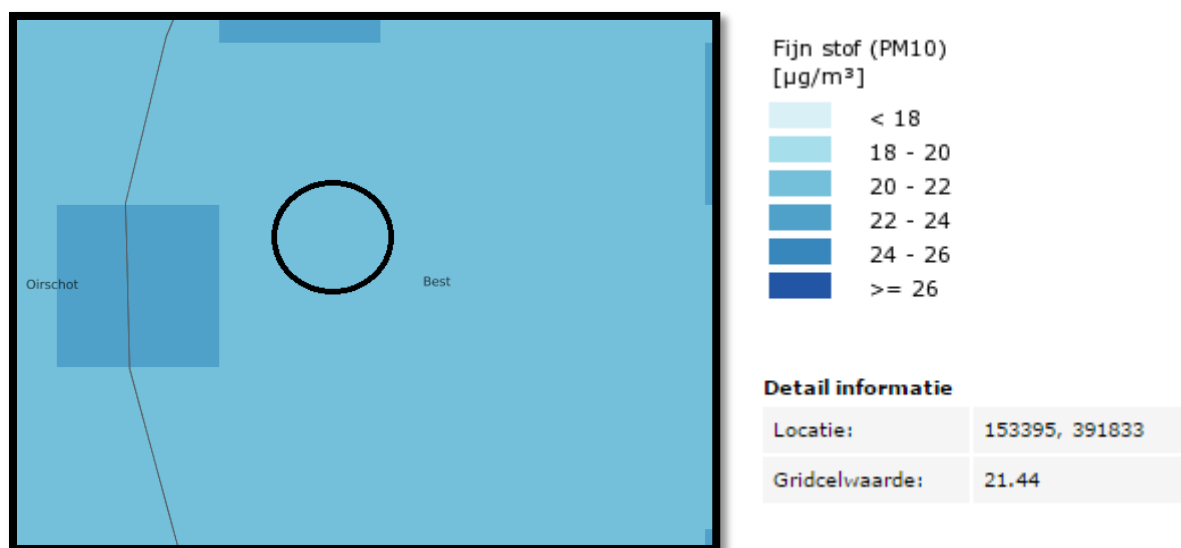
Indien het plangebied is gelegen in gemengd gebied kan volgens de handreiking de afstand worden verkleind met één afstandsstap. In de huidige situatie is de risicoafstand 30 meter. Wanneer er een verkleiningsstap gedaan wordt, geldt er een afstand 10 meter tot de gevoelige woning. De afstand van de projectlocatie tot aan een gevoelige woning bedraagt meer dan 10 meter, er wordt voldaan aan de minimale afstand.

De bestemming van de woning zal verandert worden van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. De woning blijft aanwezig maar heeft geen verandering in de effecten naar omliggende agrarische bedrijven. Het bedrijf aan de andere zijde van de weg, aan de Aarleseweg 30, is een veehouderij. Vanuit de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn vaste afstanden opgenomen. Deze vaste afstanden moeten aanwezig zijn tussen woningen en veehouderijen. Deze vaste afstand bedraagt 50 meter van de veehouderij tot aan een woning in het buitengebied. De woning van de projectlocatie is op grotere afstand gelegen dan 50 meter. Hierdoor kunnen er geen beperkingen optreden voor de veehouderij.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

De emissie van NO_2 op deze locatie is beperkt. Op deze locatie veroorzaken mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO_2 . De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt $21,44 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien de beperkte emissie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.



Afbeelding 10: Achtergrondconcentratie fijnstof

NIBM

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet, volgens Nederlandse wetgeving, de verandering van luchtkwaliteit die het plan veroorzaakt, worden getoetst. Wat betreft de bijdrage van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet in Betekende Mate' (NIBM) van belang. Plannen die op jaarbasis niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

Voor het bepalen van het NIBM zijn voornamelijk de verkeersbewegingen belangrijk van en naar het bedrijf. De verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie bestaan in de huidige situatie ook uit 'zwaar' verkeer. Dit zal in de beoogde situatie niet meer voorkomen. Dit levert een positief effect op voor de verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie. Er zijn geen negatieve effecten van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Hierdoor is het ruimtelijke plan Niet betekende Mate (NIBM).

