

Bestemmingsplan
Sonseweg 1 met naastgelegen
gronden

Gemeente Best





Bestemmingsplan Sonseweg 1 met naastgelegen gronden

Gemeente Best

Opdrachtgever:	Bouwbedrijf van Montfort BV C. Schellens Postbus 83 5570 AB Bergeijk
Projectlocatie:	Sonseweg 1, 5681 BG BEST
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Martijn Gerards
Projectnummer:	16007.004
Datum:	06-11-2019
Status:	Vastgesteld Ontwerp (17-12-2018)
IMRO-code:	NL.IMRO.0753.bpsonsewg1-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.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Geldend planologisch regime	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	6
2.2.1 Landschappelijke inpassing	7
2.2.2 Stedenbouwkundige toelichting	11
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Provinciaal beleid.....	16
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	16
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr).....	17
3.2 Regionaal beleid	19
3.2.1 Regionaal woningbouwprogramma 2017	19
3.2.2 Regionaal Ruimte Overleg Zuidoost Brabant	20
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan.....	21
3.3.2 Structuurvisie	21
3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Best	21
3.3.4 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best	23
3.3.5 Woonvisie.....	24
3.3.6 Beleid verschillende functies bij woningen	24
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.2 Waterhuishouding	25
4.2.1 Waterrelevant beleid	25
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	27
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	27
4.2.4 Water- en rioleringsplan 2016-2020.....	28
4.2.5 Waterplan Best.....	28
4.3 Natuur	28
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	28
4.3.2 Wet Natuurbescherming	29
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	31
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	31
4.4.2 Archeologie	31
4.5 Geur	32
4.5.1 Individuele hinder	32
4.5.2 Woon- en leefklimaat	33
4.6 Geluid en verkeer	33
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Bodemkwaliteit.....	36
4.9 Externe veiligheid	36
4.9.1 Onderzoek groepsrisico	36
4.9.2 Hinderlijke bedrijvigheid	38
4.10 Infrastructuur.....	40
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
5.1 Juridische achtergrond	42
5.2 Toelichting verbeelding.....	42
5.3 Toelichting regels.....	42
6. UITVOERBAARHEID.....	44
6.1 Procedure	44
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	44
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	44
6.3.2 Zienswijzen en beroep	45
7. BIJLAGEN.....	46

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke onderbouwing, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens tot een volledige herontwikkeling van het perceel aan de Sonseweg 1 te Best, inclusief de gronden die ten noordwesten van het perceel liggen.

De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie nabij de kern Best. In de bestaande situatie is er op het perceel aan de Sonseweg 1 een agrarisch bedrijf aanwezig met een vergunning voor het huisvesten van 17 vleesstieren van 0 tot 8 maanden en 33 vleesstieren van 8 tot 24 maanden. Daarnaast is er een caravanstalling aanwezig. Het bedrijf op dit perceel is verouderd, een (her)ontwikkeling ligt voor de hand. Aangezien een ontwikkeling tot een duurzame agrarische locatie is uitgesloten, heeft de initiatiefnemer gekozen voor een herontwikkeling tot een locatie met in totaal 5 woningen. Deze 5 woningen worden ingepast in de omgeving, waarbij de historische waarden van het gebied het uitgangspunt zijn.

In een eerdere fase was er sprake van de realisatie van 6 woningen. In het proces na het ontwerpbestemmingsplan voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan is dit teruggebracht naar 5 woningen.

De initiatiefnemer wil meewerken aan de principes 'voor wat, hoort wat' en 'samen doen' van de gemeente Best door het verouderde agrarische bedrijf te saneren. Onderstaand is een luchtfoto opgenomen van de bestaande situatie.



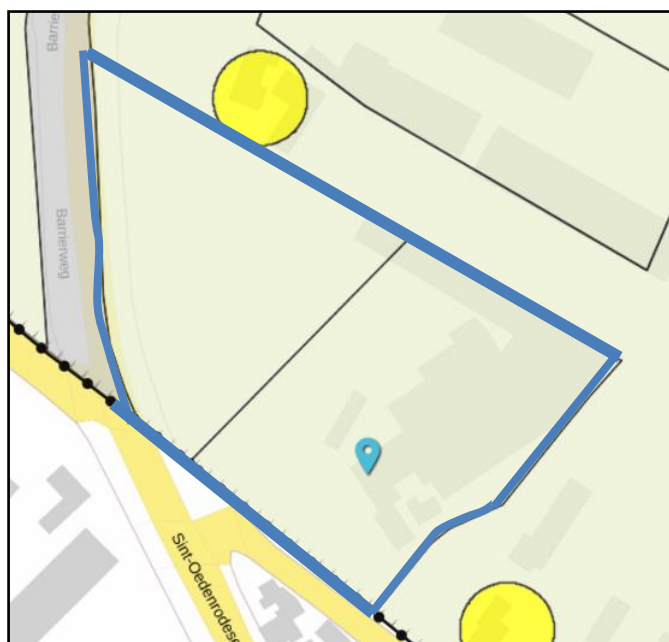
Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie.

1.2 Geldend planologisch regime

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006', vastgesteld op 21-01-2008, geldend op deze locatie. De volgende bestemming en aanduiding zijn op deze locatie van toepassing:

- Enkelbestemming 'Agrarisch gebied' (gedeeltelijk)
- Enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1a, kerngebied nabij kern of doorgaande weg'

De ontwikkeling van de initiatiefnemer past niet direct binnen het bestemmingsplan. Er is enkel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van de bedrijfswoning waardoor er twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor het realiseren van de andere vier woningen bestaat geen mogelijkheid binnen het huidige bestemmingsplan.



Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden

Bestemd voor: [werken; niet zijnde dienstverlening; agrarische bedrijvigheid; grondgebonden](#)

Gebiedsaanduiding Bebouwingsconcentratie 1a kerngebied nabij kern of dooraande weg

Artikelnummer: 1

Afbeelding 2: Uitsnede projectlocatie. Bron: website Ruimtelijke plannen

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven. De aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure wordt hierin beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde Provinciale en gemeentelijke beleid uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische achtergrond van dit bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Aan de Sonseweg 1 te Best is een agrarisch bedrijf met vleesstieren gehuisvest. Als nevenactiviteit is een caravanstalling aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn in verouderde staat.

De projectlocatie is gelegen aan de rand van Best, tussen de kern van Best en het recreatiegebied De Vleut. Het betreft een uitgestrekt agrarisch gebied aan de oostzijde van de A2. Aan de andere kant van de A2, de westzijde, ligt de bebouwde kom van Best. Het buitengebied van Best staat bekend om haar landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden. De projectlocatie ligt volgens de beleidsnotitie van de gemeente Best in een bebouwingsconcentratie.

Het plangebied omvat Sonseweg 1 en het perceel ten noordwesten hiervan (zie afbeelding 3). In totaal is het plangebied 1,41 hectare groot. Het bouwvlak, waar de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen op gebouwd zijn, is circa 0,75 hectare groot.



Afbeelding 3: Plangebied

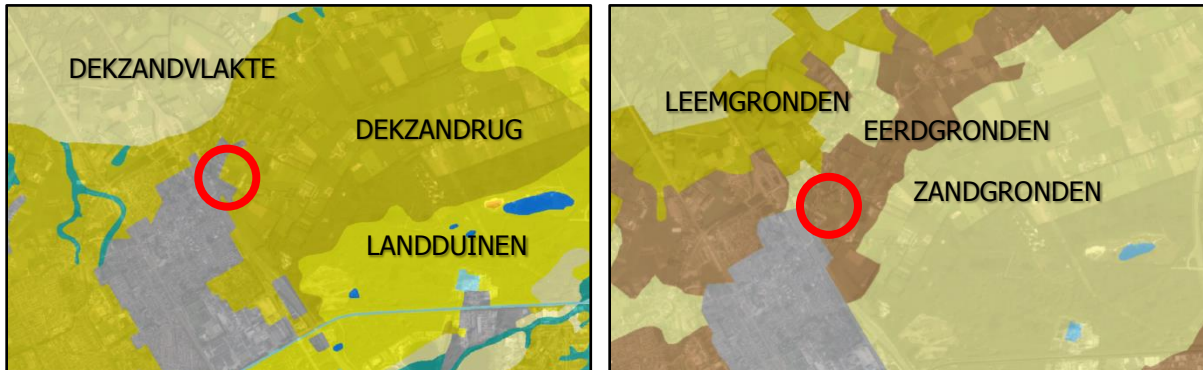
2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie vindt er op deze locatie met naastgelegen agrarische gronden een herontwikkeling plaats tot een woonlocatie met vijf woningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling past niet in de directe en indirecte regels van het bestemmingsplan. Wel kan middels artikel 10.5.4 van het bestemmingsplan 'buitengebied Best 2006' het splitsen van de bestaande bedrijfswoning worden verantwoord. In een partiële herziening van het Bestemmingsplan buitengebied Best 2006 zal aangetoond moeten worden dat de wijziging ten behoeve van de bouw van vijf burgerwoningen, ofwel het toevoegen van vier extra woningen, beleidsmatig te verantwoorden is. Daarnaast moet worden geborgd dat door het realiseren van de vijf woningen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden en dat er geen onevenredige nadelige milieutechnische effecten optreden.

2.2.1 Landschappelijke inpassing

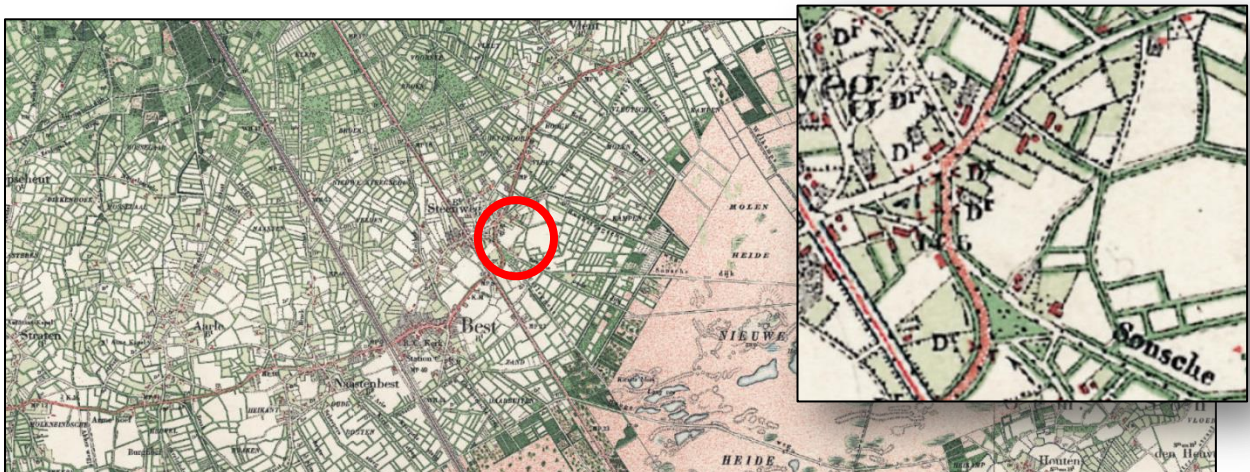
Huidige situatie

De projectlocatie ligt ter plaatse van een hoger gelegen zandlandschap. Als we kijken naar de geomorfologie (zie afbeelding 4) ter plaatse is te zien dat de locatie is ontstaan op een dekzandrug die de dekzandvlaktes (noordelijk) van de landduinen (zuidelijk) scheidt.



Afbeelding 4: uitsnede geomorfologische kaart

De gebieden werden voorheen voornamelijk gekenmerkt door bos- en heidegebieden (Bestse en Sonse Heide) met sporadisch nederzettingen. Gedurende de jaren hebben boerenbedrijven zich tussen deze nederzettingen gevestigd om de veeteelt en akkerbouw in gang te zetten. Eerst kleinschalig, dat geresulteerd heeft in voedselrijke eerdgronden en kleinschalige akkers (zie afbeelding 5). Dit blijkt uit de bodemopbouw ter plaatse.



Afbeelding 5: Uitsnede historische kaart

Door de komst van de grootschalige landbouw zijn de gebieden veelal ontgonnen, dit heeft geresulteerd in het ontginningslandschap. In de gemeente Best zijn hier een drietal deelgebieden uit ontstaan, namelijk de Broekontginningen, het Kampenlandschap en de Heide(ontginningen). De projectlocatie ligt ter plaatse van het Kampenlandschap, zoals blijkt uit de visiekaart van "Structuurvisie Buitengebied" (afbeelding 6.1), vastgesteld op 4 april 2016 door de gemeente Best. Het Kampenlandschap wordt gekenmerkt door de (half open) linten met (voormalige) boerenerven, kleinschalige open akkers en sporadisch beboste gebieden.

Al deze kenmerken komen terug in de omgeving van de projectlocatie. Het plangebied is gelegen aan de Sonseweg en Sint-Oedenrodeseweg, beide belangrijke oude linten in het gebied. De Sint-Oedenrodeseweg vervult in de hedendaagse infrastructuur nog steeds een belangrijke functie als ontsluitingsweg van Best. De linten worden geaccentueerd door parallel gelegen volgroeide boomsingels. Haaks hierop zijn diverse houtsingels en paden gelegen die in het achterliggende landschap “steken”. Aan de wegen is sporadisch bebouwing gelegen, waaronder voormalige boerenbedrijven. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door een ruime opzet met open ruimtes tussen de bouwvolumes met verspringende rooilijnen, nokrichtingen en kleurstellingen. Deze bouwvolumes betreffen voornamelijk robuuste woningen van boerderij- en jaren-30 typen. Hierachter is de kleinschalige bolle akker gelegen, die is ontstaan door het ophogen van de gronden door de mest afkomstig van de boerenbedrijven. Deze akker is nog steeds in gebruik als akkerbouwgrond, waarop sporadisch solitaire bomen aanwezig zijn. De Sonseweg, de Sint-Oedenrodeseweg en de Klaverhoekseweg vormen de grens van de bolle akker. Tevens zijn er restanten aanwezig van de voormalige bos- en heidegebieden, die zuidoostelijk liggen.

