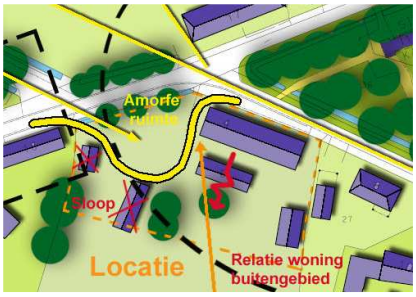
Bestemmingsplan

Broekdijk 20, Best

Gemeente Best



CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Bestemmingsplan

Broekdijk 20, Best

Gemeente Best

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
April 2011

Projectgegevens:
TOE04-VLN00002-01a
REG04-VLN00002-01a
TEK04-VLN00002-01a

Identificatienummer:
NL.IMRO.0753. BPbroekdijk202010-VG01

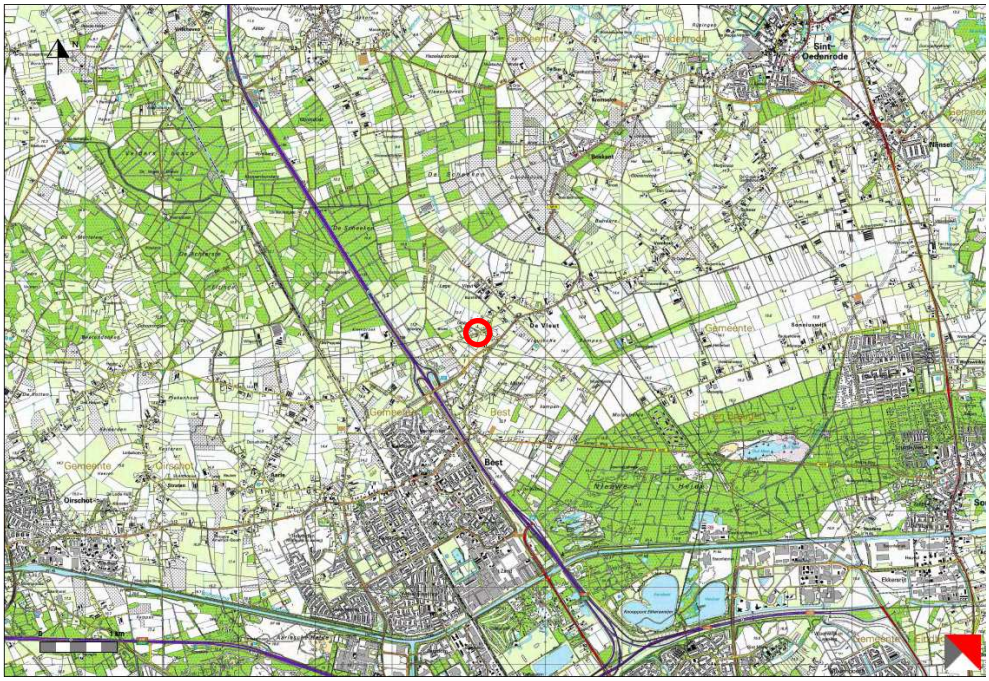
CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	1
2	**Huidige en toekomstige situatie**	**3**
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	**Beleidskader**	**5**
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	10
3.3	Vigerend bestemmingsplan	11
4	**Planologische aspecten**	**13**
4.1	Flora en fauna	13
4.2	Milieu	15
4.3	Water	18
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.5	Infrastructuur	21
5	**Financiële haalbaarheid**	**23**
6	**Juridische planopzet**	**25**
7	**Procedure**	**27**
7.1	Inspraak en vooroverleg	27
7.2	Verdere procedure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
8	**Bronnen**	**29**
8.1	Boeken en rapporten	29
8.2	Websites	29

Bijlagen:

- Quickscan flora en fauna Broekdijk 20 te Best (Croonen Adviseurs)
- Nota Zienswijzen bestemmingsplan Broekdijk 20, Best (Gemeente Best)



Figuur: topografie (omgeving) plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005).

Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Broekdijk 20 te Best, gemeente Best. Op deze locatie worden een bestaande kleine woning en een tweetal bijgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe woning op een andere positie in het plangebied gesitueerd.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De gemeente Best heeft aangegeven positief tegenover het initiatief te staan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie van de woningen aan de Broekdijk nummer 20 en Molenkampseweg 2 en 4 te Best met bijbehorende tuinen en het naastgelegen perceel aan de westzijde hiervan. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie G, nummer 944 en 945. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Best, ten noorden van de bebouwde kom van Best. Het omliggende gebied is te kenmerken als een gevarieerd agrarisch gebied, met verschillende bedrijfsvormen in verschillende soorten en maten, burgerwoningen en recreatieve voorzieningen.

1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Broekdijk 20 beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de juridische planopzet van het initiatief komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Best, ten noorden van de bebouwde kom van Best. Het totale oppervlak van het plangebied is ca. 3.000 m². Het omliggende gebied is te kenmerken als een gevarieerd agrarisch gebied, met verschillende bedrijfsvormen in verschillende soorten en maten, burgerwoningen en recreatieve voorzieningen, zoals dierentuin BestZOO. Tegenover het plangebied, aan de noordzijde van de Molenkampseweg, is een zogenaamde Frankische driehoek gelegen, met hierin een kapelletje.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een drietal woningen, waarvan twee (Molenkampseweg 2 en 4) in de vorm van een langgevelboerderij en een (Broekdijk 20) kleine woning. Bij deze woningen is een drietal bijgebouwen aanwezig. De kleine woning is op zeer korte afstand ten zuiden van de langgevelboerderij gelegen.