Beleidsstukken Provincie

Uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening', zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, moet worden afgewogen of het wenselijk is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' in Best als beleidsregel vastgesteld en in werking getreden. Dit is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen' en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Deze Handreiking beperkt nieuwvestiging van 'lucht' gevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg-, en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukken (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukken gemeentelijke/provinciale weg mogen geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking streeft er naar om voor de toekomst een betere leefomgeving te realiseren voor de kwetsbare groepen.

De handreiking heeft geen invloed op de wens om woningen of andere gebouwen zonder gevoelige functie te ontwikkelen binnen deze zones en hij is niet van toepassing bij het organiseren van evenementen.

De ontwikkeling aan de Aarleseweg 15 betreft het wijzigen van een bestemming. Alle huidige bebouwing zal in tact blijven. De bestemming zal gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen', deze nieuwe bestemming wordt niet aangemerkt als nieuwe 'lucht' gevoelig object. Het is daarmee geen aandachtlocatie op het gebied van luchtkwaliteit.

Beleidsstukken gemeente

De gemeente Best heeft twee verschillende documenten gepubliceerd met betrekking tot de luchtkwaliteit, namelijk; 'Inventarisatierapport luchtkwaliteitsplan' vastgesteld op 23 oktober 2008 en 'luchtkwaliteitsplan' vastgesteld op 2 juli 2009. In het inventarisatierapport staat omschreven dat er nagenoeg geen overschrijdingen zijn van de luchtkwaliteitsnormen. De meest relevante bronnen van deze overschrijdingen zijn het wegverkeer, veehouderijen en industriële bronnen.

In 2009 is het luchtkwaliteitsplan vastgesteld. In dit rapport staan maatregelen die genomen gaan worden om de luchtkwaliteit te bevorderen. Voorbeelden van maatregelen zijn het wagenpark van de gemeente Best 'schoner' maken en het stimuleren van het fietsgebruik. Ook kan meer groen in de gemeente Best een positieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit. Bij plannen en vergunningverlening is de verwachting dat deze niet zullen bijdragen aan de luchtkwaliteit maar daarnaast ook geen nieuw knelpunt zullen opleveren. Het initiatief draagt bij aan de luchtkwaliteit door het saneren van een agrarisch bedrijf. Daarnaast levert het landschappelijk inpassingsplan een uitbreiding in groen op. Hierdoor heeft deze ontwikkeling een positief effect op de luchtkwaliteit van de gemeente Best.

In bijlage 5 van het luchtkwaliteitsplan staat een stappenplan omschreven voor procedures ruimtelijke plannen. Als men dat stappenplan doorloopt voor dit plan kan geconcludeerd worden dat dit geen verdachte locatie is. Daarnaast is dit initiatief onder de IBM grens zoals in bijlage 5 van het luchtkwaliteitsplan omschreven is. Aangezien de locatie niet als verdacht wordt gezien en onder de IBM grens valt, hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de huidige situatie is er een agrarisch bedrijf aanwezig op de projectlocatie, met betrekking tot het houden van dieren is de vergunning ingetrokken in 2007. Hierna werd het bedrijfsgebouw gebruikt als opslag voor agrarische machines. In de beoogde situatie wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd en komt er de bestemming 'Wonen' op de woning.

De woning ter plaatse van de Aarleseweg 15 ondervindt in het kader van de Wet geluidhinder bescherming met betrekking tot wettelijke gezonde bronnen. In dit geval betekent dat, dat de geluidsbelasting ter plaatse van de Aarleseweg 15 beoordeeld moet worden.

Ter plaatse van de woning aan de Aarleseweg 15 moet beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op deze locatie zullen geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Hierdoor hoeft er geen beoordeling op deze locatie plaats te vinden met betrekking tot geluid, dat veroorzaakt wordt ten gevolge van deze projectlocatie.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. De Wet geluidhinder kent bedrijfswoningen niet. Hierdoor hebben deze dezelfde bescherming als een gewone woning. Met betrekking tot geluid is in de Wet geluidhinder (voorkeurs) grenswaarden opgenomen.

