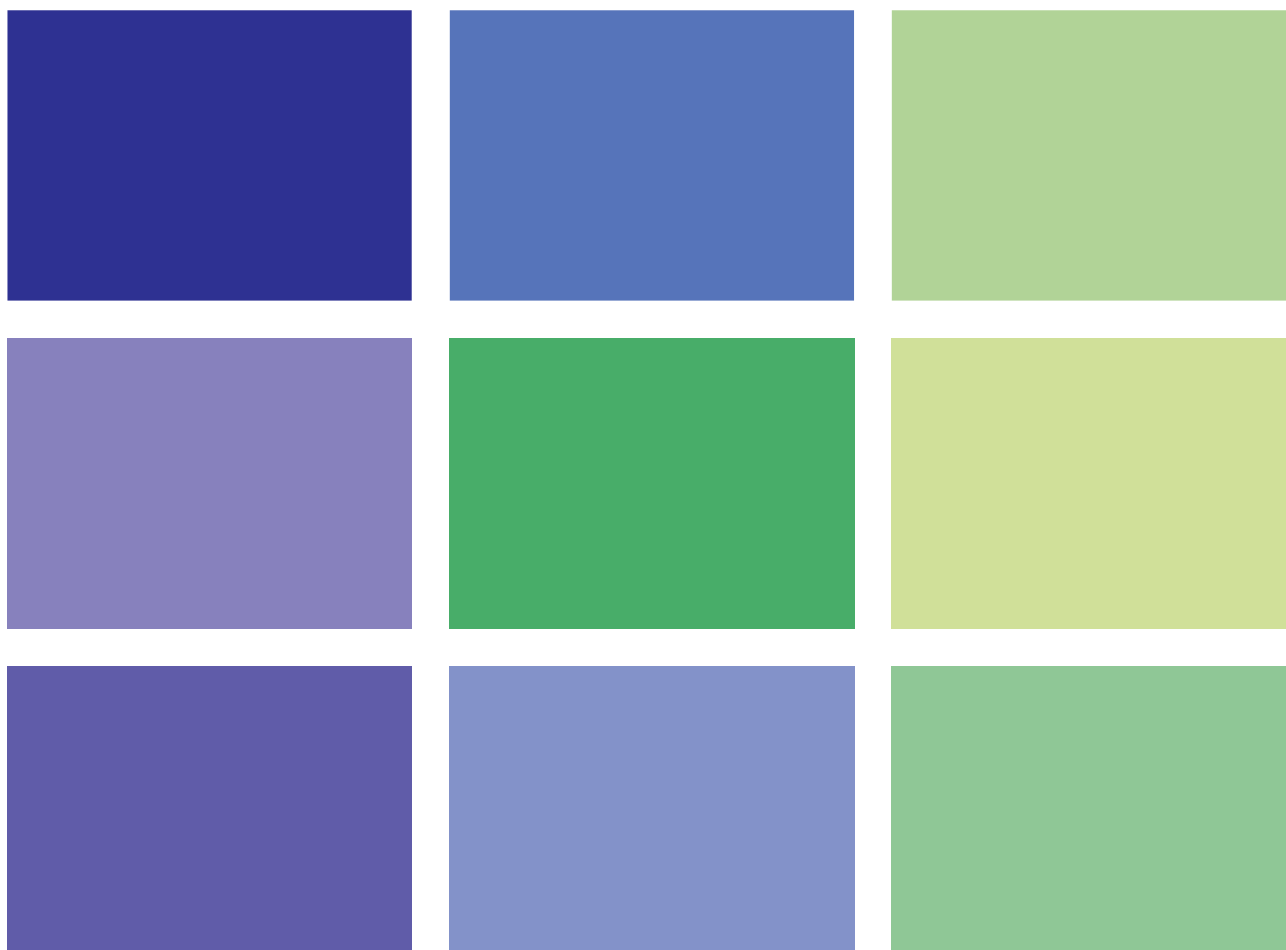


Bestemmingsplan

Oude Baan 36

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Oude Baan 36

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

November 2012

Datum vaststelling:

29 oktober 2012

Projectgegevens:

TOE04-BES00102-01a

REG04-BES00102-01a

TEK04-BES00102-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO. 0753.BPoudebaan36010-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