Rondom de woningen is verharding aanwezig. De gronden achter en naast de woningen, in het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied, zijn ingericht en in gebruik als tuin. Rondom het plangebied is op enkele plaatsen (ten zuiden en in het noord(west)en) erfbeplanting aanwezig, in de vorm van bomen en struiken.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een tweetal in-/uitritten op de Molenkampseweg. Deze in-/uitritten zijn gelegen aan weerszijden van de woningen aan de Molenkampseweg 2 en 4. De in-/uitrit aan de westzijde van de woningen is uitsluitend bestemd voor de woning aan de Molenkampseweg 2. Via de Molenkampseweg verloopt de ontsluiting verder via de Broekdijk/Hoge Vleutweg en de Sint Oedenrodeseweg. De woning aan de Broekdijk 20 wordt ontsloten via de Broekdijk. Er ligt (al jaren) een in-/uitrit aan de Broekdijk die vanaf de weg over een lengte van ongeveer 8 m is verhard met betonklinkers. Deze inrit-/uitrit is ongeveer 6 m breed. Deze in-/uitrit is voor de ontsluiting van de woning Broekdijk 20. Dit blijft in de nieuwe situatie onveranderd.

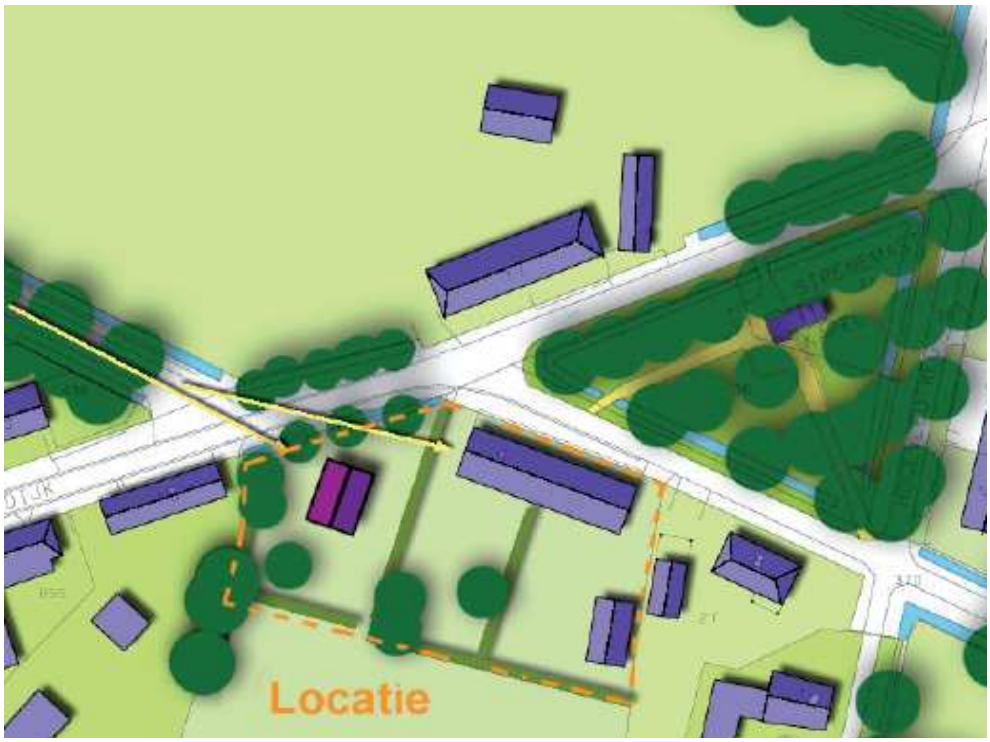
2.2 Toekomstige situatie

Ten opzichte van de huidige situatie blijft de situatie met betrekking tot de woningen aan de Molenkampseweg 2 en 4 en het bijgebouw in het zuidoosten van het plangebied ongewijzigd.

De kleine woning aan de Broekdijk 20 (102 m², 450 m³) met bijbehorende serre (16 m²), de houten schuur in het westen van het plangebied (40 m²) en een grote schuur in het midden van het plangebied (85 m²) worden afgebroken. In totaal wordt er 243 m² aan (bouwvallige) gebouwen afgebroken.

In ruil hiervoor wordt een woning van ca. 500 m³ in het verlengde van de woningen aan de Molenkampseweg teruggebouwd. De vorm en hoogte van de nieuwe woning sluiten naadloos aan op en passen bij de in de omgeving reeds aanwezige woonbebouwing.

Door de nieuwe woning op deze locatie te realiseren wordt de hoek van de Frankische driehoek afgesloten. Op deze manier vormt de nieuwbouw de schakel tussen het lint en de Frankische driehoek. Dit is ook gevisualiseerd in het stedenbouwkundige ontwerp dat in een eerdere fase voor het initiatief is opgesteld. In navolgende figuur is dit ontwerp weergegeven. In tegenstelling tot de situering van de woning zoals deze in navolgende figuur is opgenomen, zal de situering zodanig worden gedraaid dat de voorgevel van de woning (nagenoeg) parallel loopt met de Broekdijk.