Binnen de gemeente Best is een berekening gemaakt om de geluidbelasting op de voorgevel van de projectlocatie te bepalen. Deze berekening is toegevoegd in Bijlage 5. Zoals te zien is, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals deze in de Wet geluidhinder omschreven staan.

Er dient getoetst te worden of de woning voor bestaande bedrijven belemmeringen vormt. Toetsing vindt plaats op basis van de milieuwetgeving (Wet Milieubeheer). Ieder bedrijf heeft een vergunning waarbij rekening wordt gehouden met de geluidsproductie van het bedrijf. Bij ontwikkelingen van een bedrijf wordt de geluidsbelasting getoetst op de bestaande aanwezige woningen. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt het gebruik van de woning aan de Aarleseweg 15 gewijzigd. Dit heeft echter geen invloed op de geluidsnormen die gelden voor deze woning. Daarnaast kan het zo zijn dat

bij bestaande bedrijven andere woningen op kortere afstand zijn gelegen. In dit geval zijn deze woningen maatgevend en is de woning aan de Aarleseweg 15 niet relevant.

Verder is er vanuit de Bedrijven en milieuzonering hindercontouren vastgesteld. Deze hindercontouren zijn contouren rondom bedrijven waarbij woningen hinder kunnen ondervinden. De woning aan de Aarleseweg 15 is niet gelegen in een hindercontour van omliggende bedrijven/inrichtingen.

Aangezien er geen hinder te verwachten is van omliggende bedrijven/inrichtingen en wegverkeer ook niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- leefklimaat ter plaatse van deze woning.

4.7 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is er rondom de projectlocatie al een landschappelijke inpassing aanwezig. Deze landschappelijke inpassing wordt versterkt door laanbomen naast het gebouw. Op het terrein zijn parkeerplaatsen aanwezig.

In de bijlage is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen waarmee de waarden ter plaatse worden versterkt. Ter vervolmaking van de landschappelijke inpassing wordt er een inheemse bomenrij aangeplant op deze locatie. Er zal een keuze gemaakt worden uit een van de volgende typen: ruwe berk, zomereik, haagbeuk, beuk of linde. De bebouwing met haar landschappelijke inpassing doet geen afbreuk aan de karakteristeken van de omgeving.

Voor de realisatie, het onderhoud en de instandhouding van het inpassingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

4.8 Bodemkwaliteit

Door het bedrijf Lankelma is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is in de bijlage van dit document bijgevoegd. In dit verkennend bodemonderzoek is er sprake van een steekproefsgewijze bemonstering die erop gericht is om een beoordeling te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de conclusie is omschreven dat er asbestverdacht materiaal is aangetroffen in twee boringen.

Vervolgens heeft er een asbest verkennend onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek bestaat uit het handmatig graven van een aantal gaten rondom de plaatsen waar asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Naar aanleiding van dit verkennend onderzoek heeft er nader asbest bodemonderzoek plaatsgevonden. Met dit nader asbestonderzoek is een strook onderzocht tussen de schuur en de grens van de onderzoekslocatie. De grootte van het gebied dat nader onderzocht is bedraagt 110 m² (in de bijlage is het verkennend en nader asbestonderzoek opgenomen).