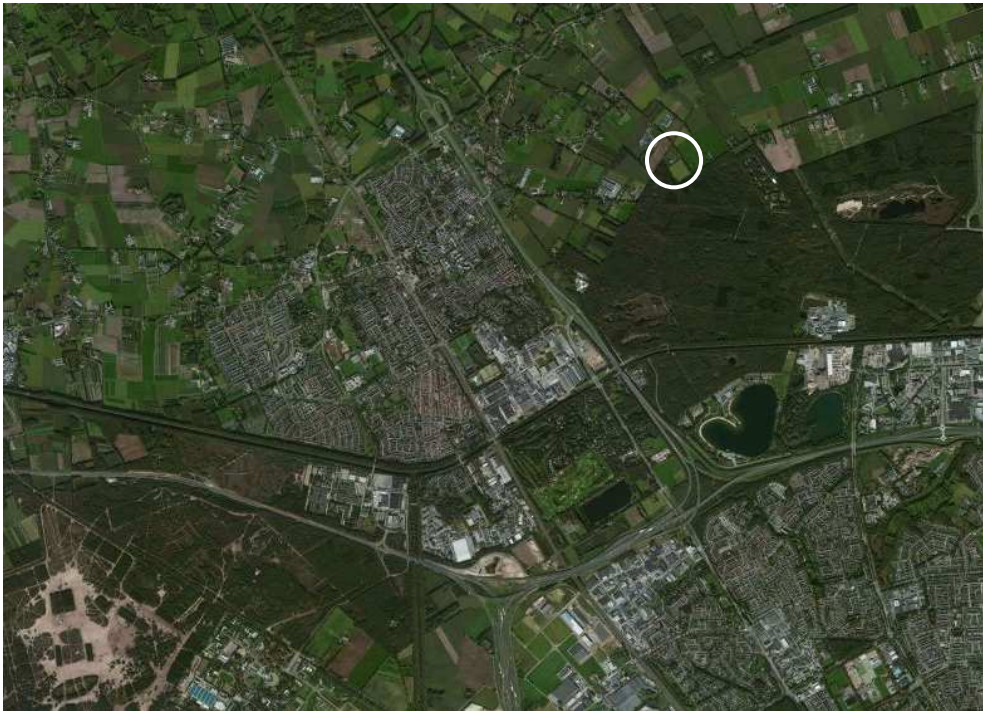
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het planvoornemen	5
2.3	Landschappelijke inpassing	7
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.3	Conclusie	17
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	23
4.6	Kabels en leidingen	24
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Water	25
4.9	Flora en fauna	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.11	Conclusie	34
5	Juridische planopzet	35
5.1	Plansystematiek	35
5.2	Bestemmingen	35
6	Haalbaarheid	37
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37
7	Bronnen	39
7.1	Boeken en rapporten	39
7.2	Websites	40

Bijlagen:

1. Erfinrichtingsplan, Croonen Adviseurs, mei 2012
2. Standpunt omtrent verplaatsing bedrijf Raaijmakers, provincie Noord-Brabant, d.d. 17 september 2007
3. Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, mei 2005
4. Actualisatie advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, juni 2010
5. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, oktober 2007
6. Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, RA001-BES00102-01a
7. Geuronderzoek Oude Baan 36 te Best (SRE Milieudienst)
8. Rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, mei 2012
9. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, NAT01-BES00102-01a
10. Vleermuis- en vogelonderzoek Oude Baan en Hagelaarsweg te Best (concept) (Eelerwoude, 2010)
11. Archeologisch onderzoek Oude Baan 36 te Best (Becker & Van de Graaf)
12. Nota zienswijzen



Ligging plangebied binnen Best (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING Maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Oude Baan 36 te Best is in de huidige situatie een voormalige plantenkwekerij gesitueerd, bestemd voor de teelt en opslag van sierbomen. De gemeente Best is voornemens om deze bedrijfsvoering te beëindigen en het perceel te herontwikkelen, met als doel de vestiging mogelijk te maken van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, in de vorm van een agrarisch loonbedrijf.

De gemeente Best is hiertoe sinds 2005 met het bedrijf Raaijmakers, gevestigd aan de Veldweg 14, 16, 18 te Best, in overleg omtrent een beëindiging van de bedrijfsvoering op de bestaande locatie ten behoeve van het stedelijk uitbreidingsplan 'Dijkstraten'. Hierbij dient een verplaatsing naar alternatieve locaties, binnen de gemeente Best, plaats te vinden. De huidige bedrijfsvoering van Raaijmakers omvat een combinatie van agrarisch loonwerk, grondverzet/verreikerverhuur en akkerbouw. De eigenaren van deze bedrijfsvoering betreffen de gebroeders Raaijmakers, beiden werkzaam en woonachtig op het bedrijfsperceel aan de Veldweg. Met de gemeente Best is overeengekomen dat, middels een bedrijfsplitsing, het agrarisch loonbedrijf naar de locatie aan de Oude Baan wordt verplaatst. Deze bedrijfsvoering wordt overgenomen door één van de gebroeders Raaijmakers.