Figuur: stedenbouwkundig ontwerp Broekdijk 20 te Best (Croonen Adviseurs, 2009).

De huidige woning Broekdijk 20 is gelegen in de bebouwingsconcentratie De Vleut (zie ook hoofdstuk 3). De locatie, waarop de herbouw van de woning is voorzien, is in de bebouwingsconcentratie aangeduid als strook waar 'herschikking' van bebouwing kan plaatsvinden. Randvoorwaarde hierbij is dat ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Deze verbetering wordt ondermeer gerealiseerd door de sloop van een tweetal schuren en de bestaande woning met serre, met een totale oppervlakte van 243 m². Daarnaast sluit de terug te bouwen woning qua vorm en hoogte naadloos aan bij de in de omgeving reeds aanwezige woonbebouwing en zijn beeldkwaliteit en een goede landschappelijke inpassing van de woning gegarandeerd.

3 Beleidskader

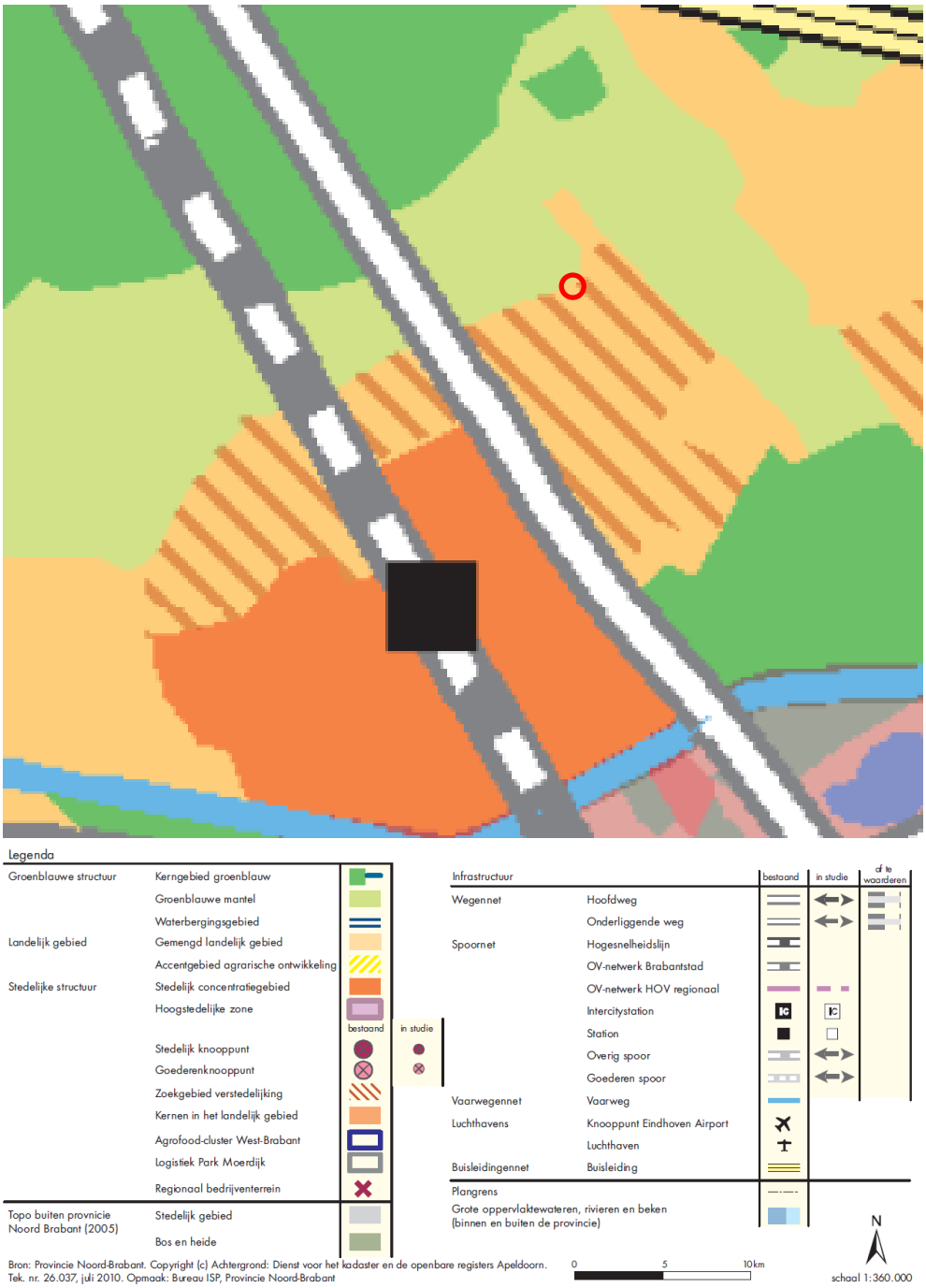
3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de ‘Structurenkaart’ van de Structuurvisie ligt het plangebied in ‘landelijk gebied – gemengd landelijk gebied’. Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Hiervan is in voorliggend geval geen sprake (zie ook paragraaf ‘Milieu’).