Beoogde situatie

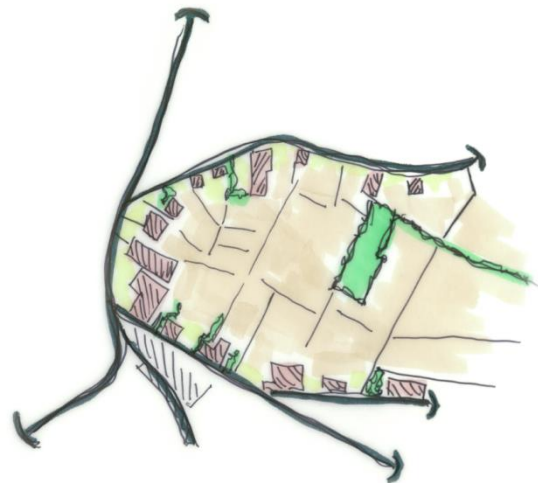
Zoals hiervoor is aangegeven komt de ontstaansgeschiedenis van het voormalige landschap veelvuldig terug in de directe omgeving van het plangebied. Deze kwaliteiten en kenmerken bieden goede uitgangspunten om te komen tot een kwalitatieve stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing:

- behouden en versterken lint;
- behouden en versterken Kampenlandschap;
- behouden en herstellen historische structuren;

Om te komen tot bovenstaande randvoorwaarden zijn de volgende ontwerpkeuzes geformuleerd:

- nieuwbouw in de vorm van lintbebouwing;
- woonboerderijen/robuuste woningen;
- diversiteit in hoofdmassa, nokrichting en kleur;
- openheid tussen en voor bebouwing;
- realiseren groene randen (voormalige akkers en groene erfafscheidingen).

Voorgaande punten hebben geleid tot een stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het plangebied.



Afbeelding 6.1: uitsnede structuurvisie Buitengebied



Afbeelding 6.2: Stedebouwkundige en landschappelijke inpassing Sonseweg 1 Best

Stedebouwkundig

Er zullen een vijftal kavels worden gerealiseerd, variërend in grootte van circa 2.000 m² tot 3.000 m². Aan deze kavels worden bestemmingsvlakken en bouwvlakken toegekend. De bouwvlakken variërend in grootte van circa 750 m² tot 1.200 m², dit om het gewenste stedebouwkundige beeld te krijgen. In de bijlage is hiervan een situatietekening opgenomen. Deze kavels zijn gesitueerd aan de Sonseweg en Sint-Oedenrodeseweg, dit om ervoor te zorgen dat de woningen en de ontsluiting daarvan op het bestaande lint zullen worden aangesloten. Op de kavels worden vrijstaande woningen in een passende landelijke bouwstijl gecreëerd, aansluitend op het bestaande aanbod in de omgeving. De grootte van de woningen zal maximaal 1000 m³ bedragen. Het bijgebouw mag maximaal 120 m² bedragen.

Door deze woningen qua typen, nokrichting, rooilijn en kleurstellingen te laten variëren, wordt het bestaande lint versterkt. De woningen op de kavels 2 en 3 zullen door hun onderlinge samenhang een ensemble vormen van een boerenerf, waardoor een landelijke eyecatcher wordt gerealiseerd als entree van het buitengebied van Best. Dit zorgt tevens voor meer diversiteit in het lint en meer ruimte tussen de woningen van de naastgelegen kavels. Deze woningen worden verder naar voren geplaatst ten opzichte van de andere woningen. In de verbeelding van het bestemmingsplan is de functie 'Gevellijn' opgenomen. In de regels staat dat de voorgevel van de woningen geplaatst moeten worden op deze gevellijn. Bij kavel 5 zijn twee gevellijnen opgenomen, hierdoor kan de woning op twee verschillende manieren gerealiseerd worden. Enerzijds kan er aangesloten worden bij de bestaande (historische) oriëntatie van de huidige bedrijfswoning, anderzijds is een oriëntatie in lijn met de nieuwe bebouwing op de overige kavels mogelijk. Geborgd is dat de woningen op deze lijn gerealiseerd worden en er ruimte gecreëerd wordt tussen de woningen van de naastgelegen kavels.

Landschappelijk

Er kan gesteld worden dat het lint reeds voorzien is van een goede landschappelijke inpassing door de aanwezigheid van een robuuste bomenlaan. De voorzijde zal ter plaatse van de kavels dan ook enkel aangevuld worden met inheemse tuinen met robuuste solitaire bomen en hagen. Omdat het plangebied tussen een tweetal bouwvlakken van derden is gelegen, is het niet mogelijk om de openheid naar de achterliggende bolle akker te handhaven. Wel worden een tweetal houtsingels aan

de zijdelingse perceelgrenzen van het plangebied gesitueerd om de relatie tussen het lint en de bolle akker te versterken. Er zullen hierbij stroken van circa 4 à 5 meter breed gereserveerd worden om een robuuste inpassing van het plangebied te creëren.

In de verbeelding zijn vlakken met de enkelbestemming 'wonen' opgenomen. Vervolgens is op deze vlakken weer een 'bouwvlak' opgenomen. Op deze bouwvlakken is het mogelijk om een woning een bijgebouw te vestigen. Door de bouwvlakken is vastgesteld waar de woningen gebouwd zullen gaan worden, hiermee zijn de landschappelijke doorzichten geborgd. Deze worden nader geaccentueerd door op de grens van de enkelbestemmingen 'wonen' groene perceelafscheidings op te nemen.

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien uitvoering is gegeven aan het landschappelijke inpassingsplan, waaronder begrepen het volledig slopen van de bestaande gebouwen (zie bijlage). De gebruiker van de betreffende woning is verantwoordelijk voor het onderhoud van de betreffende landschappelijke inpassing op zijn erf. De landschappelijke inpassing dient gereed te zijn binnen één jaar na de bouw van de eerste woning.



Afbeelding 7: Stedebouwkundige uitgangspunten



Landschappelijke uitgangspunten



Afbeelding 8: Massastudie

Conclusie

Gesteld kan worden dat er sprake is van een goede stedebouwkundige en landschappelijke inpassing van de woningen. Hierna zal middels een beeldkwaliteitsparagraaf nadere invulling gegeven worden aan de afzonderlijke invulling van de bouwkvavels.

2.2.2 Stedenbouwkundige toelichting

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden randvoorwaarden gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavels van de projectlocatie. Het betreft een vijftal vrijstaande woningen, al dan niet vergezeld van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. De randvoorwaarden gelden voor alle kavels. Daarnaast zijn de aspecten voor woningen en vrijstaande bijgebouwen op enkele onderdelen afzonderlijk beschreven. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief, bij eventuele strijdigheid met voorschriften kunt u zich daar niet op beroepen.

Hoofdaspecten

Woningtypologie, massa en vorm

De landelijke, agrarische omgeving vormt het belangrijkste uitgangspunt voor de gewenste uitstraling van de woningen en bijgebouwen. De boerderijen en schuren geven de streek identiteit en vormen de referentie voor deze woningen en bijgebouwen. Het is niet de bedoeling dat er verwijzingen zijn naar streekgebonden architectuur uit andere gebieden. Dit geldt voor alle kavels. In de directe omgeving van de Sonseweg is het landelijke karakter nog overduidelijk aanwezig en zijn diverse voorbeelden te vinden van fraaie schuren en typische (langgevel)boerderijen. De woningtypologie en massavorm van de vrijstaande woningen en bijgebouwen dient hierop afgestemd te worden met een eenvoudige, rechthoekige bouwmassa van 1 tot 1 ½ bouwlaag afgedekt met een kap. Een sprong in het volume ter plaatse van het 'stalgedeelte' met een lagere gootlijn is voorstelbaar.

Situering, nokrichting en dakvorm

De hoofdgebouwen worden op de kavels gepositioneerd zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. De afstand tot de voorgevelrooilijn en de kaprichting zijn hierin opgenomen. In hoofdlijn geldt dat de woningen op de kavels 1, 2, 3 en 5 evenwijdig en tegen de rooilijn op het perceel worden gepositioneerd. Op kavel 4 dient het hoofdgebouw haaks en tegen de rooilijn te worden gesitueerd. Bij kavel 5 zijn twee gevellijnen opgenomen, hierdoor kan de woning op twee verschillende manieren gerealiseerd worden. Het dak van kavel 5 moet evenwijdig of schuinevenwijdig aan de weg lopen, dit is afhankelijk van welke gevellijn er gekozen wordt. Geborgd is dat de woningen op deze lijn gerealiseerd worden en er ruimte gecreëerd wordt tussen de woningen van de naastgelegen kavels. Om voor de kavels 1, 2, 3 en 5 de typerende langgevelboerderijen te borgen dient de frontbreedte van deze woningen worden vastgelegd. Met een frontbreedte van minimaal 14 meter zorgt er voor dat, in combinatie met de massavorm van 1 tot 1 ½ bouwlaag en maximaal 1.000 m³ inhoud, dat een langgevelboerderij wordt gerealiseerd. Dit wordt derhalve ook zo opgenomen in de regels. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat zij achter het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Een ondergeschikte aanbouw mag een flauwere dakhelling hebben.

Gevelopbouw

De opbouw van de gevel en de gevelindeling moeten afgeleid zijn van, of refereren aan de landelijke, agrarische omgeving en de traditionele bijbehorende agrarische bebouwing. De gevelopzet bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lagere gevel. In de gevelopbouw dient duidelijk afleesbaar te zijn of het gaat om een woonfunctie of dat er gerefereerd wordt aan een 'werkgedeelte' bestemd voor agrarische bedrijfsvoering.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

De hoofdkleurtoon en het materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap. Hierbij valt te denken aan donkere rode, bruine of grijze tinten en geen harde kleuren of accenten. Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en/of hout, daken voorzien van gebakken pannen en/of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in antraciet of rood-oranje kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is de ambachtelijke en sobere uitstraling passend bij het landelijke, agrarische karakter van de omgeving.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan

energiebesparing en verantwoord materiaalgebruik, maar ook aan flexibiliteit, toekomstwaarde, gebruikerskwaliteit en een gezond binnenmilieu.

Ook het gebruik van duurzame technieken wordt waar mogelijk aanbevolen. Toepassing van bijvoorbeeld een warmtepompsysteem is hiervan een mooi voorbeeld. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak betekent in de meeste gevallen een enorme verslechtering van de beeldkwaliteit. Hierdoor zou het plaatsen van zonneceldakpannen beter passen, deze vormen geen verslechtering van de beeldkwaliteit.

De hiervoor opgenomen aspecten zijn wenselijk bij de bouw van de 5 woningen, echter is het per woning af te wegen welke techniek het best passend is.

Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen en gevelindeling

Cultuurhistorisch gezien was er vroeger een boerderij met 'de deel'. In deze deel waren de ondergeschikte functies aanwezig zoals berging en garage. Hiermee wordt één hoofdmassa gerealiseerd. De voorkeur nu heeft ook een grotere bouwmassa zodat dit het cultuurhistorisch beeld versterkt wordt. Aan- en bijgebouwen dienen achter de achtergevel van de hoofdmassa gesitueerd te worden.

Indien gekozen wordt voor een aangebouwd bijgebouw in plaats van een vrijstaand bijgebouw dan dient dit in het grotere hoofdvolume bij de woning opgenomen te worden. Hierdoor ontstaat één grotere massavorm.

Het dakvlak van agrarische bebouwing is gesloten van karakter. Het is belangrijk de eenvoudige hoofdvorm van het dak te respecteren. Door bijvoorbeeld toepassing van dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dergelijke elementen zijn voorstelbaar maar dienen zorgvuldig toegepast te worden. Het achterdakvlak verdient de voorkeur en eventuele dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van één raam of deur. Het gesloten karakter van het dakvlak dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Gevelindeling

De traditionele verdeling tussen 'wonen' en 'werken' in een agrarisch bedrijf moet goed zichtbaar zijn in de gevelopbouw en gevelindeling. Deze verdeling moet in vorm en plaatsing van de gevelopeningen duidelijk naar voren komen. Een sprong in de bouwmassa met een lagere gootlijn ter plaatse van het schuurdeel is voorstelbaar. Elementen als een schoorsteen komen alleen voor op het 'woongedeelte' en niet op het 'stalgedeelte'. Kenmerkend voor dit gedeelte zijn kleinere raamopeningen en grotere staldeuren. Een beëindiging van de kap in de vorm van een schildeind boven het 'stalgedeelte' is voorstelbaar.

Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Bij iedere woning wordt een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van vrijstaande bijgebouwen is achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd. Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen door een visuele en functionele verbondenheid een ensemble en voegen zich op logische wijze in het bestaande landschap.

Detailaspecten

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen. Gevels in baksteen in donkere rode of bruine kleurstelling, passend in de omgeving. Het voegwerk is grijs, variërend van antraciet tot lichtgrijs. Strakke stucwerk gevels worden als niet passend ervaren. Een plint in het metselwerk al dan niet afgesmeerd is voorstelbaar. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel donker of zwart afgewerkt te worden. Kunststof materialen of volkern plaatmateriaal is niet toegestaan.