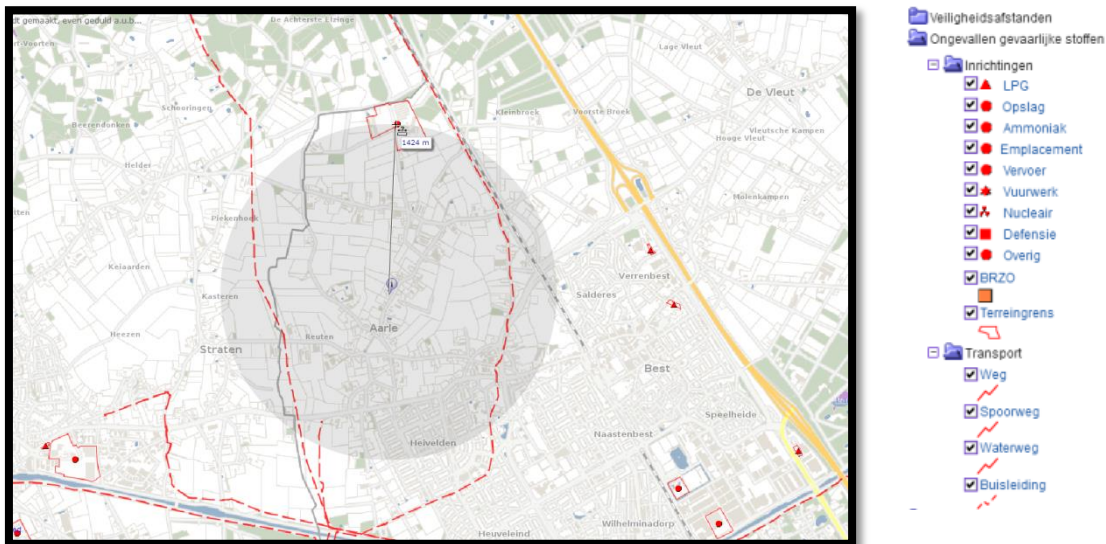
Uit het verkennend en nader onderzoek is naar voren gekomen waar het asbesthoudend materiaal zich bevindt. Vervolgens worden de gronden, waar asbest aanwezig is gesaneerd.

Van 13 tot 20 september 2016 hebben de werkzaamheden plaatsgevonden waarbij alle asbesthoudende materialen verwijderd zijn. Er is in totaal 45 m³ grond afgevoerd. In het evaluatie formulier van de BUS melding staat aangegeven waar de gronden afgegraven zijn. Na het saneren van alle asbesthoudende materialen is nader onderzoek niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat er geen schadelijke stoffen zich meer in de bodem bevinden.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen bestemmingswijziging op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De toekomstige situatie omvat niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Abbeelding 11: Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op de projectlocatie. De dichtstbijzijnde risicovolle object is op een afstand van circa 1.400 meter gelegen. Volgens het verslag op de risicokaart staat omschreven dat dit een propaantank met een inhoudt van 3.000 liter. Door deze geruime afstand vormt dit verder geen bedreiging.

Verder zijn op een geruime afstand van het bedrijf buisleidingen gelegen van transport van gevaarlijk transport. Dit zijn aardgasleidingen die in de grond gelegen zijn. Door de geruime afstand kan worden geconcludeerd dat deze buisleidingen geen risico zijn voor de initiatiefnemer. Ook worden er geen graafwerkzaamheden verricht voor de realisatie van de beoogde situatie. Hierdoor uitgesloten dat er negatief effect kan zijn voor buisleidingen.

4.10 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 10). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.11 Verkeer

Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP)

In februari 2008 is het Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan vastgesteld. Het doel van dit plan is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Het GVVP is een toetsingskader voor toekomstige plannen. Het GVVP heeft huidige maar ook toekomstige verkeersknelpunten in kaart gebracht. Door hier maatregelen voor te treffen verbeterd dit de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

De projectlocatie is gelegen aan de Aarleseweg. Dit is een weg en wordt gezien als een erftoegangsweg type 2 in het buitengebied. Hierdoor mag op deze weg maximaal 60 km/uur gereden worden. Op de projectlocatie was een vergunning aanwezig waarbij dieren gehuisvest werden. Deze vergunning is in 2007 ingetrokken met betrekking tot het houden van dieren. Hierna is deze loods gebruikt voor opslag van landbouwmachines. Dit betekend dat dit gebouw actief gebruikt wordt voor het brengen en halen van landbouwmachines. Hierdoor leverde deze opslag verkeersbewegingen op. Aangezien het een agrarische locatie betreft is er meer 'zwaar' verkeer van en naar deze locatie. In de beoogde situatie wordt deze locatie gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hierdoor is er in de beoogde situatie meer 'licht' verkeer. De beoogde ontwikkeling van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' levert hierdoor positief effect.