Figuur: uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt net in de Kempen, op de grens met de Meierij, op een zogenaamde 'oude zandontginning'. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. De ambitie voor de Kempen is een groen mozaïeklandschap, goed verbonden met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond. Het groene mozaïeklandschap van de Kempen moet versterkt worden. Een andere doelstelling is het versterken van de ecologische waarden van het landschap, door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, het half open landschap met bomenlanen en de waterlopen, slootkanten en perceelsranden goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan struweelvogels en soorten als kamsalamander, grote lijster, rugstreeppad, korenbloem en heikikker.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1)

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2). Deze regels voor kwaliteitsverbetering zijn echter niet van toepassing op een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling, anders dan voor een stedelijke ontwikkeling, dat is vastgesteld vóór 1 juli 2011 (artikel 14.4 ad 2).
Dit laatste zal met voorliggend bestemmingsplan het geval zijn, zodat formeel deze regels daarvoor nog niet van toepassing zijn. Inhoudelijk wordt daaraan echter op verschillende manieren voldaan, zoals hiervoor al in hoofdstuk 2 uitgebreid uiteengezet is.

Het plangebied ligt in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals de herbouw van een woning, mogelijk, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. In deze toelichting moet zijn opgenomen dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk

gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. De stedelijke ontwikkeling moet aansluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen (artikel 3.3).

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de Hoofdstukken 3, 4 en 5). Het plangebied ligt buiten de Groenblauwe mantel en grenst aan Nationaal Landschap Het Groene Woud. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Het plangebied ligt in een groter gebied dat is aangeduid als ‘agrarisch gebied’. Gelet op de ligging en de in de omgeving aanwezige functies ligt het plangebied in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Hier zijn verschillende functies mogelijk, waaronder (agrarische) bedrijven en burgerwoningen (artikel 8.2)

Het plangebied ligt in ‘verwevingsgebied’. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De herbouw van een woning past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (verweving van zowel agrarische als niet-agrarische functies, zonder dat deze elkaar benadelen) (artikel 9.2).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10). In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn in de Verordening ruimte en de Structuurvisie ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid en vormt een goed voorbeeld van een manier om invulling te geven aan de diverse beleidsdoelen voor de omgeving van het plangebied.

3.1.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is op 20 juli 2004 vastgesteld door GS van Noord-Brabant. In deze nota worden voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken, ruimtelijke kaders geschetst. Met de inwerkingtreding van het nieuwe provinciale beleid, de SVRO en de Verordening ruimte, is de beleidsmatige doorwerking van de Nota BiO formeel gezien vervallen. De nota geeft echter wel een beeld van het beleid, zoals dat tot voor kort van kracht was en doorwerkte op lokaal schaalniveau.

Bebouwingsconcentraties

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Dit heeft de gemeente Best gedaan, in het kader van het bestemmingsplan buitengebied Best 2006.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best

De opstelling van de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best dient als gemeentelijke uitwerking van provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO). De beleidsnotitie is integraal onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. In de beleidsnotitie en het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in bebouwingsconcentratie 1 (kerngebied ofwel feitelijke bebouwingsconcentratie) en bebouwingsconcentratie 2 (aanloopgebied/uitloopgebied). Binnen de bebouwingsconcentraties gelden ruimere ontwikkelingsmogelijkheden dan in het overig buitengebied, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn het ruimst in bebouwingsconcentratie 1.

In de gebiedsvisie, specifiek voor de bebouwingsconcentratie De Vleut wordt gememoreerd dat van oudsher de bebouwing geconcentreerd is rond driehoekige ruimtes op de kruising van wegen. Expliciet wordt de open ruimte met een kapel aan de Hoge Vleutweg genoemd (besloten karakter) en de waardevolle open ruimte aan de Akkerweg.

Om het besloten karakter van de driehoekige open ruimte aan de Hoge Vleutweg te benadrukken, is verdichting van de huidige bebouwing rond deze ruimte mogelijk. Hier is het wenselijk de bebouwing in een relatief lage dichtheid te realiseren waardoor de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk worden behouden. Gedacht moet hier worden aan boerderijen van het langgeveltype.

De locatie, waarop de herbouw van de woning is voorzien, is in de bebouwingsconcentratie aangeduid als strook waar 'herschikking' van bebouwing kan plaatsvinden. Randvoorwaarde hierbij is dat ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het beleid zoals dat in de beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best geformuleerd is. Door de voorgestane herschikking van de aanwezige bebouwing ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en wordt het besloten karakter van de driehoekige open ruimte aan de Hoge Vleutweg benadrukt. De bebouwing die wordt gerealiseerd is weliswaar geen (langgevel)boerderij, maar sluit in stedenbouwkundig opzicht en ook wat beeldkwaliteit betreft aan op de huidige bebouwing (onder meer Molenkampseweg 2 en 4).

3.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Best

Het doel van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Best is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden.

De kaart 'Landschapsstructuur' geeft aan dat de locatie gekenmerkt wordt door erfbeplanting/bosschages. De beplanting ten zuid(oost)en van het plangebied is aangeduid als singel/houtwal. Op de kaart 'Landschapsontwikkeling' is voor de Frankische driehoek ten noorden van het plangebied de aanduiding 'Behoud/herstel brinkje met kapel' opgenomen.