Hemelwaterafvoeren bij voorkeur niet in PVC maar in zink of vergelijkbare materialen uit te voeren. Toegangsdeuren, 'stal'deuren en luiken uitvoeren in passende donkere kleurstelling. Kozijnen in lichtere kleurstelling. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling voorstelbaar. Indien luiken bij gevelopeningen toegepast worden dienen ze functioneel te zijn. Als dakbedekking is een rieten

afdekking voorstelbaar evenals keramische dakpannen in Oud Hollands model in donkerblauw gesmoord, antraciet of rood-oranje kleurstelling.

Dakkapellen en dakramen en zonnepanelen

Dakkapellen en dakramen horen van origine niet thuis in het dakvlak van agrarische bebouwing als boerderijen en schuren. Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Bij een langgevelboerderij bijvoorbeeld is een dakkapel alleen toegestaan op het 'woongedeelte' van de boerderij. Plaatsing alleen op het hoofdgebouw, niet op een dakschild en niet op een aan-of uitbouw van de boerderij. Een dakkapel in de voorgevel is alleen boven de voordeur voorstelbaar met deurbreedte als maximale maat. In het achterdakvlak zijn ter plaatse van het woongedeelte (meerdere) dakkapellen voorstelbaar. Deze dienen dan echter wel op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. Bij de plaatsing dient ook een gepaste afstand tot de gootlijn aangehouden te worden. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekapt. De materialisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw.

Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn.

Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. Op het stalgedeelte van de boerderij zijn alleen dakramen toegestaan. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak.

Zonnepanelen of zonnecollectoren in of op het dakvlak worden als niet passende elementen in het dakvlak ervaren. Een alternatief hiervoor is het plaatsen van zonneceldakpannen, deze zijn wel toegestaan. Deze zonneceldakpannen hebben verder geen inbreuk op de karakteristieke uitstraling.

Detailering

De gemeente Best heeft een kleurenwaaier van de lokale (verf)kleuren. De nieuwe woningen dienen aan te sluiten aan deze kleurenwaaier.

Naast oorspronkelijke elementen refererend aan traditionele agrarische bebouwing wordt het wel mogelijk geacht moderne elementen in te brengen welke zich voegen naar de vorm(geving) van de agrarische bebouwing van (langgevel)boerderijen, oude stallen, schuren en hun landelijke karakteristieken. Indien hiervoor wordt gekozen is het de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten een balans te vinden. Bij de referentiefoto's zijn hier voorbeelden van gegeven. Uitgangspunt hierbij is dat recht gedaan wordt aan de vorm(geving) en typologie van deze landelijke bouwstijl zonder in te boeten aan de karakteristieke uitstraling.

REFERENTIEFOTO'S KLEUREN EN MATERIALEN



REFERENTIEBEELDEN UITSTRALING EN VORMGEVING



Foto: boerderij aan de Sint-Oedenrodeseweg



Vlaamse schuur te Gilze



Vlaamse schuur in moderne architectuur van Arend Groenewegen

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling aan dit beleid getoetst.

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

3.1 Provinciaal beleid

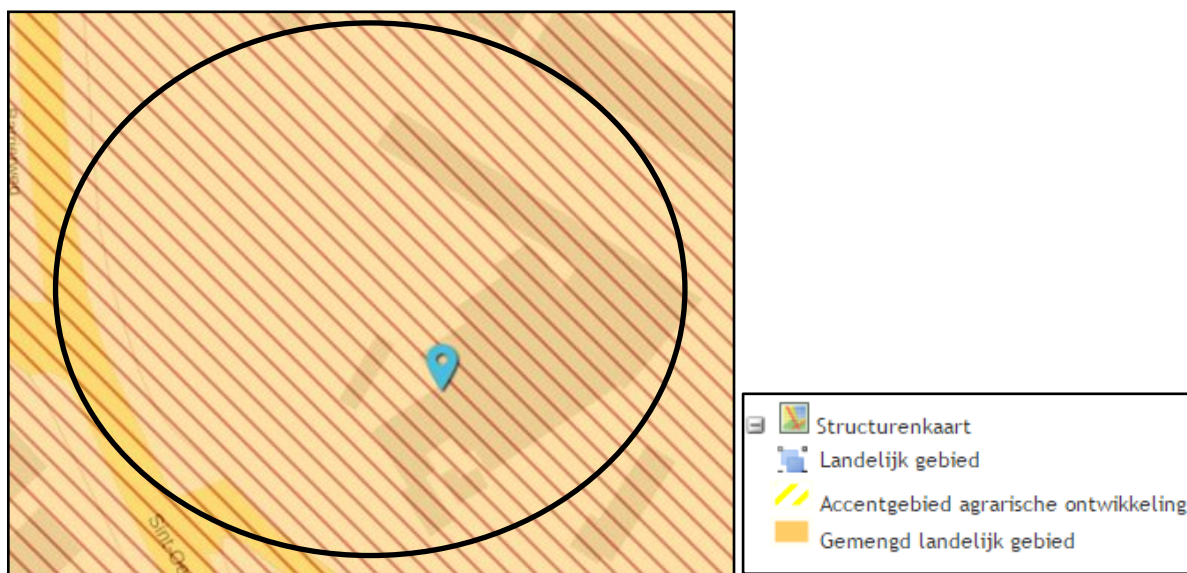
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

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 Noord-Brabant. 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 de projectlocatie gelegen in een gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Het initiatief betreft woningbouw en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige veehouderij ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, natuur en recreatie plaatsvinden. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 9: Doorsnede Structurenkaart 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte in werking laten treden. De laatste versie van de Vr is vastgesteld op 15 juli 2017.

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. De projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

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 de projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'stedelijke ontwikkeling' en 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in de aanduidingen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijke concentratiegebied', 'Beperking veehouderij' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie'.

Gezien voorgaand zijn er ten aanzien van het initiatief 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 artikel 7 en 8 van de Verordening ruimte.

3.1.2.1 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).

3.1.2.2 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 ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Zoals in artikel 8.2 van de Vr staat beschreven hoeft er niet van een bestaand bouwperceel te worden uitgegaan wanneer nieuw ruimtebeslag nodig is. Nieuwe initiatieven kunnen worden ontwikkeld binnen gebieden die als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling staan aangeduid. De projectlocatie is gelegen in dit gebied. Hierdoor hoeft deze ontwikkeling niet plaats te vinden op een bestaand bouwperceel. Vandaar dat enkele woningen worden gerealiseerd buiten het te saneren bouwvlak.

Aangezien de bestaande stedenbouwkundige structuur versterkt dient te worden en er sprake dient te zijn van zuinig ruimtegebruik, dienen de woningen op de voorgevelrooilijn gerealiseerd te worden. Dit is te zien op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De rest van het bouwvlak is te gebruiken als tuin en de realisatie van een bijgebouw. Het is ook mogelijk om het bijgebouw te verwerken in het hoofdbouw. Er zijn hiervoor regels opgenomen om dit te reguleren.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient deze 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 deze toelichting.

Verder dient een initiatief getoetst te worden aan mogelijke effecten op Natura2000 gebieden. Aangezien de locatie op grote afstand van deze beschermde gebieden is gelegen en er in de beoogde situatie geen ammoniakuitstoot meer is, zal er geen negatief effect zijn op de Natura2000 gebieden. Op de locatie wordt de veehouderij gesaneerd waardoor er in de toekomst geen sprake meer zal zijn van ammoniakuitstoot. Dit heeft een positief effect op omliggende gebieden.

Tevens dient de projectlocatie van een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn. De vijf nieuwe woningen zullen aangesloten worden op de Sonseweg en de Sint-Oedenrodeseweg. De te realiseren woningen zullen geen noemenswaardig effect hebben op de huidige verkeerdrukke. Dit wordt in paragraaf 4.6 nader toegelicht.

Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Uit deze jurisprudentie blijkt dat de ontwikkeling van 6 woningen geen stedelijke ontwikkeling is, zie uitspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 kenmerk: 201302867¹.

Aangezien onderhavige ontwikkeling tot geen van de genoemde categorieën behoort en omdat de ontwikkeling van 5 woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft, hoeft er niet aan de ladder duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.1.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr)

Het verouderde agrarische bedrijf is gelegen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Door de sanering van dit bedrijf en versterking van de stedenbouwkundige structuur door het toevoegen van woningen zal worden bijgedragen aan de versterking investeren in de kwaliteiten van het stedelijk gebied, dit door middel van de stedenbouwkundige inpassing en het landschappelijk inpassingsplan. In de bijlage is dit stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsplan opgenomen. Voor de realisatie van deze landschappelijke inpassing is een beplantingsplan uitgewerkt, die ook in de bijlage is opgenomen. Zoals te zien is, wordt er aangesloten bij de bestaande verkavelingsstructuur door de bebouwing aan het lint te realiseren. Daarnaast worden de kwaliteiten die al aanwezig zijn versterkt door middel van deze inpassing.

Aangezien de bestemming van het perceel wijzigt van agrarisch naar wonen, wordt er een meerwaarde gecreëerd. De waardevermeerdering voor de omzetting van de gronden binnen het plangebied, conform de berekening van beëdigd rentmeesters van Verschel en Van Dun, bedraagt €32.207 daar de beoogde waarde van €349.047 de huidige waarde van €316.840 overstijgt. De bijdrage aan de kwaliteitsverbetering bedraagt 20% welke neerkomt op een bijdrage van €6.441.

Per ruimte-voor-ruimte woning bedraagt de meerwaarde € 115.000,-. Dit bedrag wordt aangehouden in de berekening voor de vier extra woningen. De meerwaarde die door de extra woningen ontstaat wordt geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie. Hiervan wordt een groot deel geïnvesteerd in de totale sanering van de agrarische locatie, daarnaast wordt er geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van de 5 woningen, het resterende deel zal gestort worden in het landschapsfonds.

Naast de nominale extra kwaliteitswinst is er ook een aanzienlijke milieuwinst. Door de sanering van het agrarisch bedrijf neemt de milieubelasting op de omgeving af, wat een sterk positieve uitwerking heeft op de kwaliteit van de leefomgeving. De opgenomen aspecten in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt publiekrechtelijk geborgd door opname in het bestemmingsplan middels een

¹ Bron: [uitspraak 6 woningen geen stedelijke ontwikkeling](#)

voorwaardelijke verplichting en privaatrechtelijk geborgd door de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de initiatiefnemers en de gemeente Best.

3.1.2.4 Gemengd landelijke gebied (art 7.7 Vr)

In de Verordening ruimte staan in artikel 7.7 regels voor de bestemming 'wonen'. De vijf nieuwe woningen zullen de bestemming 'wonen' krijgen. In totaal zal er één bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar burgerwoning en 4 extra woningen gerealiseerd worden. In artikel 7.7 komt onder andere de toetsing aan bod voor het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Dit is onder voorwaarden mogelijk, namelijk indien er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De omschakeling van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning zal worden ingezet voor slechts één woning. Met betrekking tot de splitsing van woonfuncties kan gesteld worden dat in het kader van zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling alsnog meerdere woonfuncties kunnen worden gerealiseerd (zie toetsing hierna). Tevens zal alle overtollige bebouwing worden gesloopt. Gezien voorgaand wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

3.1.2.5 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (art. 8.2 Vr)

In artikel 8 staan regels met betrekking tot locaties die in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen zijn gelegen. Uitgangspunt is hierbij dat de ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Artikel 8.2 gaat in op de kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties. Hierin staat omschreven dat de nieuw vestiging van één of meer woningen in een bebouwingsconcentratie mogelijk is wanneer aan de verschillende voorwaarden kan voldaan worden. Een voorwaarde is dat er een goede landschappelijke inpassing is van de te bouwen woningen en dat dit wordt geborgd binnen het bestemmingsplan. In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan geborgd. Verder mag er geen aanzet zijn tot stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3.1.2.1 'ladder duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat een ontwikkeling naar vijf woningen geen stedelijke ontwikkeling is.

Als laatste voorwaarde wordt gegeven dat er geen inbreuk mag worden gedaan op de ruimte-voor-ruimte regeling. Hiermee wordt bedoeld dat de tegenprestatie voor de bouw van een woning die gevraagd wordt op grond van artikel 3.2 van de Vr in het beginsel gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning. In hoofdstuk 3.1.2.5 wordt er verder getoetst aan artikel 3.2 van de Vr. Hierin is te zien dat met betrekking tot de gecreëerde meerwaarde van een woning van hetzelfde bedrag wordt uitgegaan als de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionaal woningbouwprogramma 2017

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben in het 'Afsprakenkader Wonen 2017' niet alleen afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij is afgesproken dat bouwlocaties (van de negen gemeenten) elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

Samen werken aan een aantrekkelijke regionale woningmarkt

Eind 2016 is Brainport - naast de Rotterdamse haven en Schiphol - door het kabinet erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis'. Deze status geeft een extra impuls aan onze regio maar schept ook verplichtingen. Bijvoorbeeld voor het ontwikkelen van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus voor woningzoekenden, van binnen en buiten de regio. Belangrijke motor daarvoor is het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarin de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre nauw samenwerken. Het is hun ambitie om in dit centrum van de Brainport-regio een aantrekkelijke en goed functionerende woningmarkt te creëren, in het belang van de verdere economische ontwikkeling.

Eerder al hebben de negen portefeuillehouders wonen enkele aansprekende resultaten geboekt:

1. De gemeenschappelijke urgentieregeling voor woningzoekenden.
2. Een portaal voor woningzoekenden in de huursector (Wooniezie).
3. Eén methodiek voor het vaststellen van grondprijzen in de sociale sector.
4. De Taskforce huisvesting vergunninghouders, ter ondersteuning van de individuele gemeenten.