Nota parkeernormen

Op 30 november 2015 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen 2015' vastgesteld. Dit is de laatste nota die is vastgesteld met betrekking tot parkeernormen. Deze nota is gebaseerd op de

CROW-parkeerkencijfers. De nota omschrijft de parkeernormen in de gemeente Best gebaseerd op de trends binnen het autobezit. Een duidelijke trend is dat er steeds meer auto's per huishouden zijn. Op pagina 10 van de nota staat een tabel met de verschillende parkeernormen voor woningen. In het buitengebied is er per vrijstaand huis een parkeernorm van 2,0. Hiermee wordt bedoeld dat per huis in het buitengebied er gemiddeld 2,0 auto's aanwezig zijn.

In de bijlage van dit document is een situatietekening opgenomen. Op deze situatietekening is te zien dat er in totaal 7 parkeerplaatsen zijn op de projectlocatie. Daarnaast is er ook voldoende ruimte om elders op het erf te parkeren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners en eventuele bezoekers om hun auto te parkeren. Hierdoor wordt voorkomen dat er auto's langs de weg geparkeerd zullen gaan worden, dit kan namelijk gevaarlijke situatie opleveren.

Verkeersontsluiting

Vanaf de Aarleseweg is er een goede verkeersontsluiting. Aan de zuidkant kan men van de Aarleseweg naar de Kapelweg komen. Vanaf de Kapelweg komt men op de Sint Antoniusweg die aansluiting biedt aan de Ringweg. Vanaf de Ringweg komt men op de A2. Hierdoor is op korte afstand van de projectlocatie de A2 te bereiken.

Aan de zuidkant van de Aarleseweg is behalve aansluiting op de Kapelweg ook aansluiting op de Oirschotseweg. Aan de noordzijde heeft deze weg aansluiting op de bebouwde kom van Best. Aan de westzijde heeft deze weg aansluiting op de bebouwde kom van Oirschot. De bebouwde kom van Oirschot heeft een verbinding met de A58.

Tot en met 2007 zijn er dieren gehuisvest op deze locatie. Hierna is het bijgebouw voor opslag gebruikt van landbouwmachines. Dit heeft tot een afname van verkeersbewegingen gezorgd. In de beoogde situatie wordt verwacht dat de verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen met betrekking op de situatie die zich voor heeft gedaan na 2007. Daarnaast zal er minder 'zwaar' verkeer zijn van deze locatie. Er zal enkel nog 'licht' verkeer van en naar deze locatie zijn. Dit geeft een positief effect op de verkeersbewegingen van en naar deze locatie.

Geconcludeerd kan worden dat vanaf de Aarleseweg een goede verkeersontsluiting is. De ontwikkeling heeft een positief effect op de verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie aangezien er geen 'zwaar' verkeer meer is.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming Agrarisch
- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming – Archeologie 3
- Dubbelbestemming – Archeologie 4
- Gebiedsaanduiding overige zone – esdekken agrarisch

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De aanduidingen die aanwezig zijn van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' blijven ongewijzigd.

Het belangrijkste wat op de verbeelding is gewijzigd is de enkelbestemming, deze is gedeeltelijk gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak behorende bij het agrarisch bedrijf is verwijderd van deze locatie.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Waar het mogelijk is, wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen. In de regels is opgenomen dat het bijgebouw maximaal 200 m² mag bedragen, met dien verstande dat het huidige bijgebouw mag blijven bestaan tot het moment waarop dit volledig is gesloopt.

Verder is op een aspect geanticipeerd op de nota van uitgangspunten van het toekomstige bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de regels bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat de woning een inhoud van 750 m³ mag hebben.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Aarleseweg 15 te Best betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en omwonenden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. In Bijlage 6 is de Nota van Vooroverleg bijgevoegd. Hierin is de reactie van Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant opgenomen. Daarnaast heeft er ook al vooroverleg met de direct omwonenden plaatsgevonden. Deze zijn op de hoogte van onderhavige ontwikkeling en staan hier positief tegenover.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Het bestemmingsplan heeft er inzage gelegen vanaf 20 september 2017 tot en met 31 oktober 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Hierop is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld op 4 december 2017.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en schets parkeerplaatsen

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Verkennend en nader asbest bodemonderzoek

Bijlage 4: BUS-evaluatie sanering

Bijlage 5: Berekening geluidbelasting

Bijlage 6: Nota vooroverleg Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel



www.ontwerp-planologie.nl