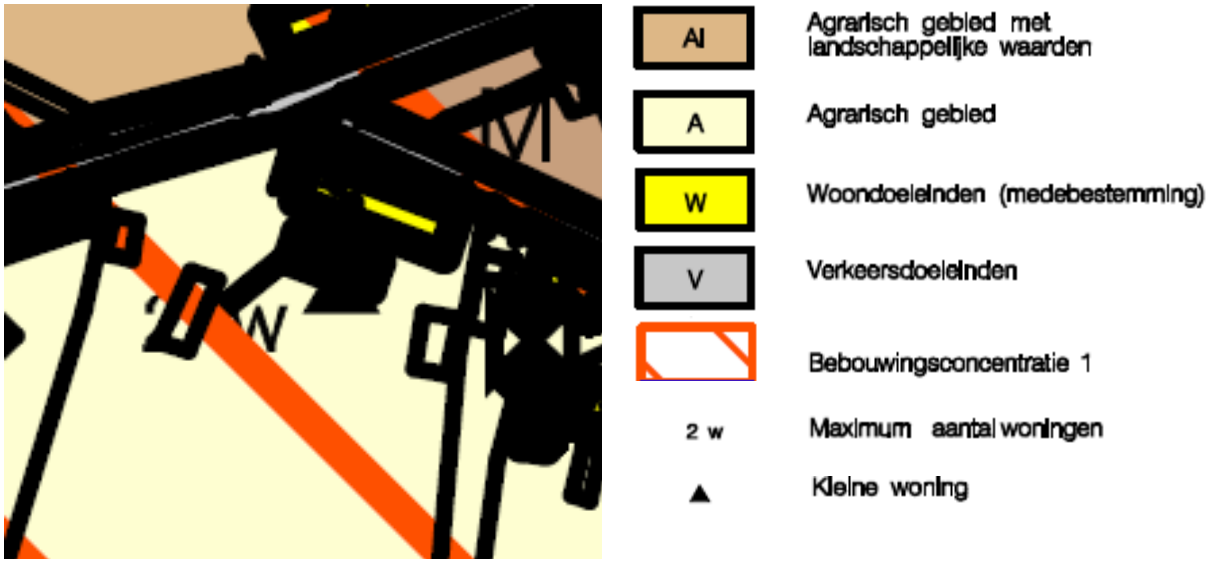
Met deze aandachtspunten dient rekening te worden gehouden bij het realiseren van een de inpassing van de woning.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 september 2008. Op 17 december 2008 is het bestemmingsplan in werking getreden voor de goedgekeurde gedeelten. De niet goedgekeurde gedeelten hebben geen betrekking op het plangebied en/of het voorgestane initiatief.

Het plangebied heeft de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied' en de medebestemming 'Woondoeleinden'. De huidige bebouwing binnen het plangebied valt binnen de aanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1'. Voor het plangebied zijn de aanduidingen '2 woningen' en 'kleine woning' opgenomen.

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor wonen tot een maximum oppervlakte van 1.500 m² per ruimtelijke eenheid, waarbij binnen deze ruimtelijke eenheid niet meer dan één woning met daarbij behorende bijgebouwen is toegestaan, tenzij op de plankaart anders is aangegeven; aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven; groenvoorzieningen; voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder wegen en paden; water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Figuur Uitsnede Plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' (Croonen Adviseurs, 2008).

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna (2010) uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan zijn overgenomen in deze toelichting.

Conclusie

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 in de directe omgeving van het plangebied aanwezig (Natura 2000-gebieden)

Het plangebied bevindt zich niet in de EHS. In de nabijheid van het plangebied liggen wel percelen die deel uitmaken van de EHS. Voor wat betreft de EHS is er bij directe aantasting of externe werking sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Aangezien de werkzaamheden binnen de contouren van de perceelsgrenzen plaatsvinden en gezien de aard van de werkzaamheden, is de verwachting dat er geen effect op het nabijgelegen EHS-gebied zal zijn.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijkerwijs in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja, indien aangetroffen	Gebouwbewonend

De aanwezigheid van vleermuizen in het onderzoeksgebied kan niet op voorhand volledig worden uitgesloten. Op basis van het veldbezoek is duidelijk dat de woning geschikt zou kunnen zijn voor vleermuizen, aangezien het om een oudere woning gaat met dak-

pannen en luiken. Vleermuizen kunnen verblijven achter de luiken en onder de dakpannen. Via de dakpannen kunnen ze mogelijk ook het huis in. Doordat er rondom het pand in ruime mate verlichting aanwezig is 's nachts (in verband met inbraakgevoeligheid), valt een aantal mogelijk voorkomende soorten af. Verlichte locaties verdienen namelijk niet hun voorkeur. Er blijft dan een beperkt aantal soorten vleermuizen over dat voor zou kunnen komen. De aanwezigheid kan alleen uitgesloten worden door middel van vervolgonderzoek naar vleermuizen.

De resultaten van een vleermuizenonderzoek blijven 3 jaar geldig. Indien niet binnen drie jaar wordt gesloopt, zal opnieuw onderzoek moeten worden uitgevoerd. Indien de woning pas op termijn (> 3 jaar) wordt gesloopt, is het aan te raden pas dan nader onderzoek te verrichten in verband met de 'houdbaarheid' van het onderzoek.