Afsprakenkader Wonen



Met het Afsprakenkader Wonen is nu een nieuwe mijlpaal bereikt. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Startende huishoudens worden voldoende en betaalbare woonruimte geboden, doorstromers worden vastgehouden in de regio en daarnaast worden ook instromers aangetrokken. Dat vraagt bovendien een kwaliteitsslag: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

Deze dubbele doelstelling (kwantiteit en kwaliteit) is de basis voor de nu gemaakte woningbouwafspraken. Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft.
- Alle lopende bouwplannen zijn beoordeeld en sluiten aan bij de woningbehoefte, behalve negen grote regionale projecten. Hierover is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling. De locaties moeten elkaar versterken in plaats van beconcurreren, iets dat voorheen nogal eens het geval was. Omdat hier vaak behoorlijke lokale belangen spelen, worden deze negen locaties met voorrang opgepakt (zie verder).
- Voor alle nieuwe initiatieven geldt dat zij voldoen aan de Brainport principes. Dit zijn kwalitatieve principes die horen bij de Brainport regio.
- Om duidelijk te krijgen welk profiel/positie elke individuele gemeente heeft binnen de regionale woningmarkt, ontwikkelen de gemeenten een gezamenlijke visie op wonen in het Stedelijk Gebied.
- Als samenwerkingsverband sturen we zelf op de kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Er is nauwlettend oog voor eventuele over- of onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet-vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. Een goed periodiek overleg met de provincie, met formele besluitvorming in het RRO, past hierin.

Als koersdocument voor de uitwerking geldt de nota het 'Perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven'.

3.2.2 Regionaal Ruimte Overleg Zuidoost Brabant

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op actuele bevolkingsprognoses die op hun beurt zijn uitgewerkt in de verstedelijkingsafspraken in o.a. het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE).

Iedere vier jaar actualiseert de provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In mei 2017 heeft GS de nieuwste prognose vastgesteld. Volgens deze prognose groeit de regionale bevolking nog met een kleine 30.000 personen tot 775.875 inwoners in 2030. Kwalitatief gezien zijn daarbij vooral vergrijzing en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens van belang. Het regionale woningbouwprogramma (voor 21 gemeenten) is gebaseerd op deze bevolkingsprognose. In de stedelijke regio Eindhoven Helmond (9 gemeenten) is daarbij het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2017 van belang.

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg heeft ingestemd met het afsprakenkader.

Voor de woningbehoefte is de prognose van de provincie Noord-Brabant richtinggevend.

Recentelijk heeft de provincie Noord-Brabant een actualisatie van het planaanbod voor woningbouw uitgegeven getiteld "Woningbouw en planaanbod in beeld. Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant", januari 2018. Hieruit blijkt dat, gezien de actuele prognoses, dat de vraag naar woningen toeneemt en dat, door de vertraging van de woningbouw door de crisis, het bouwtempo omhoog moet. Ook dienen achterstanden ingelopen te worden. De gemeente Best loopt, binnen het BSGE gebied, achter in de realisatie van de woningbehoefte in de prognoses voor 2017-2026 wat betreft de harde plancapaciteit. Onderhavig plan geeft invulling aan de genoemde prognoses.

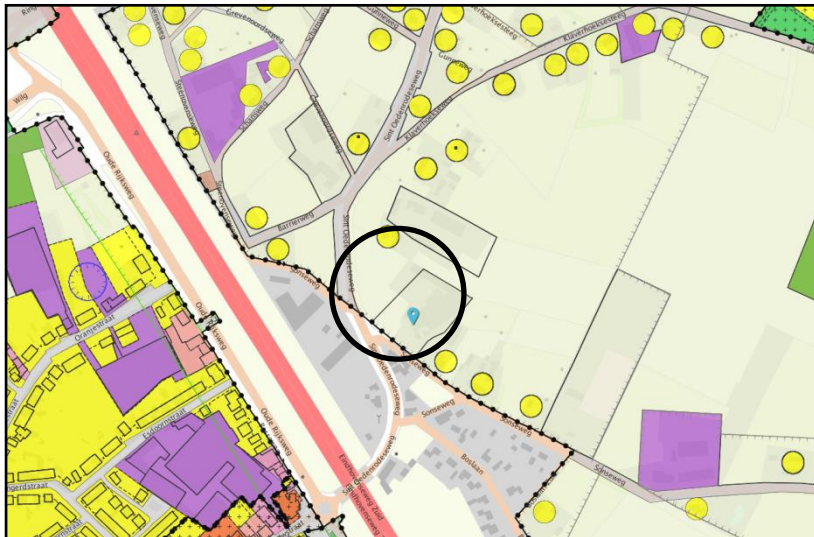
3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie, het bestemmingsplan en diverse visies en beleidsstukken op de thema's wonen en landschap.

3.3.1 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' vigerend. Hier zijn voor onderhavige projectlocatie de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch gebied' (gedeeltelijk)
- Enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1a, kerngebied nabij kern of doorgaande weg'



Afbeelding 10: Uitsnede Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'.

3.3.2 Structuurvisie

In 2011 is de 'Structuurvisie Best 2030' vastgesteld. Dit is een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Best. Daarnaast is op 4 april 2016 de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld. Dit is een partiële herziening van de 'Structuurvisie Best 2030' voor wat betreft het buitengebied. In de 'Structuurvisie Best' staat omschreven dat gemeente Best gezien kan worden als een dynamisch geheel waarin sprake moet zijn van balans tussen het landschap en haar bewoners en gebruik. In de eerdere visie werd het gebied aan de oostkant van de A2, waar de projectlocatie is gelegen, gezien als zoekgebied voor woningbouw. Door de recessie en woningbouwafspraken is hier in de 'Structuurvisie Buitengebied' terughoudendheid in aangebracht. Dit neemt niet weg dat als er een aanzienlijke mate van kwaliteitsverbetering plaatsvindt, woningen kunnen worden toegestaan.

In de basis stelt de structuurvisie dat geen ruimte-voor-ruimte woningen worden toegestaan op deze locatie tenzij op de locatie zelf ook een veehouderij conform de RvR regels gesaneerd zou worden. Een stedelijke ontwikkeling ten oosten van de A2 past ook niet in de structuurvisie. Gezien de ligging in de aanduiding 'Zoekgebied Stedelijke Ontwikkeling' en de aanzienlijke kwaliteitswinst is de realisatie van vijf woningen, waarvoor conform jurisprudentie geldt dat dit geen stedelijke ontwikkeling is, wel mogelijk. Op basis van de principes 'samen doen' en 'voor wat, hoort wat' zal worden meegewerkt aan de ontwikkeling van vijf woningen. Tegenprestatie is, naast het landschappelijk inpassingsplan, dat de verwaarloosde situatie wordt gesaneerd, de bestaande milieurechten worden ingeleverd en stedenbouwkundige kwaliteit wordt geleverd (zie paragraaf 2.2). Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van de locatie.

3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Best

Het uitbreiden van bestaande en het toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat initiatieven een bijdrage dienen te leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van het gebied. Als leidraad hiervoor dient, naast de eerder besproken 'Structuurvisie Buitengebied' de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'.

De tegenprestatie kan bijvoorbeeld bestaan uit investeren in extra gebiedseigen erfbeplanting, sloop van overvloedige of storende bebouwing, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties, aanleg van recreatieve routes of met een storting van een geldbedrag in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De gemeente staat dus open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit.

Het gemeentebestuur vindt dat kwaliteitsverbetering ook op een meer 'gevoelsmatige wijze' vorm kan krijgen (maatschappelijke winst). Gedacht kan worden aan een verbetering van het woon- of leefklimaat door afname van milieucontouren of minder vrachtwagenbewegingen. Niet alle winst blijkt daarmee even goed meetbaar of vergelijkbaar te zijn. Toetsing aan vastgelegde normen en waarden wordt dan lastiger, waardoor het vertrouwen in elkaar en de overheid belangrijker wordt. Toch lijkt een dergelijke benaderwijze kansrijk. De kwaliteit van de leefomgeving wordt door iedereen anders geïnterpreteerd. Het is dan ook moeilijk om de kwaliteit en de waarden van de leefomgeving eenduidig te definiëren. Daarom is het van belang dat de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap niet alleen door de initiatiefnemer wordt bepaald. Degene die het plan heeft, de omgeving van waar het initiatief aan de orde is en de gemeente bepalen gezamenlijk welke tegenprestatie bij ruimtelijke initiatieven hoort en op welke wijze de kwaliteitsverbetering wordt ingevuld.

Zoals in paragraaf 3.1.2.3. is aangegeven wordt door de wijziging van de bestemming van het perceel van agrarisch naar wonen per ruimte-voor-ruimte woning een meerwaarde van € 115.000,- gecreëerd. Verder nog een meerwaarde conform de berekening van de beëdigd rentmeester van €32.207, waarvan 20% ofwel €6.441,3 als bijdrage in het LIR. In totaal betekent dit een meerwaarde van € 466.441,3,- die dient te worden gecompenseerd. Hieronder de uitleg van de belangrijkste aspecten.

Sloop opstallen en verwijderen erfverhardingen

Aan de Sonseweg 1 te Best is sprake van een vrijkomende agrarische bouwlocatie. Zoals beschreven wordt deze locatie herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Vanwege de zwaar verouderde staat van de locatie wordt de gehele locatie gesaneerd. Dit houdt in dat zowel sloop van de opstallen als het verwijderen van de erfverhardingen plaatsvinden. Hiervoor is een offerte opgevraagd bij het bedrijf Visser Hoogeloon BV, grond- en sloopwerkzaamheden. Voor de sanering van de locatie hanteert zij een opdrachtsom van € 236.156 excl. btw. De offerte is overlegd aan de gemeente.

Verbetering woon- en leefklimaat

De gemeente Best heeft de kwaliteitsinvestering van het landschap benoemd in de structuurvisie buitengebied en nader uitgewerkt in een landschapsinvesteringsregel en een gemeentelijk landschapsfonds. Hierin benoemt de gemeente dat ook de verbetering van de kwaliteit van milieu als positief wordt ervaren. Door de sanering van het agrarische bedrijf is in onderhavig geval sprake van milieuwinst (afname ammoniak, geur, fijnstof), verbetering verkeerssituatie (afname verkeersbelasting van zwaar verkeer). Ondanks dat dit een positief effect op de kwaliteit van het milieu van de locatie en omgeving is milieuwinst moeilijk te kwantificeren maar wel te kwalificeren. Vandaar dat dit hier wel benoemd wordt, maar niet in geld is uitgedrukt in de tabel. Voor de kwalitatieve winst is gekeken naar de ontwikkelingen die ter plaatse mogelijk zijn in de huidige situatie en welke winst dit oplevert bij het verdwijnen sanering van het agrarisch bedrijf. Wanneer ter plaatse een agrarisch bedrijf blijft ontwikkelen kan de ammoniakemissie toenemen, zolang er ontwikkelingsruimte beschikbaar is binnen de Programmatische Aanpak Stikstof. Voor wat betreft geurbelasting vanuit het bedrijf kan de belasting op de omliggende woningen toenemen tot 14,0 Ou_e. Eenzelfde geldt voor fijnstof, zolang wordt voldaan aan de normen en regels is een toename mogelijk. Zoals aangegeven verdwijnen de emissies (234,4 kg ammoniak, 1780 Oue, 6171 gram fijnstof en verdwijnen vervoerbewegingen caravanstalling). In plaats van groei van emissies wordt het met voorgenomen plan onmogelijk gemaakt om ter plaatse nog emissies vanuit de veehouderij toe te staan. Dit heeft een sterk positief resultaat op de leefomgeving tot gevolg.

Ecologische maatregelen en landschappelijke inpassing

Hieronder is een tabel opgenomen met daarin een uitsplitsing in mitigatie en extra ecologische maatregelen. Het begin van de tabel betreft de kosten voor proces onderzoek en begeleiding van de werkzaamheden door een ecooloog alsmede de verplichte mitigatiekosten voor tijdelijke en permanente maatregelen huismus (*cursief*).

In het tweede deel van de tabel zijn de extra ecologische maatregelen opgenomen. Deze zijn wel mee te nemen in de kwaliteitsverbetering ter waarde van € 18.228,-.

<u>Specifieke kosten natuur inclusief ontwerp en natuurwetgeving</u>		
Quick Scan	€ 475	
Actualisatie natuuronderzoek	€ 6.500	
Rapport Arcadis	€ 1.250	
Ontheffing Flora en Fauna aanvragen	€ 2.250	
Legeskosten ontheffing	€ 4.000	
Begeleiding	€ 5.500	
Mitigerende maatregelen	€ 3.600	
Totaal kosten Arcadis		€ 23.575
<u>Mitigerende maatregelen voorzieningen</u>		
<u>Tijdelijke maatregelen verplicht mitigatie huismus</u> <i>Plaatsen huismussenkasten 20 stuks op simpele constructies met 4 kasten per locatie (200 per stuk inc paal)</i>	€ 1.000	
<u>Permanente maatregelen Wnb verplicht in de te bouwen woningen</u>		
Vogelvides (Monier) 200,- per woning	€ 1.000	
Totaal verplichte mitigatiemaatregelen		€ 2.000
<u>Gebiedsplus natuurinclusieve bouw en inrichting ter bevordering landschap en biodiversiteit</u>		
Vleermuiskasten inbouwen 2 stuks per woning van Tichelaar /Miecon; 450 ex btw per stuk plus montage in bouwstroom)		
Totaal €1.000 per woning	€ 5.000	
Steenuilenkast plaatsen		
Steenuilenkast en voedselaanbod	€ 2.000	
Plaatsen kast	€ 1.550	
Totaal steenuilenkast	€ 3.550	
2x duurzame huismussentil op gegalvaniseerde stalen paal en duurzaam hout en dakbedekking leveren en plaatsen	€ 9.678	
Totaal gebiedsplus maatregelen impuls natuur inclusief bouwen en inrichten		€ 18.228

Daarnaast zijn de kosten voor het beheer en onderhoud van de totale landschappelijke inpassing meegenomen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Hiervoor is een post opgenomen van € 14.637,34.