Hiertoe is reeds in 2007 overleg tussen de gemeente Best en de provincie Noord-Brabant gevoerd, waaruit deze bedrijfsvestiging haalbaar is gebleken mits onderbouwd middels een goede ruimtelijke onderbouwing én met een specifiek voorstel voor natuur en/of landschapsinpassing. Naar aanleiding hiervan is in 2009 een haalbaarheidstudie verricht naar de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten voor het planvoornemen, waarin de realiseerbaarheid van het planvoornemen is bevestigd.

De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

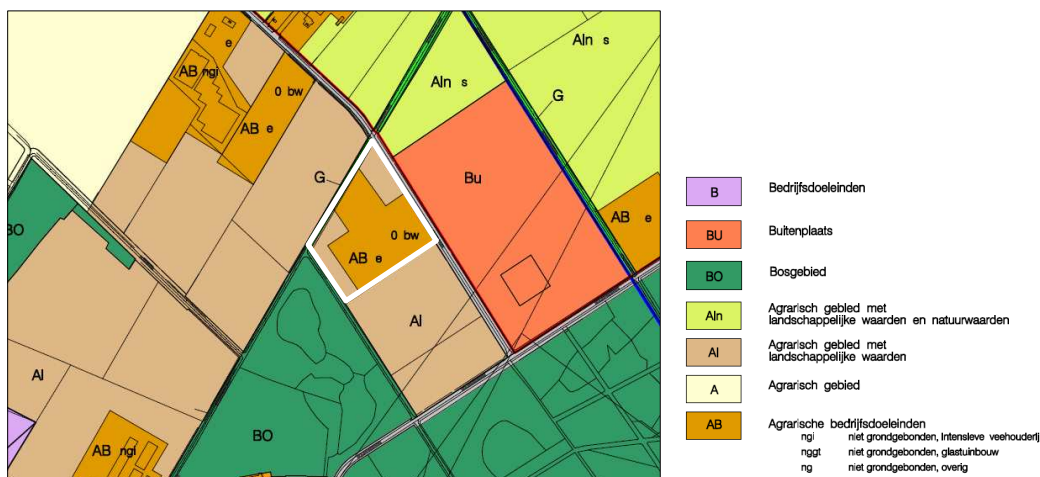
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Best, ten (noord)oosten van de bebouwde kom van Best. Het plangebied betreft het perceel aan de Oude Baan 36 te Best, kadastraal bekend als sectie B, nummer 2533. In het zuiden en oosten grenst het plangebied aan een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Heide. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd en ontsloten door de Oude Baan met als noordelijke begrenzing de Schietbaanlaan, welke een zandpad betreft. Het overige omliggende gebied is voornamelijk in agrarisch gebruik. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de nevenstaande pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 september 2008. Op 17 december 2008 is het bestemmingsplan in werking getreden.

De percelen ten noorden en zuiden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. De gronden direct ten zuiden en westen van de locatie hebben de bestemming 'Bosgebied'. Het perceel direct ten oosten van de locatie heeft de bestemming 'Buitenplaats'. De overige gronden ten oosten van de locatie hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden' en de aanduiding 'struweelvogels'. Het plangebied omvat verder de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en de aanduidingen 'extensiveringsgebied' en 'O bedrijfs-woningen'.



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

Bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'

Binnen de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bedrijfsbebouwing, bestrating en dergelijke kan worden opgericht ten behoeve van één grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit betreft een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf. De maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsbebouwing bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m. Via vrijstelling zijn twee bedrijfswoningen toegestaan met een maximale inhoudsmaat van elk 750 m³ en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,5 m en 10 m. Er mag in totaal 80 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 5,5 m. Bij een eventuele omschakeling naar bedrijfsdoeleinden via wijziging gelden dezelfde bepalingen.

Deze omschakeling is alleen toegestaan in het geval de locatie ligt in een gebied met de bestemmingen 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en/of 'agrarisch gebied', wat voor voorliggende locatie het geval is. Opslag is toegestaan binnen de bestaande bebouwing, waarbij de totale gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 1.000 m². Wijziging ten behoeve van agrarisch-technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven is toegestaan, waarbij geldt dat de oppervlakte aan bedrijvigheid dient te worden teruggebracht tot 400 m² en dat buitenopslag niet is toegestaan.

Bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'

De voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend schuilgelegenheden worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van gebouwen, die ten dienste staan van de bestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en de vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden', waarbij voldaan moet worden aan een aantal voorwaarden.