Aanbevelingen

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden voor het broedseizoen ingezet worden dan wordt aangeraden continu door te werken en de werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Dit om te voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, is het belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.2 Milieu

Bodem
In het kader van de (aanvraag voor de) bouwvergunning wordt te zijner tijd een bodemonderzoek uitgevoerd.

Geluid
Door de gemeente Best is het initiatief getoetst aan de Wet geluidhinder. Het doel van deze toetsing is om aan te geven of een procedure 'ontheffing hogere waarde' moet worden gevolgd voor het bouwplan.

Het bouwplan ligt binnen de geluidszone van de Sint-Oedenrodeseweg en de Broekdijk. Voor de Sint-Oedenrodeseweg geldt volgens gegevens uit het RVMK voor het jaar 2020 dat de gevelbelasting op de locatie van het bouwplan niet meer is dan 48 dB. De bij de berekening gehanteerde uitgangspunten zijn: ca. 10.000 voertuigen; afstand tussen bouwlocatie en wegas: ca. 220 m; snelheid: 80 km/uur; wegdekverharding: asfalt; bodem: overwegend zacht.

Voor de Broekdijk blijkt uit gegevens van de vakgroep ingenieursbureau dat de toekomstige verkeersintensiteit lager is dan 300 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen ten behoeve van recreatie in de Vleutstraat. De woning komt op ca. 15 m uit de as van de weg te liggen. Uit een indicatieve berekening (conform Standaard Rekenmethode 1) blijkt dat de geluidbelasting veroorzaakt door het verkeer op de Broekdijk op de toekomstige woning, inclusief de aftrek van 5 dB ingevolgde artikel 110 van de Wet geluidhinder, lager is dan 48 dB. De 48 dB contour van de Broekdijk ligt bij genoemde uitgangspunten op ca. 11 m uit de as van de weg. De bij de berekening gehanteerde uitgangspunten zijn: 300 voertuigen; afstand tussen bouwlocatie en wegas: 15 m; snelheid: 60 km/uur; wegdekverharding: asfalt met oppervlaktebehandeling; bodem: 1/3 hard en 2/3 zacht.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Verdergaande berekeningen zijn niet noodzakelijk.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur
Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In juli 2008 is door het SRE ten behoeve van een initiatief op de locatie Broekdijk 19, gelegen tegenover het plangebied, een onderzoek naar de geuruitstoot door veehouderijen en de betekenis voor ruimtelijke plannen in het licht van de Wet geurhinder en

veehouderij uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

1 De belangen van omliggende bedrijven worden niet geschaad.
2 De voorgrondbelasting op het plangebied is ca. 3,1 ou_E/m^3 (8% geurgehinderden) en kan als goed woon- en leefklimaat beoordeeld worden.
3 De achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie ca. 6,1 ou_E/m^3 (8% geurgehinderden). Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
4 In de toekomst zal de achtergrondbelasting ca. 8,3 ou_E/m^3 bedragen (10% geurgehinderden). Dit kan beoordeeld worden als een goed woon- en leefklimaat.
5 Uitgaande van genoemde voor- en achtergrondbelasting is in zowel de huidige als de toekomstige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De belangen van omliggende veehouderijen worden bij ontwikkeling van het plangebied niet geschaad. Verder is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake van een goed leefklimaat in het plangebied. De legalisatie van de verplaatsing van de woning aan de Broekdijk 19 kan op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

Volgens de gemeente Best is het onderzoek zoals uitgevoerd voor Broekdijk 19 ook bruikbaar voor Broekdijk 20. Dit is het geval, omdat er voor Broekdijk 20 geen andere agrarische bedrijven relevant zijn dan voor Broekdijk 19 het geval was. Op basis van de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied voor wat betreft het aspect geur en hinderlijke bedrijvigheid.

Luchtkwaliteit
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:
A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
C het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ wor-

den aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de hersituering van één woning. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 3.000 woningen op twee ontsluitingswegen).

De gemeente Best heeft op 21 september 2009 het Luchtkwaliteitsplan vastgesteld. Het doel van dit plan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden. Onderdeel van dit plan is dat bij het wijzigen van of het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen bij woonbestemmingen en sportvelden getoetst wordt op luchtkwaliteit, indien gelegen binnen 300 m van de snelweg of 50 m van provinciale en overige drukke wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3% onder de grenswaarde). Hiervan is in onderliggend geval geen sprake, zodat geen specifiek luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is.