Bijdrage groenfonds

Er wordt een bijdrage geleverd aan het groenfonds door middel van een storting van € 48.583,49,- per extra woning, wat resulteert in een totaal van (€48.583,49 x 4 woningen) € 194.333,96.

Overige posten

De totstandkoming van de kwaliteitsverbetering van het landschap moet voorbereid worden. Zo zijn onder meer het landschappelijk inpassingsplan opgesteld en overleg gevoerd met diverse organisaties. Deze zijn zogenoemde 'plankosten' welke bij de berekening van de kwaliteitsberekening mogen worden betrokken. Dit is vastgesteld op 10% van de investering, excl. de bijdrage aan het groenfonds. Hiervoor is derhalve een bedrag van € 3.086,- opgenomen.

3.3.4 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best

Op de projectlocatie is op dit moment een verwaarloosd geraakt bedrijf aanwezig. Deze locatie wordt getransformeerd naar een vijftal woningen die aan de openbare weg gesitueerd worden. In de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best', vastgesteld op 21 januari 2008 staat omschreven dat de projectlocatie als storend wordt ervaren door verschillende elementen die aanwezig zijn zoals bebouwing en containers. Uit deze tekst kan geconcludeerd worden dat saneren van deze locatie leidt tot een verbetering van het landschap. Met deze beleidsnotitie wordt verwezen naar de maatregel 'voor wat, hoort wat'.

De gemeente Best staat open voor bouwinitiatieven op deze locatie maar uiteraard zal hier wel iets tegenover moeten staan. Door de landschappelijke inpassing zullen de waarden van de gemeente Best en de kwaliteiten van het Buitengebied versterkt worden. Ook wordt bij de transformatie in acht

genomen dat de grote kavels aan de weg gesitueerd moeten zijn. Hierdoor staat er zeker iets tegenover voor de gemeente Best.

3.3.5 Woonvisie

In de raadsvergadering van 6 maart 2017 is de woonvisie van de gemeente Best vastgesteld. Deze woonvisie is tot stand gekomen in samenspraak met verschillende partijen en op verschillende manieren. Best maakt deel uit van een grote woning- en economische markt, dus mag de relatie met de regio niet ontbreken. De woonvisie biedt houvast voor keuzes die gemaakt moeten worden in projectontwikkeling en aanpalende beleidsvelden.

Dit project valt in de woonvisie onder inbreiding en herstructurering. Er vindt herstructurering op deze locatie plaats aangezien er een agrarisch bedrijf verdwijnt en er vijf burgerwoningen voor gerealiseerd worden. Onder inbreiding en herstructurering wordt omschreven dat de nadruk dient te liggen op woningen die differentiëren in prijs en type. In de beoogde situatie worden de verschillende woningen uitgevoerd als landelijke woningen, in hoofdstuk 2.2.2 is dit nader toegelicht. Hierdoor zal de differentiatie in type beperkt zijn, dit is stedenbouwkundig niet gewenst. De kavels hebben allemaal een verschillende grote, zie bijlage situatietekening kavels. Hierdoor zal de prijs per kavel ook variëren.

Daarnaast moet er aandacht zijn voor het toevoegen van kwaliteiten. Dit kan door middel van groen, en ruimte creëren. Door het landschappelijk inpassingsplan worden de kwaliteiten versterkt met betrekking tot groen in de omgeving. De bebouwing zal in de beoogde situatie niet toenemen in vergelijking met de huidige situatie. In de huidige situatie is de bebouwing bij elkaar gesitueerd (zie afbeelding 1 luchtfoto). In de beoogde situatie zal de bebouwing beter verspreid zijn over het perceel. Hierdoor worden er ruimtelijke doorkijken gecreëerd. De plangebied zal in de beoogde situatie de ruimte beter benutten dan in de huidige situatie. Verder wordt er ook rekening mee gehouden dat bij de realisatie van de woningen deze woningen duurzaam uitgevoerd gaan worden met als streven nul op de meter. Daarnaast is er ook aandacht voor gescheiden rioolssystemen en andere innovatieve onderwerpen bij het realiseren van de woningen.

Ook kan worden ingezet op het duurzaam realiseren van woningen welke reeds is besproken in vorige paragraaf 3.3.3.

Er wordt rekening gehouden met de verschillende aspecten uit de woonvisie van de gemeente Best. Belangrijke aspecten binnen deze woonvisie worden uitgedragen binnen dit project. Hierdoor sluit dit project aan op de wensen binnen deze woonvisie.

3.3.6 Beleid verschillende functies bij woningen

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor aan huis gebonden beroepen. Dit volgens de beleidsnotitie van de gemeente Best 'aan huis verbonden beroep en bedrijvigheid aan huis' die op 24 mei 2011 is vastgesteld. Deze beleidsnotitie moet uniformiteit bieden aan de verschillende aanvragen met betrekking tot de vestiging van aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Voor mantelzorgwoningen zijn ook regels opgenomen binnen de beleidsnotitie 'mantelzorgwoningen' dit 2005 is vastgesteld. De regels binnen het bestemmingsplan m.b.t. mantelzorgwoningen sluiten aan bij deze beleidsnotitie.

Op 12 september 2017 is het beleid omtrent bed en breakfast geactualiseerd en vastgesteld in de 'Notitie uitgangspunten bed & breakfast of andere kleinschalige overnachtingsvoorziening' (de Notitie). In de Notitie staat omschreven dat de totale oppervlakte van een bed en breakfast buiten de bebouwde kom, zoals onderhavige locatie, maximaal 150 m² mag bedragen. Het totaal aantal kamers mag niet meer bedragen dan 5, dit met maximaal aantal gasten van 10 personen. Wanneer een bed en breakfast gerealiseerd wordt moet er nog aan andere aspecten getoetst worden zoals dat de een goed woon- en leef klimaat. Verder mag er geen belemmering plaatsvinden van de omliggende bedrijven. Binnen een bed en breakfast is permanente bewoning niet toegestaan worden. Wanneer aan de verschillende aspecten voldaan wordt kan er een bed en breakfast gerealiseerd worden.

Op dit moment is de 'Notitie uitgangspunten bed & breakfast of andere kleinschalige overnachtingsvoorziening' het beleidskader. Hierdoor is het beleid uit dit kader overgenomen met betrekking tot bed en breakfast in onderhavig bestemmingsplan.

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 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. gelden wel eisen voor stedelijke initiatieven. Aangezien dit initiatief hier niet onder valt zijn er geen eisen vanuit Besluit m.e.r.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen dieren gehuisvest worden op deze locatie is uitgesloten dat de ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

4.2 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.

4.2.1 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.

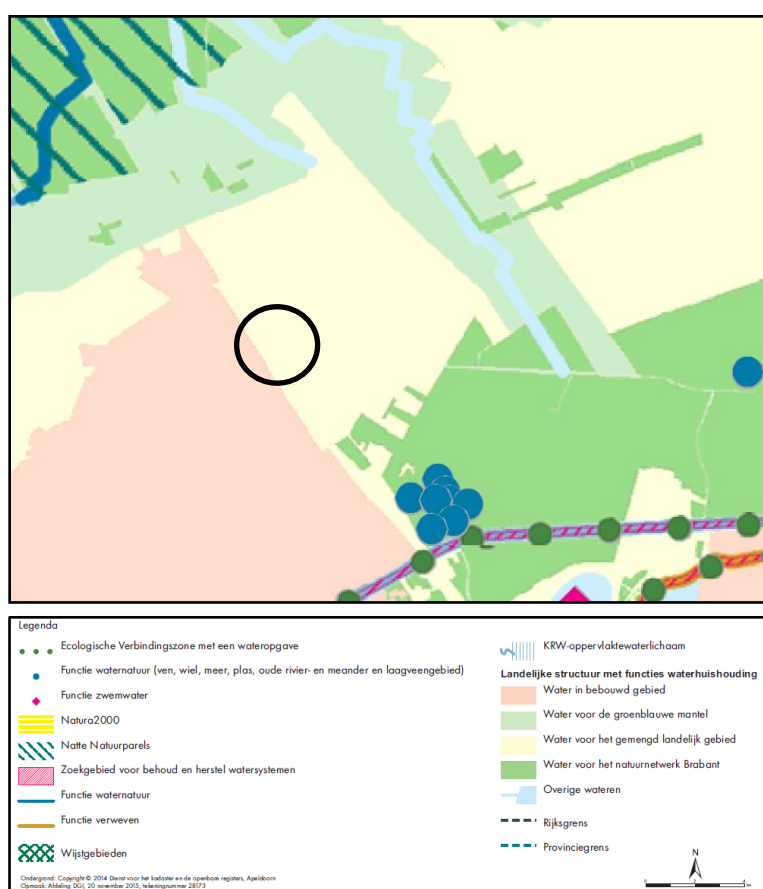
Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd staat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 11: Uitsnede PWMP kaart

Zoals weergegeven in afbeelding 11 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding en een duurzame benutting van zijn bronnen. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Op kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft de projectlocatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing.

Gezien hetgeen hierboven beschreven past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

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 waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater 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 $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Op dit moment is veel bebouwing aanwezig op de projectlocatie. Geschat wordt dat er minimaal 2.200 m^2 aan bebouwing aanwezig is. Een vrijstaande woning zal maximaal 200 m^2 (inclusief bijgebouwen) bedragen met een maximale erfverharding van 150 m^2 . Er worden vijf woningen gerealiseerd. Hierdoor zal het maximale verhard oppervlak 1.750 m^2 bedragen. Aangezien er niet meer gebouwd wordt dan dat er op dit moment aan bebouwing aanwezig is zal een retentievoorziening niet nodig zijn. In het kader van de kwantiteitsreeks, hergebruik, vasthouden, bergen en afvoeren kan gesteld worden dat in deze ruimtelijke ontwikkeling het hemelwater kan infiltreren (bergen) voordat er afgevoerd wordt. Gezien het feit dat het verhard oppervlak zal afnemen is er meer mogelijkheden tot infiltratie en zal er minder afgevoerd worden.

Het schoonwater wordt afgevoerd op de omliggende sloten. Het vuilwater moet op het drukriool worden afgevoerd. Het vuilwater komt via een drukriool bij een pompput. In deze put zit een pomp die het vuilwater naar het rioolsysteem pompt. Bij iedere pomp staat een elektronische schakelkast voor de besturing van de pomp. Hierbij staat de pompkast voor de besturing. De pompput, pomp,

elektronische kast en pompkast wordt in totaal gezien als een pompgemaal. De initiatiefnemer moet bij de realisatie van de woningen een pompgemaal installeren en deze aansluiten op het hoofdriool.

Op dit moment is er één woning aangesloten op de riolering. In de beoogde situatie zullen dit vier extra worden. Als men er vanuit gaat het pompgemaal midden op de projectlocatie wordt geplaatst zal in totaal 450 m² aan buizen geplaatst moeten worden om de woningen op deze pompgemaal te installeren. (2x 50m² + 1x 100 m² + 1x 150 m² x € 50,-). De totale kosten voor het realiseren van de riolering zijn:

Kosten riolering toegevoegd;	
Pompput	3.000
Pomp	1.000
Aansluiting	17.500
10% onvoorziene kosten	2.150
Totaal:	€ 23.650,-

De initiatiefnemer betaald de kosten voor het realiseren van de nieuwe rioleringen op de nieuwe woningen.

4.2.4 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.

De nieuwe woningen worden klimaatbestendig gerealiseerd. Er is er voldoende ruimte in de riolering en de bovengrondse infrastructuur om een grote hoeveelheid water in een korte periode in te zamelen en af te voeren. Daarnaast worden de nieuwe woningen aangesloten op een nieuwe pompgemaal. Hierdoor zal er geen wateroverlast voorkomen.

4.2.5 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.

Bij de realisatie van de vijf woningen worden de verschillende thema's in acht genomen. De nieuwe vijf woningen zullen niet leiden tot wateroverlast of dergelijken. De woningen zullen klimaatbestendig gerealiseerd worden. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat er geen negatieve effect optreedt voor het Waterplan Best bij het saneren van een bestaand bedrijf en het realiseren van vijf woningen.

4.3 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.