Conclusie

De voorgenen realisatie van het agrarisch-technisch hulpbedrijf past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

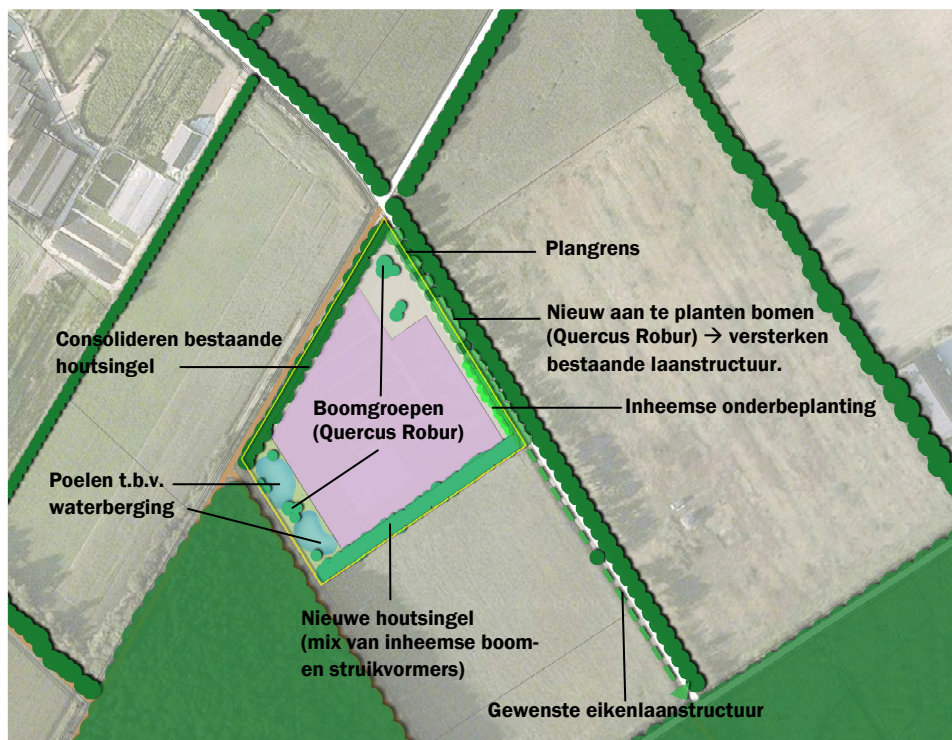
De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Bestaande situatie (Croonen Adviseurs, mei 2012)



Toekomstige situatie (Croonen Adviseurs, mei 2012)

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is een voormalige plantenkwekerij aanwezig op het perceel aan de Oude Baan 36, bestaande uit een bedrijfsgebouw met een omvang van circa 360 m². Aansluitend op het bedrijfsgebouw is aan de achterzijde een kas gesitueerd van circa 1.070 m². Het grootste gedeelte van het plangebied is echter in gebruik ten behoeve van de opslag van relatief kleine sierbomen (met name coniferen), die in de volle grond geworteld zijn of op plastic staan. Het geschatte oppervlak van deze zogenaamde containervelden bedraagt circa 2.500 m² en is gesitueerd aan de noordzijde van het perceel. Daarnaast is een strook verharding aanwezig in de vorm van een toegangspad en het gedeelte voor de schuur, bestaande uit betonplaten en klinkers, ter grootte van circa 600 m². Het geschatte oppervlak van de overige paden is circa 1.000 m². Het totale oppervlak van het plangebied is circa 18.950 m².

De bedrijfsvoering op deze locatie is reeds geruime tijd beëindigd, waardoor het perceel een vervallen uitstraling heeft. Om deze reden heeft de gemeente Best het perceel overgenomen, met als uiteindelijk doel de beëindiging van de leegstand op deze locatie.

2.2 Het planvoornemen

Ten behoeve van het onderhavige initiatief wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt en het perceel heringericht. Bij deze herinrichting wordt gestreefd naar een hoge mate van flexibiliteit ten behoeve van een toekomstig agrarisch-technisch hulpbedrijf, in de vorm van een agrarisch loonbedrijf. Tot dit doel is een bestemmingvlak 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' opgenomen waarbinnen deze bedrijfsvoering gesitueerd dient te worden. Aangezien er nog geen sprake is van een concreet bouwplan is, op basis van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie, een passende situering en maatvoering bepaald. Het is wenselijk dat de bebouwing aansluit op de rondomliggende situatie qua typologie, positionering en bouwmassa.