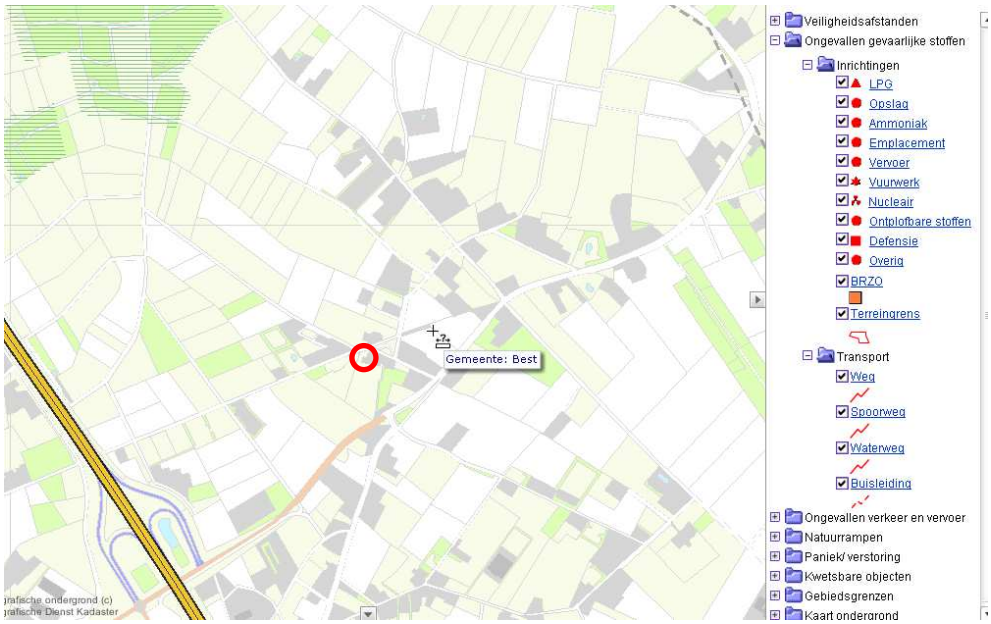
Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor (de omgeving van) de onderzoekslocatie geen belemmeringen gelden. Deze conclusie wordt bevestigd door de gemeente Best.



Figuur: uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

De gemeente Best heeft gezamenlijk met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water een waterplan opgesteld. Het waterplan dient als input voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. Eén van deze lopende projecten en processen is het beoordelen van de mogelijkheden van afkoppelen. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn: waterkwaliteit, verdrogingbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². De bodem van het plangebied bestaat volgens gegevens van Alterra uit sterk lemig fijn zand. Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, is de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het grootste deel van het plangebied gelegen tussen 80 en 100 cm beneden maaiveld. Het toepassen van een oppervlakkige bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. De bodem is ook geschikt voor infiltratie.
In navolgende tabel is voor het plangebied weergegeven hoe de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie is.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Dakoppervlakte bebouwing	650	510*
Terreinverharding	325**	255***
Onverhard terrein/vijver	2.025	2.235
Totaal	3.000	3.000

* De toekomstige dakoppervlakte van de nieuwe woning is geschat op ca. 110 m².

** Indicatief bepaald op basis van luchtfoto.

*** Inschatting: 50% van het oppervlak aan bebouwing.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak met circa 210 m² tot gevolg hebben.

Het initiatief is hydrologisch neutraal. het hemelwater van de resterende verharding zal worden afgekoppeld en opgevangen worden in een vijver of greppel op het eigen terrein. Het afvalwater van de woning(en wordt aangesloten op de aanwezige drukriolering.

Bij de bouw zal zo mogelijk geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

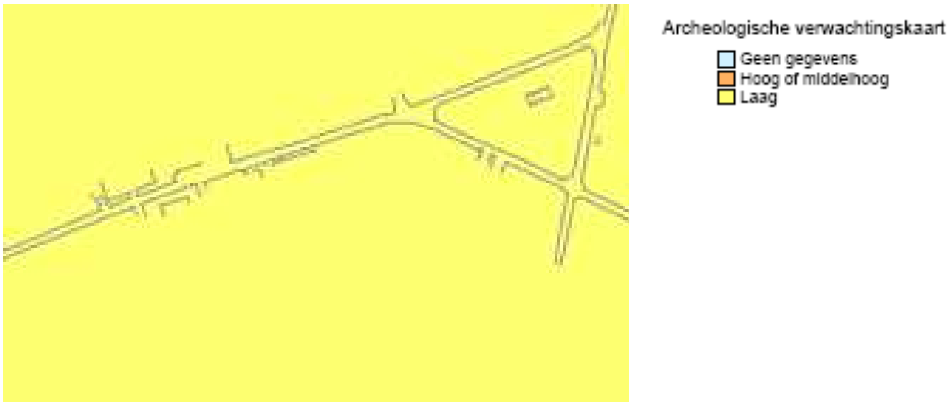
Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten.

De watertoets is op 29 juli aan het waterschap voorgelegd. Op 14 september is een wateradvies ontvangen van het waterschap, waarbij de adviezen in de voorliggende waterparagraaf zijn overgenomen. In haar zienswijze van 16 maart 2011 geeft het waterschap aan in te stemmen met het plan en te constateren dat de reactie ten aanzien

van het voorontwerpbestemmingsplan van 9 september 2010 naar tevredenheid is verwerkt.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Best (zie ook de figuur hierna) heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