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



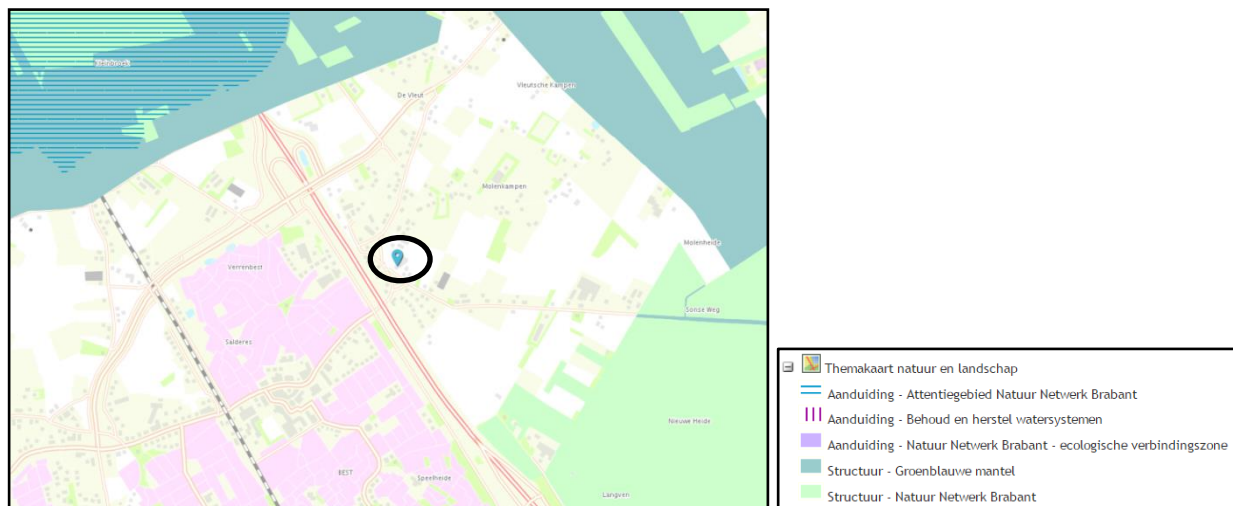
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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 12. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 12: Uitsnede Verordening ruimte themakaart 'Natuur en landschap'

4.3.2 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 bescherming van soorten.

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.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Sonseweg 1, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

In de bijlage van deze toelichting is een Quickscan Flora en Fauna opgenomen. In deze Quickscan is onderzocht of er beschermde waarden aanwezig zijn op de projectlocatie. Zoals in de conclusie is te lezen kunnen er mitigerende maatregelen getroffen worden om negatief effect op waarden te voorkomen. Ten aanzien van de huismus dient een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd voor overtreding van artikel 3.1 lid 2 'vernietiging van de jaar rond beschermde nestplekken. Er zullen alternatieve nestmogelijkheden worden aangeboden aan de huismussen in de vorm van een huismussentil. Door het nemen van de mitigerende maatregelen is er zicht op dat voldaan kan worden aan de eis tot waarborgen van de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten, en dat de benodigde ontheffing voor verlies van de oorspronkelijke broedplaats van de huismus verleend kan worden.

Ten aanzien van de steenuil kan door middel van maatregelen een overtreding van de Wet natuurbescherming volledig worden voorkomen. Voor de steenuil zal een tijdelijke inrichting met voedselaanbod worden gerealiseerd inclusief paal met daarop een steenuil nestkast. Verder zullen er ook voorzieningen voor vleermuizen getroffen worden in de vorm van vleermuiskasten.

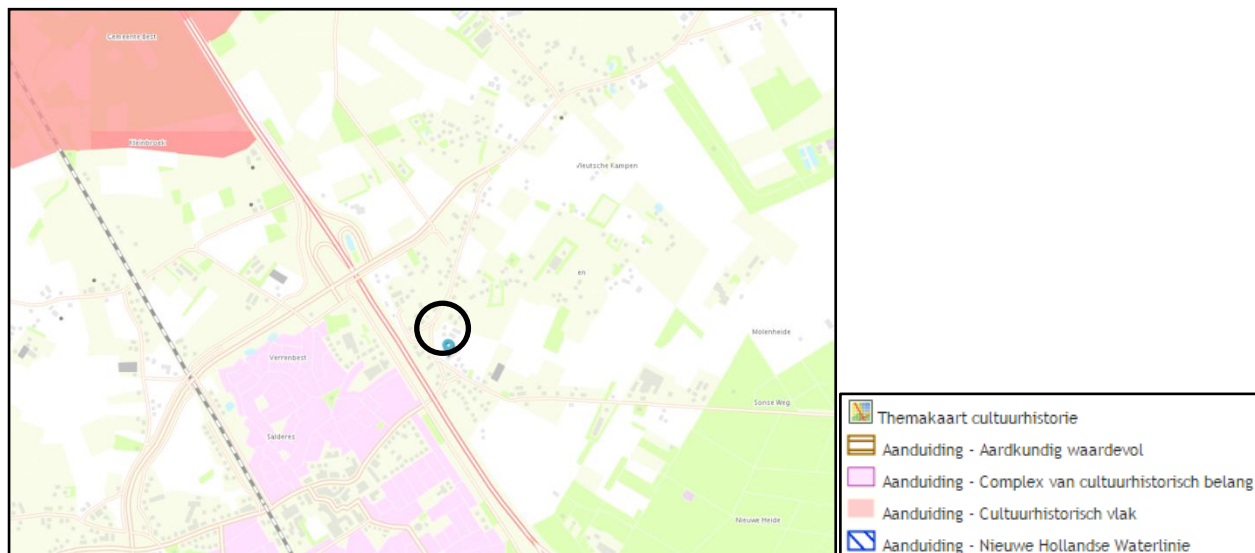
Zie voor de volledige quickscan de bijlage. Daarnaast is er een overzicht gemaakt met beschrijving van de maatregelen en bijbehorende investeringen voor de ecologie, deze is ook als bijlage bijgevoegd.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

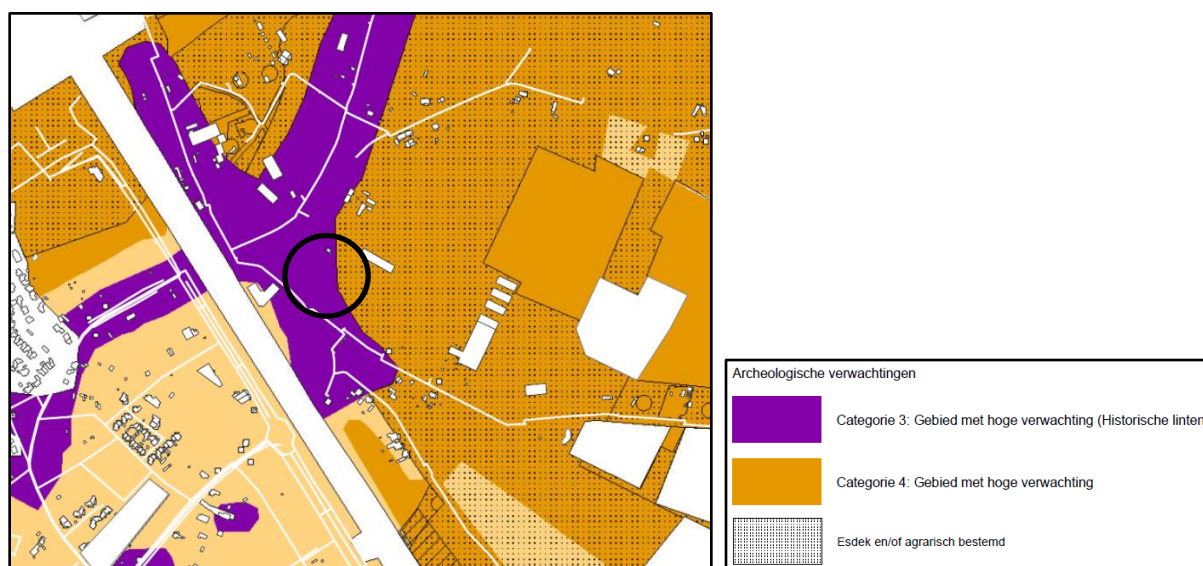
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan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



Afbeelding 13: Uitsnede Verordening ruimte themakaart 'Natuur en landschap'

4.4.2 Archeologie

De gemeente Best heeft in oktober 2010 de beleidsnota 'Ondersteboven' vastgesteld. Archeologie in Best Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Best'. In deze beleidsnota staat omschreven hoe de gemeente Best omgaat met archeologische waarden binnen naar gemeente. In deze nota staat in bijlage 5 de archeologische verwachtingen en waardenkaart. In afbeelding 14 is een uitsnede opgenomen van de projectlocatie.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtingen en waardenkaart

Zoals in afbeelding 14 te zien is, is de projectlocatie gelegen in een 'historisch lint' en 'hoge verwachting' gebied. Dit is doorvertaald in regels als; 'archeologie 3' en 'archeologie 4'. Hierdoor moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

De eerste stap tot een archeologisch onderzoek is het opstellen van een PvE (programma van eisen). Deze PvE is als bijlage toegevoegd aan dit document. In de PvE is te zien dat er in een gedeelte van het plangebied onderzocht gaat worden of er archeologische waarden aanwezig zijn middels het graven van sleuven. Dit zal enkel gebeuren ter plaatse van de nieuwe woningen.

Op 13 en 14 oktober 2016 heeft er een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de projectlocatie. Uit dit onderzoek zijn in totaal 13 verschillende vondsten gedaan. Deze vondsten zijn nader onderzocht. Hieruit is gebleken dat het vondstmateriaal louter en alleen bestaan uit anorganisch component. Hierdoor worden de vondsten verder niet uitgewerkt. Het complete onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Het onderzoek is voor een selectieadvies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) en de gemeente Best. Uit dit advies, aansluitend het onderzoek bijgevoegd in de bijlage, blijkt dat de onderzoeksresultaten dusdanig zijn dat geen belangrijke vondsten zijn gedaan en worden verwacht. Derhalve wordt het onderzochte gebieden alsmede de betrokken bouwvlakken vrijgegeven. Ter plaatse zijn de dubbelbestemmingen 'archeologie 3' en 'archeologie 4' niet meer van toepassing. Voor het overige zijn de gronden niet vrijgegeven voor het aspect archeologie. Hiervoor dient de betreffende dubbelbestemming behouden te blijven. Zowel op de verbeelding als in de regels zijn hiervoor bepalingen opgenomen.

Het aspect archeologie vormt, gezien voorgaande, geen belemmeringen meer voor het plan.

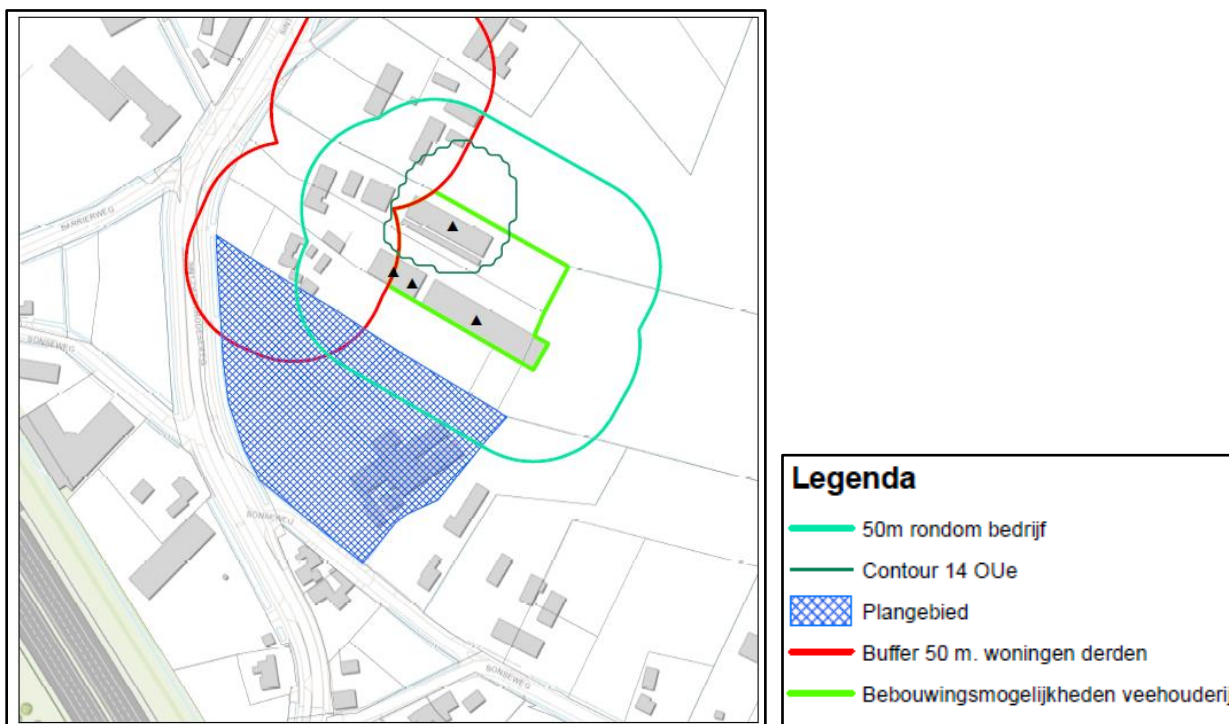
4.5 Geur

4.5.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

Bij deze ontwikkeling is het belangrijk dat uitgesloten wordt dat door de nieuwe woningen ontwikkelmogelijkheden van veehouderijen worden belemmerd. Hiervoor moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden worden met de minimale vereiste afstanden tussen een woning en een veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Er kan geconcludeerd worden dat binnen 50 meter van omliggende veehouderijen geen woningen gerealiseerd mogen worden.

Er is een geuronderzoek uitgevoerd voor de voorgrondgeurbelasting. De resultaten van dit onderzoek zijn in de bijlage van dit document toegevoegd. Hierin is te lezen dat ter plaatse van de projectlocatie waarbinnen de woningen worden gerealiseerd de maximale voorgrondgeurbelasting 8,4 OUe is. De grens is 14 OUe. Er wordt dus ruimschoots aan deze eis voldaan. In de volgende afbeelding zijn alle geurcontouren opgenomen. Hierop is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie geen hinder is. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de meeste noordelijke woning (kavel 1) verder naar het zuiden geplaatst op grotere afstand tot de naastgelegen veehouderij. Dit heeft een positieve uitwerking op zowel de geurbelasting op de voorgestelde woning als de veehouderij.