De inrichting en omvang van het bestemmingsvlak, alsmede het bijbehorende bouwvlak, is afgestemd op een schriftelijke reactie van de provincie Noord-Brabant en de uitgangspunten uit artikel 11.7 lid 1 van de Verordening Ruimte 2012. In een schriftelijke reactie van de provincie Noord-Brabant, d.d. 17 september 2007, is aangegeven dat een verplaatsing van het bedrijf Raaijmakers naar de locatie aan de Oude Baan 36 realistisch wordt geacht.

Hierbij wordt als beoogde eindsituatie voor deze locatie een maximaal bouwvlak van één hectare voorgesteld. Dit betekent een verkleining van het agrarisch bouwvlak met 0,3 hectare, welke beschouwt wordt als een bouwvlak op maat voor het te verplaatsen agrarisch loonbedrijf. Aansluitend hierop kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied voorzien in een VAB-vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.

Aan de voorgaande voorwaarden en uitgangspunten is in het bestemmingsplan voldaan. Hierbij is sprake van een herinrichting van het bestemmingsvlak waarbij een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag wordt bevorderd. Binnen de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' is een bouwvlak opgenomen met een totale oppervlakte van circa 1,22 hectare, waarbinnen de bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gerealiseerd kan worden.

2.2.1 Bedrijfsbebouwing

In de regels zijn aanvullende eisen en voorwaarden opgenomen waardoor de oppervlakte waarbinnen de bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden wordt beperkt tot circa 0,99 hectare welke, door de provincie Noord-Brabant, wordt beschouwd als een bouwvlak op maat voor het te verplaatsen agrarisch loonbedrijf. Het te bebouwen oppervlakte wordt bovendien verder beperkt in de regels van het bestemmingsplan, waar is opgenomen dat maximaal 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd mag worden. Ten behoeve van de aansluiting op de rondomliggende bedrijfsbebouwing is voor het bedrijfsgebouw een bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap voorzien, wat zich vertaalt naar een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Derhalve wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.2.2 Bedrijfswoning

De realisatie van één bedrijfswoning op de planlocatie is wenselijk omdat het, gezien de aard en omvang van de werkzaamheden, bedrijfstechnisch noodzakelijk is in de directe nabijheid van de bedrijfsvoering aanwezig te zijn. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is in mei 2005 een advies opgesteld met betrekking tot de verplaatsing van de bedrijfsvoering naar een alternatieve locatie binnen de gemeente Best alsmede de (on)mogelijkheden met betrekking tot de realisatie van de bijbehorende bedrijfswoning(en). In juni 2010 heeft een actualisatie van dit advies plaatsgevonden. Hieruit is geconcludeerd dat de realisatie van één bedrijfswoning ten behoeve van de voorgenomen bedrijfssplitsing wordt derhalve realistisch geacht.

In de regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waaraan de bedrijfswoning dient te voldoen, zodat eveneens wordt aangesloten op de schaal en uitstraling van de omgeving. Voor de situering van de bedrijfswoning is vastgelegd dat deze voor de bedrijfsbebouwing gesitueerd dient te worden, gepositioneerd en georiënteerd op de Oude Baan.

Bij de situering van de woning is rekening gehouden met de maximale geluidbelasting vanuit de Oude Baan en de Schietbaanlaan, ter waarborging van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de woning een maximale diepte van 10 meter heeft met een maximale inhoud van 750 m³. Hiermee kan een woning van één tot twee bouwlagen gerealiseerd worden met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk, 5,5 meter en 10 meter.

Tot slot is ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het planvoornemen een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als voorwaarde dient bij de ingebruikname van het perceel, ten behoeve van de hiervoor beschreven bestemming.

2.3 Landschappelijke inpassing

2.3.1 Uitgangspunten

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding van ontwikkelingen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed. In het kader van de actuele beleidsontwikkeling op provinciaal niveau (Structuurvisie en Verordening ruimte) geldt verder dat bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, nog nadrukkelijker dan voorheen, aandacht besteed moet worden aan zuinig ruimtegebruik en (extra) investering in het landschap.

De centrale ligging nabij het bosgebied 'Nieuwe Heide', in combinatie met het rondomliggend agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. De realisatie van de landschappelijke inpassing is uitgewerkt in een erfbeplantingsplan. Het erfinrichtingsplan dient niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur van de Oude Baan en de Schietbaanlaan maar dient tevens aansluiting te zoeken met het omliggend gebied en indien mogelijk te versterken. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen vindt een herinrichting plaats van het gehele perceel en vindt de landschappelijke inpassing volledig plaats binnen de bestemming 'Groen'.