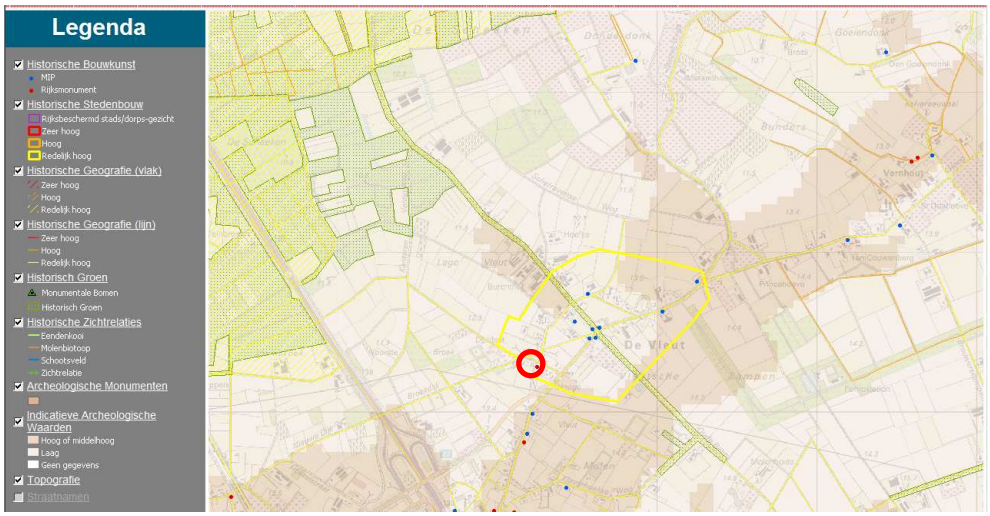
Figuur: uitsnede plangebied Archeologische verwachtingskaart en legenda (Gemeente Best, 2005a).

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de Broekdijk, Molenkampseweg en Hoge Vleutweg aangeduid als lijn met een redelijke hoge waarde als historisch geografische lijn.

Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat is aangeduid als 'Buurtschap De Vleut', met een redelijk hoge waardering. Dit wordt gekenmerkt als een buurtschap met driehoekige pleinen en verspreid gelegen bebouwing. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen delen van het gebied werden ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. In 1950 werd op het driehoekige plein aan de Hoge Vleutweg een kapel opgericht door de Katholieke Actie.

De woning aan de Molenkampseweg 10 is aangeduid als Rijksmonument. Het betreft een (voormalige) landarbeiderswoning uit de 18^{e} eeuw onder een met riet en pannen gedekt wolfdak. In de voorgevel zijn een venster met luiken, wisseldorpel en kleine roedenverdeling aanwezig.

In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden weergegeven.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het perceel wordt aan de voor-/noordzijde ontsloten via de Broekdijk. De bestaande in-/uitrit aan de Broekdijk zal ook in de nieuwe situatie worden benut voor de ontsluiting van de nieuwe woning Broekdijk 20. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet, de bestaande oprit zal worden benut in de nieuwe situatie. Het gebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied zal naar verwachting niet veranderen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, omdat er netto geen extra verkeersbewegingen te verwachten zijn.

5 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Best geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hierover heeft de gemeente Best afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Daarnaast is er een exploitatieovereenkomst ondertekend door de gemeente en de initiatiefnemer, waarin kostenverhaal geregeld is.

6 Juridische planopzet

De plansystematiek is afgestemd op de RO Standaarden en Regels 2008. Dit betekent onder meer dat aan de locatie een bestemmingsvlak is toegekend. De inhoud van de regeling voor de bestemming ‘Wonen’ is afgestemd op het vigerend bestemmingsplan buitengebied.

7 Procedure

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Broekdijk 20, Best' heeft voor 6 weken ter inzage gelegen tot en met 14 september 2010. Gedurende deze periode is iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn 3 overlegreacties binnengekomen:

1. Provincie Noord-Brabant: geen belemmeringen in het kader van provinciaal ruimtelijk beleid.
2. VROM Inspectie Regio Zuid: geen opmerkingen.
3. Waterschap de Dommel: In de waterparagraaf aangeven hoe met het hemelwater wordt omgesprongen en de wens dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

Er zijn geen reacties van belangenorganisaties, omwonenden of andere belanghebbenden ingediend.

De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broekdijk 20, Best' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 23 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

In deze periode is één zienswijze binnengekomen, van waterschap De Dommel. Het waterschap geeft aan in te stemmen met het plan en te constateren dat de reactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan van 9 september 2010 naar tevredenheid is verwerkt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota zienswijzen is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs. (2010). *Quickscan flora en fauna Broekdijk 20 te Best.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2005). *Landschapsontwikkelingsplan Best.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gemeente Best (2011). *Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekdijk 20, Best.* Best: Gemeente Best.
- Gemeente Best (2010). *Nieuwbouw locatie Broekdijk 20.* Best: Gemeente Best.
- Gemeente Best (2008). *Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan. Waar willen we naartoe?* Best: Gemeente Best.
- Gemeente Best, Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant & Brabant Water (2005). *Waterplan Best. Op naar een veerkrachtig watersysteem.* Eindhoven: Gemeente Best.
- Provincie Noord-Brabant (2011a). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- SRE Milieudienst (2008). *Wet geurhinder en veehouderij. Omgekeerde werking en leefklimaat voor het plangebied Broekdijk 19 gemeente Best.* Eindhoven: SRE Milieudienst.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water.* Boxtel: Waterschap De Dommel.

8.2 Websites

- Alterra (2010). *Bodemdata NL.* Geraadpleegd op 22 maart 2010, www.bodemdata.nl.
- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps.* Geraadpleegd op 11 maart 2010, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant.* Geraadpleegd op 19 maart 2010, http://nederland.risicokaart.nl.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Wateratlas Noord-Brabant.* Geraadpleegd op 22 maart 2010, http://atlas.brabant.nl.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart.* Geraadpleegd op 19 maart 2010, http://brabant.esrinl.com.