Afbeelding 15: Geurcontouren naastgelegen bedrijf

4.5.2 Woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is een onderzoek uitgevoerd middels het programma V-Stacks gebied. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage.

Uit de uitgevoerde berekeningen van het woon- en leefklimaat blijkt dat het volledige projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Geluid en verkeer

In de bijlage is het onderzoek 'Akoestisch onderzoek wijzigingsplan Sonseweg 1 te Best' opgenomen, er is getoetst op de grenswaarden die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder met betrekking tot het geluid en verkeer langs de projectlocatie. Als men kijkt naar wegverkeerslawaai is hiervan een grote oorzaak de nabijgelegen snelweg A2, provinciale weg N620 en de Sint-Oedenrodsedweg.

Normen met betrekking tot 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 t/m 87 van de Wet geluidhinder vermeld. De nieuwe woningen komen te liggen in het buitenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor dit gebied is 48 db. De maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied is 53 db. De maximale ontheffingswaarde bij vervangende nieuwbouw is 58 db. In voorliggende situatie wordt er een bestaande woning gesloopt en vervangen door 5 nieuwe woningen. omdat het aantal onder de 100 woningen is, kan in voorliggende situatie gesproken worden van vervangende nieuwbouw.

In het akoestisch onderzoek is nader onderzocht wat de gevelbelasting van de nieuwe woningen in de beoogde situatie zal bedragen. Als waarneemhoogte is uitgegaan van het midden van de gevel, afhankelijk van het aantal bouwlagen en de hoogte van de gebouwen.

In de conclusie van het akoestisch onderzoek is te lezen dat uit het onderzoek is gebleken dat er onder de maximale ontheffingswaarde bij vervangende nieuwbouw wordt gebleven in de beoogde situatie. Er is wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor wordt er een verzoek bij de gemeente Best ingediend om een hogere toelaatbare waarde toe te staan.

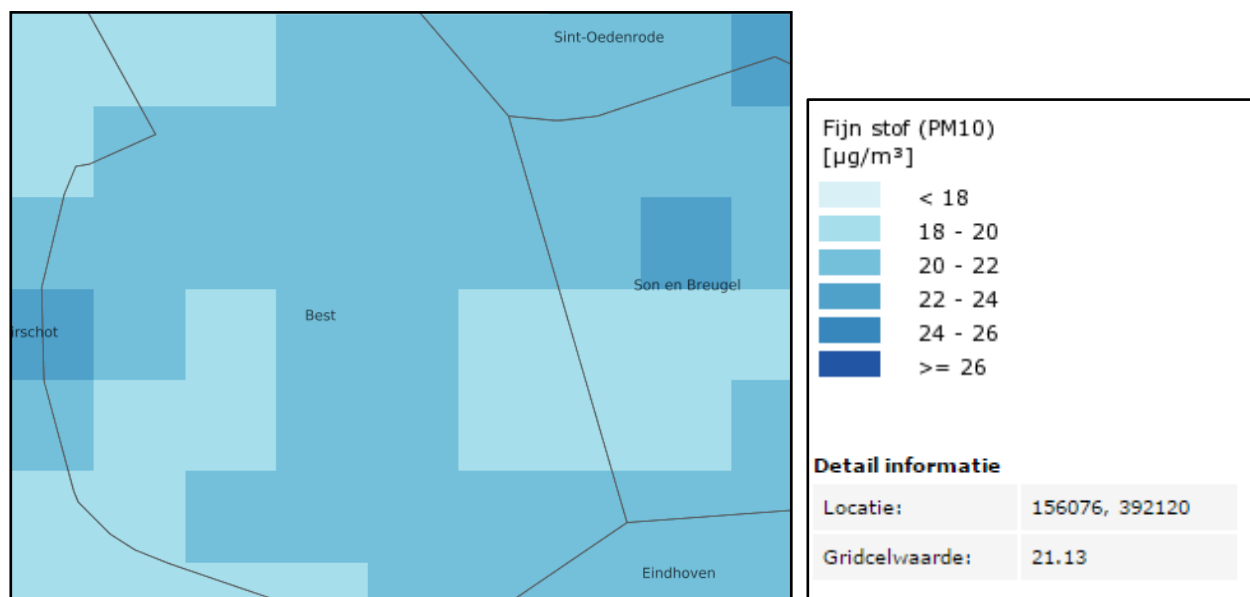
In de bijlage is het complete akoestisch onderzoek bijgevoegd, alsmede de aanvraag en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

4.7 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 twee 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.

Voornamelijk is fijnstof en NO_2 afkomstig van stallen bepalend voor de luchtkwaliteit. Met dit project worden de stallen die op deze locatie aanwezig zijn gesaneerd. Deze sanering heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Daarnaast komen op een agrarisch bedrijf verschillende vrachtwagens, bijvoorbeeld om voer te brengen en mest op te halen. Zodra dit bedrijf gesaneerd wordt zullen er geen vrachtwagens op deze locatie komen. Dit heeft ook een positief effect op de luchtkwaliteit.

De emissie 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 $21,13 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien de beperkte emissie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.



Afbeelding 16: 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.

Op de website van Infomil is een NIBM tool beschikbaar. Met deze tool kan onderzocht worden of de toename van verkeer in betekende mate is. In de 'worst case' kan er vanuit worden gegaan dat elke woning twee auto's heeft. Deze auto's zullen drie keer van de woning vertrekken en weer terug komen. Dit betekent een toename van 72 verkeersbewegingen. Zoals in de volgende afbeelding te zien is zal deze toename 'niet in betekende mate' zijn waardoor er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Het plan aan de Sonseweg 1 draagt niet in bekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		72
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 17: NIBM-tool infomil

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 Sonseweg 1 betreft het realiseren van nieuwe woningen en wordt niet aangemerkt als 'lucht' gevoelig object. Het is daarmee geen aandacht locatie 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.

4.8 Bodemkwaliteit

Er heeft een bodemonderzoek plaats gevonden ter plaatse van de locatie van de projectontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreiniging in grond en grondwater te signaleren welke consequentie, kan hebben voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

Ter plaatse van de projectlocatie zijn verschillende boringen uitgevoerd en zijn er zintuigelijke waarnemingen gedaan. Deze boringen hebben ook plaats gevonden ter plaatse van de voormalige olietanks. Vervolgens zijn deze boringen nader onderzocht in het laboratorium.

Op basis van het onderzoek wordt er vastgesteld dat er circa 23 m³ grond sterk verontreinigd is met PAK ter plaatse de projectlocatie. Er wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden de grond die gehalten aan PAK boven de maximale waarde voor de functie klassen 'wonen' bevat af te graven en deze grond te saneren. Deze 23 m³ zal gesaneerd worden voorafgaande aan de sloop en werkzaamheden.

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 activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.9.1 Onderzoek groepsrisico

Voor transportroutes zijn regels opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De projectlocatie is op circa 160 meter gelegen van de Rijksweg A2. Conform artikel 8 van het Bevt moet de hoogte van het groepsrisico en de invloed van de verandering op het groepsrisico inzichtelijk gemaakt worden wanneer de ontwikkeling binnen een 200 meter zone is gelegen van een transportroute.



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Aangezien de projectlocatie binnen de 200 meter is gelegen binnen een transportroute is er een groepsrisico onderzoek uitgevoerd. Er is onderzocht hoe hoog het groepsrisico is door de aanwezigheid van deze snelweg en de LPG-tankstation (zie afbeelding 18).

Uit dit onderzoek blijkt dat voor het LPG tankstation een veiligheidsafstand van 150 meter aan wordt gehouden. Aangezien de LPG tankstation op meer dan 300 meter is gelegen is effect op de

projectlocatie uitgesloten. Binnen het rapport is er getoetst aan de effecten van de snelweg op de nieuwe woningen. Uit onderzoek is gebleken dat het groepsrisico lager is dan de grenswaarde.

Dit onderzoek is na de veiligheidsregio Brabant Zuidoost gestuurd. Deze voeren omgevingsadvisering in de regio Brabant Zuidoost. Uit adviseren is gebleken dat veiligheidsregio Brabant Zuidoost instemt met de conclusie van het groepsrisico onderzoek en heeft bepaald dat het standaardadvies van toepassing is op onderhavig plan. Dit standaardadvies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- *Communiqueer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.*
- *Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>. Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:*
- *In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.*
- *Voer extra controle uit bij de uitvoering van bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen. Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.*

Zelfredzaamheid/risico communicatie

In het algemeen kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt, evenals de rest van Best, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS kan hiervoor ook NL-Alert (cell broadcast) ingezet worden om de aanwezige mensen te alarmeren. Risicocommunicatie zal er op gericht zijn dat aanwezige personen beschikken over een handelingsperspectief om zich in geval van een calamiteit in veiligheid te kunnen stellen. De gebouwen en de infrastructuur in directe omgeving ervan beperken de ontvluchtingsmogelijkheden niet.

Op de site van de gemeente Best is ook een verwijzing naar de landelijke risicokaart opgenomen. Hierop is informatie te vinden over de risico's van Rijksweg A-2 en is een handelingsperspectief opgenomen over wat te doen bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op die weg.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking

De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van de locatie en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken). Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij en vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld. Ook de bereikbaarheid van een incidentlocatie op de Rijksweg A-2 voldoet aan de daaraan te stellen eisen: er zijn voldoende toegangsmogelijkheden in beide rijrichtingen.

Met de huidige bluswatervoorziening kan een incident op de A2 worden bestreden.

Toxisch scenario

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen wordt geadviseerd om in een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast, te regelen dat de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kan worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.

Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

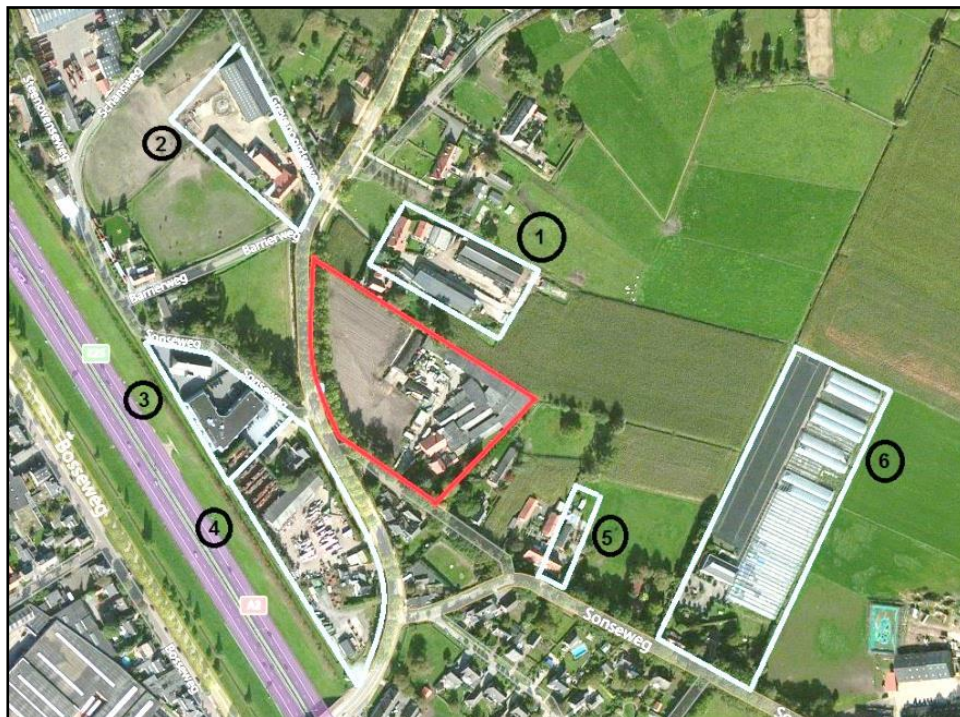
Conclusie

Uit adviseren is gebleken dat veiligheidsregio Brabant Zuidoost instemt met de conclusie van het groepsrisico onderzoek dat is uitgevoerd. Wel wordt er geadviseerd dat de gemeente nieuwe bewoners informatie geeft over de risico's van de gevaarlijke stoffen langs de A2. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9.2 Hinderlijke bedrijvigheid

In het boek 'bedrijven en milieuzonering' staan voor verschillende typen bedrijven risicoafstanden genoemd. Deze risicoafstanden borgen dat een bedrijf zich niet te dichtbij een woning kunnen vestigen. Anderzijds moet het ook niet mogelijk zijn dat een nieuwe woning zich dichtbij een bedrijf vestigt waardoor dit hinderlijk kan zijn voor de verder ontwikkeling van het bedrijf.

In de volgende afbeelding zijn alle nabij gelegen bedrijven in beeld gebracht.



Afbeelding 19: Luchtfoto projectlocatie en omringende bedrijven

Tabel 1: Bedrijven en risicoafstanden

Nummer	Adres	Soort bedrijf	SBI-2008 Categorie	Kritieke aspect	Grootste risicoafstand	Afstand tot projectgebied
1	Sint Oedenrodeseweg 18	Vleeskalverhouderij	0131, 0142 Fokken en houden van rundvee	Geur	100	26 m. ⁵
2	Sint Oedenrodeseweg 11	Paardenhouderij	0431, Fokken en houden van paarden	Geur	50	85 m. ⁶
3	Steenovenseweg 1B	Autodealer 'van den Akker'	451, 452, 454 Handelen in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Geluid	30	53 m.
4	Sint Oedenrodeseweg 5	Dakmaterialen 'De Leest'	466, 469 Groothandel in vakbenodigdheden ³	Geluid	30	38 m.
5	Sonseweg 7A	Riooltechniek 'Appeldoorn' ¹	41, 42, 43 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ² ⁴	Geluid	30	79 m.
6	Sonseweg 13	Glastuinbouw ²	011, 012, 013 Kassen met gasverwarming	Geluid	30	175 m.