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden alsmede de groenvoorziening. Tevens is in de regels opgenomen dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf – agrarisch loonbedrijf' alleen is toegestaan indien de gronden landschappelijk zijn ingepast en in stand gehouden, conform het erfbeplantingsplan. Hiermee is de realisatie van landschappelijke ontwikkeling niet alleen planologisch mogelijk gemaakt maar ook reeds vastgelegd.

Bij de landschappelijke toets is gekeken naar de landschappelijke context en de wijze waarop de relatie tussen de nieuwe en bestaande bebouwing en het aangrenzende landschap vorm gegeven is en kan worden. De wijze waarop de locatie landschappelijk wordt ingepast is afhankelijk van:

- het betreffende landschapstype, in historisch, actueel en toekomstig opzicht en de daaraan te onderkennen landschaps- en/of natuurwaarden;

- de schaal en uitstraling van de bebouwing op het perceel naar de omgeving;
- de aanwezigheid van waardevolle landschapselementen op of in de directe omgeving van het perceel;
- eventuele beleidsaspecten (provinciaal ‘gebiedspaspoort’; gemeentelijk gebiedsvisie, landschapsbeleids-/ontwikkelingsplan, welstandsbeleid);
- beschikking over een uitvoeringsgereed inrichtingsplan voor de beplanting.

Op basis van de analyse van bovengenoemde punten is een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing en inrichting van de locatie. Hierin is op hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke structuur van de locatie weergegeven, waarbij het accent ligt op de groenblauwe functies. Daarnaast geeft het plan inzicht in de beplantingstypen die passend zijn in de betreffende omgeving. De voorgestelde landschappelijke inrichting is globaal van karakter en is bedoeld als uitgangspunt voor een verdere uitwerking in een concreter uitvoeringsgericht beplantingsplan.

Het erfbeplantingsplan laat het planvoornemen plus de erfinrichting (verharding, parkeerplaatsen, interne ontsluiting, regenwaterbuffer- en -infiltratievoorzieningen en erfbeplanting) in onderlinge samenhang en in relatie tot de omgeving zien. Tevens zijn daarbij extra te realiseren ‘groene investeringen’ in het landschap binnen het plangebied (houtwallen, wadi’s, laanbeplanting) verbeeld en getypeerd. Het grootste deel van de nieuwe groenvoorzieningen is namelijk niet direct noodzakelijk ten behoeve van de uitstraling/inpassing van het plangebied, maar dient ter verbetering van de kwaliteit van het landschap in de omgeving van het plangebied.

2.3.2 Landschapsinvestering

Middels een berekening is inzicht verkregen in de benodigde (financiële) investering met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is een bijdrage voorzien aan het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds, waarbij wordt uitgegaan van een bijdrage van € 1,50 per m² toegevoegd verhard oppervlak zoals tevens is overeengekomen in andere plangebieden binnen de gemeente Best.

Om een indicatie te geven van de benodigde investeringsbijdrage is de berekening gebaseerd op het (maximaal) toegestaan verhard oppervlak binnen de bestemming ‘Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf’ ten opzichte van de bestemming ‘Agrarische Bedrijfsdoeleinden’ uit het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Best 2006’. Het bestemmingsvlak, behorend bij de bestemming ‘Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf’, heeft een omvang van circa 14.415 m². Binnen de vigerende bestemming Agrarische Bedrijfsdoeleinden’ bedraagt het bestemmingsvlak 13.145 m². Binnen de beide bestemmingen is het theoretisch mogelijk het gehele bestemmingsvlak te verharden. De maximale toename van het verhard oppervlak bedraagt derhalve 1.270 m², welke zich vertaalt naar een benodigde bijdrage in het landschapsinvesteringsfonds van € 1.905,-.

2.3.3 Erfinrichtingsplan

Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt, door middel van onderstaande inrichtingsoplossingen, aangesloten op de desbetreffende uitgangspunten. In totaal wordt een drietal inrichtingsoplossingen toegepast, bestaande uit houtwallen, waterpoelen en laanbeplanting, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 4.500 m². Bij deze inrichtingsoplossingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de omschrijvingen zoals opgenomen in de bijlagen bij het Stimuleringskader Groene en blauwe diensten van de provincie Noord-Brabant. De inrichting en ontsluiting van het perceel is zodanig, dat de verkeersbewegingen ten behoeve van dit perceel in noordelijke richting zijn, niet in de richting van het kwetsbare gebied, maar juist daar van af.