¹ opmerking: Heeft 'woon' bestemming

² opmerking: Het is niet geheel duidelijk of dit bedrijf hier nog gevestigd is.

³ opmerking: Voor specifiek dit bedrijf staan geen richtlijnen genoemd in het boek 'bedrijven en milieuzonering'. Hierdoor wordt bij deze categorie aangesloten.

⁴ opmerking: Voor specifiek dit bedrijf staan geen richtlijnen genoemd in het boek 'bedrijven en milieuzonering'. Hierdoor wordt bij deze categorie aangesloten.

⁵ opmerking: Afstand van stal naar grens projectgebied

⁶ opmerking: Afstand van stal naar grens projectgebied

In tabel 1 zijn de verschillende bedrijven in kaart gebracht en de risicoafstanden. Vervolgens is de afstand tussen het projectgebied en de locatie gemeten. Zoals te zien is kan bij projectlocatie 1 niet voldaan worden aan de afstand met betrekking tot geur. In de bijlage is een rapport opgenomen waarbij het aspect geur nader onderzocht is. Uit dit rapport is gebleken dat er aan het aspect geur voldaan kan worden. Als gekeken wordt naar de aspecten stof en geluid is er een risicoafstand van 30 meter. Als gemeten wordt vanaf de grens van de projectlocatie naar de stallen kan hier niet aan voldaan worden. De woningen worden niet op de perceelgrens gerealiseerd maar nog verder van deze stallen af. Hierdoor is de daadwerkelijke afstand meer dan 30 meter en wordt er voldaan aan de risicoafstand van 30 meter.

In de nabije omgeving zijn verschillende agrarische maar ook niet agrarische bedrijven gelegen. Het bedrijf bij nummer 2 is een paardenhouderij. Hier is gemeten vanaf de stal naar de grens van de projectlocatie. Hierbij kan ruimschoots aan de grootste risicoafstand worden voldaan. Verder zijn hier ook vergunde rechten met betrekking tot milieu. Aangezien er andere burgerwoningen dichterbij gelegen zijn dan de nieuwe woningen is dit bedrijf reeds belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door deze woningen.

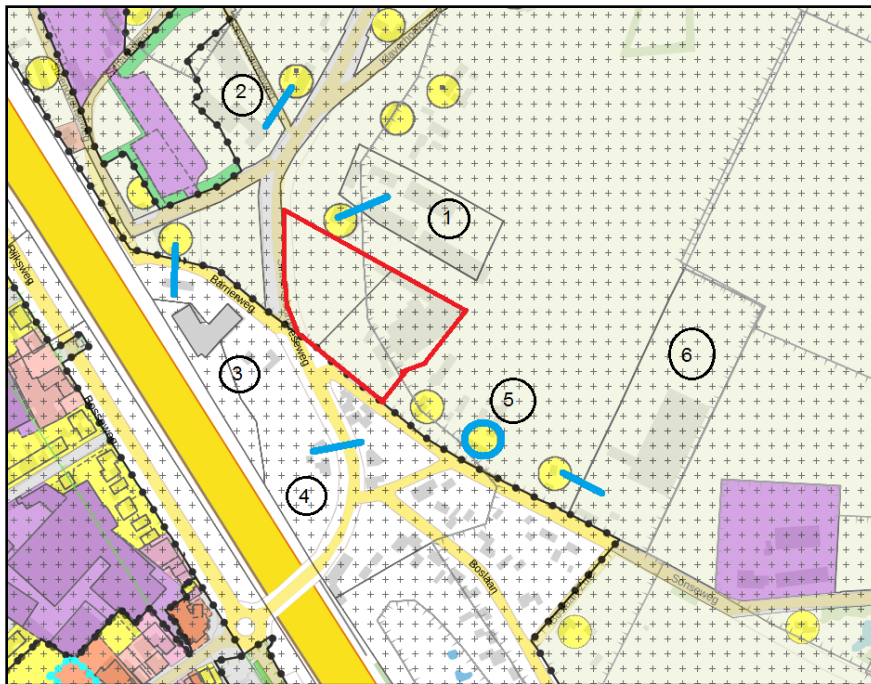
Bij nummer 3 is een autodealer aanwezig. Deze autodealer is gevestigd op een afstand van 53 meter, de risicoafstand is 30 meter. Hierdoor wordt hieraan voldaan. Verder is aan de andere zijde van dit bedrijf ook al een burgerwoning (Barrierweg 4) gevestigd die beperkend kan zijn voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Als gekeken wordt naar de bedrijven onder nummer 4 tot en met 6 is gemeten vanaf de grens van het bedrijf tot de grens van de projectlocatie. Hier kan ook voldaan worden aan de grootste risicoafstand. Op alle drie de locaties zijn ook burgerwoningen in de nabije omgeving gelegen. Hierdoor kunnen deze woningen al belemmerend zijn op basis van vergunde rechten.

Uitgesloten kan worden dat de nieuwe woningen hinder zullen ondervinden van de bestaande bedrijven. Anderzijds kunnen de nieuwe woningen ook geen negatieve effecten hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven.

Afstand bedrijven tot woningen

Behalve vaste afstanden op basis van bedrijven en milieuzonering dient ook gekeken te worden naar de vergunde rechten van de omliggende bedrijven. Nieuwe woningen kunnen namelijk bestaande bedrijven belemmeren in hun bedrijfsvoering. Dit kan het geval zijn wanneer nieuwe woningen op kortere afstand van een bedrijf gerealiseerd worden dan bestaande woningen.



Rood: Projectlocatie
Blauw: Dichtstbijzijnde woningen

Afbeelding 20: Luchtfoto projectlocatie en omliggende bedrijven en geurgevoelige objecten

In bovenstaande afbeelding zijn de verschillende dichtstbijzijnde bedrijven weergegeven. Met een blauwe lijn is de dichtstbijzijnde bestaande woning weergegeven.

Tabel 2: Bedrijven en afstanden tot geurgevoelige objecten

Nummer	Adres	Dichtstbijzijnde geurgevoelige object	Afstand	Afstand tot projectgebied
1	Sint Oedenrodeseweg 18	Sint Oedenrodeseweg 16	20 meter	30 meter
2	Sint Oedenrodeseweg 11	Sint Oedenrodeseweg 13	15 meter	80 meter
3	Steenovenseweg 1B	Barrier 4	20 meter	35 meter
4	Sint Oedenrodeseweg 5	Sint Oedenrodeseweg 12	20 meter	50 meter
5	Sonseweg 7A	Sonseweg 7A	Nvt	Nvt
6	Sonseweg 13	Sonseweg 9	25 meter	200 meter

Bedrijf nummer 5 is zelf al een geurgevoelig object waardoor deze verder niet getoetst hoeft te worden. Zoals te zien is in Afbeelding 20 en Tabel 2 zijn er bij de verschillende bedrijfslocaties in de bestaande situatie al bestaande woningen in korte afstand aanwezig. De woningen op de projectlocatie worden op grotere afstand gerealiseerd dan de bestaande woningen. Hierdoor zullen de nieuwe woningen niet belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

4.10 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 14). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

Bij elke vrijstaande woning die gerealiseerd wordt, worden twee parkeerplekken gerealiseerd. Daarnaast is er genoeg ruimte rondom de woningen en op de oprit voor 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.

BEST MOBIEL – De Bestse Mobiliteitsaanpak (Best Mobiel)

In december 2017 is de BEST MOBIEL – De Bestse Mobiliteitsaanpak vastgesteld als opvolger van de GVP. Het doel van deze aanpak is het bijdragen aan een duurzaam, economische en sociaal functioneren van Best en omgeving. Best Mobiel geeft inzicht waar de gemeente op het gebied van mobiliteit naartoe wil, welke prioriteiten er zijn en waarom zij dat doen. Mobiliteit is tegenwoordig meer

dan alleen verkeer en vervoer. Het gaat ook over bewustwording van burgers om anders te denken over verkeer en vervoer en kan het een bijdrage leveren aan een betere leefomgeving. De Sonseweg wordt in dit document omschreven als een Erftoegangsweg, buiten de bebouwde kom, aangezien het bijvoorbeeld aansluit op de A50. Anderzijds biedt de weg rechtstreeks toegang tot percelen met onder andere woningen. Belangrijk is aan deze weg dat de erftoegangswegen goed zichtbaar is. De maximumsnelheid op deze wegen is maximaal 60 km/uur.

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt de verkeersveiligheid erg belangrijk bevonden. De erven van de woningen sluiten aan op de Sonseweg. Hierdoor zijn de woningen goed bereikbaar. De woningen worden op enige afstand van de weg gerealiseerd en zijn goed zichtbaar vanaf de weg. De veiligheid is geborgd, het sluit aan bij de aanpas in Best Mobiel. In de Best Mobiel wordt verwezen naar de Nota parkeernormen (was tevens opgenomen in de GVVP, bijlage 6), deze wordt hieronder nader omschreven.

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 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 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. Zoals eerder omschreven zijn er 2 parkeerplaatsen per woning, er wordt aan deze norm voldaan. Daarnaast is het bezoekersaandeel 0,3. Voor deze bezoekers is er voldoende ruimte om te parkeren op de oprit. Hiermee wordt er aan de normen volgens de nota 'Parkeernormen 2015' voldaan.

Verkeersontsluiting

Vanaf de Sonseweg er is een goede verkeersontsluiting. Aan de noordkant loopt de Sonseweg namelijk over in de Sint-Oedenrodeseweg, deze weg sluit aan op de N619. De N619 leidt richting de A2 en naar De Vleut. Met deze weg is er een snelle verkeersontsluiting aangezien op korte afstand de A2 is gelegen.

Aan de zuidzijde loopt de Sonseweg door een bosgebied die richting Son loopt. Hierbij sluit de Sonseweg aan op de A50. Ook kan aan de zuidzijde de Sint-Oedenrodeseweg gevolgd worden, deze leidt tot de bebouwde kom van Best.

Geconcludeerd kan worden dat voor de planlocatie een goede verkeersontsluiting voorhanden is. De extra verkeersbewegingen zullen geen negatief effect opleveren. De projectlocatie is goed ontsloten vanuit de snelweg en de bebouwde kom.

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 (ook: wijzigingsplan) 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 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Groen'
- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)' (deels)
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' (deels)
- Bouwvlak
- Functie – 'Gevellijn'

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.

In het bestemmingsplan was de enkelbestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden aanwezig op dit perceel. In de beoogde situatie zal deze enkelbestemming verwijderd worden en zal de enkelbestemming Wonen, Groen en Agrarisch aanwezig zijn. Deze wijziging is terug te vinden in de regels en de verbeelding.

5.3 Toelichting regels

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

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Waar mogelijk wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben

betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen. De grootste wijziging in het bestemmingsplan zijn de nieuwe woningen die de enkelbestemming 'Wonen' toegekend krijgen. Daarnaast is ook de aanduiding 'Groen' toegevoegd ter plaatse van de landschappelijke inpassing en wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie ...' opgenomen in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Sonseweg 1 met naastgelegen gronden 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 word vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.3 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 (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.3.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

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. Deze overlegpartners hebben een reactie gegeven welke is opgenomen in de Nota vooroverleg, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Daarnaast is er door initiatiefnemer omstreeks 18 maart 2018 een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn de omwonenden aan de Sonseweg 3 en de Sint Oedenrodeseweg 7; 10; 12 en 18 bezocht. De meerderheid van de omwonenden staat positief tegenover de ontwikkeling. Door een omwonende zijn punten aangedragen die nader beschouwt moeten worden. Dit betrof de situering van kavel 6 – nu kavel 5 – en het aantal woningen binnen het plan. Hier is reeds de bestaande bedrijfswoning gesitueerd, welke momenteel ten opzichte van de weg schuin is georiënteerd. Enerzijds kan er derhalve aangesloten worden bij de bestaande (historische) oriëntatie van de huidige bedrijfswoning, anderzijds is een oriëntatie in lijn met de nieuwe bebouwing op de overige kavels mogelijk. Hiervoor zijn de twee gevellijnen opgenomen. Daarnaast is de afstand tot de perceelsgrens bij beide gevellijnen gelijk en sluit dit aan bij huidige bedrijfswoning. Het aantal woningen van het gehele plan is noodzakelijk voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan. De genoemde punten van zorg zijn met bovenstaande uitleg weggenomen.

6.3.2 *Zienswijzen en beroep*

Zienswijzen en beroep maken onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Deze procedure is opgenomen in paragraaf 6.1.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 9 januari 2019 tot en met 19 februari 2019. In deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er een nota van zienswijzen opgesteld en zijn er wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan. Deze nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

7. Bijlagen

1. Situatietekening percelen en bouwvlakken
2. Akoestisch onderzoek
3. Verkennend en nader bodemonderzoek
4. Flora en Fauna onderzoek
5. Overzicht toe te passen materialen en project investeringen ecologie
6. Stedebouwkundig en landschappelijk inpassingsplan
7. Beplantingsplan
8. Notitie achtergrondgeur onderzoek
9. Vergunning Sint-Oedenrodeseweg 18
10. Plattegrondtekening Sint-Oedenrodeseweg 18
11. Archeologische Programma van eisen (PvE)
12. Archeologisch rapport proefsleuvenonderzoek
13. Groepsrisico onderzoek
14. Aanvraag en ontwerpbesluit hogere grenswaarden
15. Nota van zienswijzen



www.ontwerp-planologie.nl