Houtsingel

Een houtsingel is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit bomen en struiken. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 5 tot 15 meter breed. De reeds aanwezige houtsingel aan de noordzijde van het plangebied wordt behouden en indien noodzakelijk versterkt. Een nieuwe houtsingel wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het planvoornemen en dient ten behoeve van een groene afscherming naar het bosgebied 'Nieuwe Heide'. De hoogste beplanting krijgt een hoogte van circa 15 meter. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

Waterpoelen

De toename van afstromend hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient binnen het plangebied geborgen en verwerkt te worden. Om deze reden wordt de toepassing van een tweetal poelen geadviseerd om de benodigde waterberging te realiseren. Tot dit doel worden poelen tot een diepte van maximaal 50 cm onder het maaiveld afgegraven, in combinatie met natuurvriendelijke oevers. De vrijkomende grond dient ter realisatie van de niet te realiseren zuidelijke houtwal. De plantensoorten die gebruikt worden in deze poelen moeten bestand zijn tegen langdurige perioden van droogte, enkele dagen durende inundaties en relatief voedselrijke omstandigheden. In een min of meer natuurlijke situatie zijn de soorten van deze omstandigheden te vinden in of bij oevers van watergangen. Qua sortiment wordt derhalve gestreefd naar de ontwikkeling van een natuurlijke begroeiing, ondersteund door middel van het aanbrengen van enkele plantensoorten.

Laanbeplanting

Aan de Oude Baan bevindt zich aan één zijde een eikenlaanstructuur (zijde niet behorend tot het plangebied). Aan de zijde van het plangebied is deze slechts sporadisch aanwezig. Derhalve worden de waardevolle, solitaire bomen in het plangebied geconsolideerd en de ongewenste onderbeplanting wordt verwijderd. De bomen komen hierdoor vrij te staan en kunnen zich verder ontwikkelen. Middels de aanplant van nieuwe laanbeplanting wordt de aanwezige eikenlaanstructuur versterkt en doorgezet.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

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 een groter gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied', grenzend aan grotere gebieden die zijn aangeduid als 'groenblauwe structuur', 'kerngebied groenblauw' en 'groenblauwe mantel'.

Gemengd landelijk gebied

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. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. 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 de relevante paragrafen uit hoofdstuk 4).

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 in de Kempen, op de grens met de Meierij, op een zogenaamde 'jonge 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. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, onder meer door in de bron- en infiltratiegebieden en in de haarvaten van het watersysteem de mogelijkheden te benutten om het water langer vast te houden, alvorens het af te voeren naar de beken; de recreatieve verbindingen te verbeteren, met name tussen de bosgebieden en de omliggende dorpen; het stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie; ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten, gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap.

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.

De voorgestane ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor het gemengd landelijk en houdt rekening met omliggende waarden. Op de locatie kan, in de toekomstige situatie, onder meer groencompostering plaatsvinden.

3.1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is het begrip agrarisch-technisch hulpbedrijf als volgt gedefinieerd: “bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking”.

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).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Best voorgenomen ontwikkeling van het gebied (ten behoeve van agrarische functies, zie ook paragraaf 3.2). De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt met name plaats door de herinrichting van het verrommelde erf en de goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast verdwijnt, mede door de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, op een locatie elders een mogelijk hinderlijke functie.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur (artikelen uit de hoofdstukken 3 en 4).

Het plangebied ligt binnen een boringvrije zone. Deze ligging heeft geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, omdat hier in de Verordening ruimte alleen consequenties aan verbonden zijn waar het gaat om nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven. Hierin is in onderhavige situatie geen sprake. Inhoudelijk is dit te verklaren doordat het in boringvrije zones louter en alleen gaat om het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In de toelichting op de Verordening ruimte is opgenomen dat het “veelal niet noodzakelijk (is) om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijke spoor op te nemen nu in de PMV (Provinciale Milieuverordening) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Op basis van het ter plaatse van het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek valt te concluderen dat deze leemlagen in alle gevallen dieper dan 5 m beneden maaiveld te vinden zijn. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen ingrepen op deze diepte in de bodem tot gevolg.

Het plangebied ligt niet in de groenblauwe mantel of binnen een Nationaal Landschap. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7). Het plangebied ligt in ‘agrarisch gebied’. Gezien de ontwikkelingsmogelijkheden die hier, in de verschillende beleidsdocumenten van provincie en gemeente geboden worden, en het relatief dominante agrarische karakter van het gebied, gaat het hier om een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd (artikel 8.2).

In artikel 8.3 is opgenomen dat hervestiging en uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan, mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf moeten worden geconcentreerd binnen een bouwvlak. Het plangebied ligt in ‘extensiveringsgebied’.

Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf wordt niet belemmerd door het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (meer ruimte voor niet-intensieve veehouderijbedrijven) (artikel 9.2).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10). In artikel 11.7 zijn regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven opgenomen. Hierin is opgenomen dat een vestiging en uitbreiding van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf op een locatie waar sprake is van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk is, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 ha en mits verantwoord is dat:

- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en nettoruimtebeslag bevordert;

- er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- de beoogde ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, doordat het voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf te benutten deel van het bestemmingsvlak 1,5 ha groot is; de bebouwing en overige bijbehorende voorzieningen binnen het bouwvlak opgericht moeten worden, waarbij ook nog eens geldt dat maximaal 5.000 m² benut mag worden ten behoeve van bedrijfsbebouwing; de maatvoering aansluit op de maatvoering van reguliere, vergelijkbare bedrijven in het buitengebied en de omgeving van het plangebied; er zorg wordt gedragen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden (zie ook paragraaf 4.9).

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied. Kort samengevat past de voorgestane ontwikkeling van het plangebied uitstekend binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Best 2030

Op 9 mei 2011 is de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Best. De gemeente Best beoogt met de structuurvisie verscheidene doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

Op het bijbehorend kaartbeeld, het 'Ruimtelijk Fundament' ligt het plangebied in het zogenaamd 'agrarisch recreatief landschap'. Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, maar met mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. De strategie is gericht op het versterken van de aanwezige mozaïek aan activiteiten in het gebied. De gemeente wil het buitengebied, dat tevens dienst doet als stedelijk uitloopgebied, aantrekkelijker maken door de aanleg van extra, nieuw groen en verbetering van de toegankelijkheid. Uitbreiding van agrarische bouwvlakken is onder voorwaarden mogelijk

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan en rekening gehouden met de benoemde waarden en doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. De vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf draagt bij aan het behouden van de hoofdfunctie van het gebied.

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.

Het plangebied grenst op de kaart 'Landschapsbeleid' in het oosten aan een landschapsontwikkelingszone. De kaart 'Landschapsstructuur' geeft aan dat de locatie in het zuiden en westen grenst aan het bos, de weg ten noorden onverhard is en wordt begeleid door singels/houtwallen en de weg ten oosten en zuiden wordt begeleid door bomenlanen. Op de kaart 'Landschapsontwikkeling' is aangegeven dat ten noordoosten van de locatie het landschap verder kan worden ontwikkeld door de aanplant van bosjes en de aanleg van nieuwe houtsingels. Met deze aandachtspunten is rekening gehouden bij het realiseren van een landschappelijke inpassing van het bedrijf en de bijbehorende bebouwing.

3.2.3 Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. Een relevant beleidsdoel uit deze nota is het parkeren bij nieuwe functies. Het uitgangspunt hierbij is het hanteren van de CROW-richtlijnen.

De CROW-richtlijnen geven een minimale en maximale norm aan. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale norm te voldoen. Aan de kant van de maximale norm is meer ruimte. Omdat parkeerruimte een kostbaar goed is, wordt er in de praktijk niet of nauwelijks aan de maximale norm getoetst. De parkeerkencijfers van het CROW maken verder onderscheid in kencijfers voor een bepaalde verstedelijking van een gebied en een stedelijke zone binnen een gebied. De gemeente Best kan in het geheel aangemerkt worden als een 'matig stedelijk gebied'. Daarnaast kan binnen de gemeente Best onderscheid gemaakt worden naar verschillende stedelijke zones, namelijk: centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Het plangebied valt onder 'de rest bebouwde kom'.

Naast bovenstaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegcategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegcategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe. In de omgeving van het plangebied zijn de Molenheideweg en de Oude Baan aangeduid als erftoegangsweg type II. Erftoegangswegen hebben een verblijfsfunctie en dienen ter ontsluiting van de aanwezige erven in het gebied. Erftoegangswegen kennen een maximale referentie intensiteit van 5.000 - 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De snelheidslimiet op erftoegangswegen type II is 60 km/uur. De verhardingsbreedte ligt tussen 250 en 450 cm. Er is geen kantmarkering aanwezig en het aanwezige landbouwverkeer maakt gebruik van de weg.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het gemengd landelijk gebied van Best en past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Deze ontwikkeling is mogelijk door de sloop van de voormalige bebouwing en de herontwikkeling en (landschappelijke) herinrichting van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. oktober 2007, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis hiervan is geconcludeerd dat de bodem op de locatie formeel gezien niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit het oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen van de locatie. Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de eventuele afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit gevraagd worden, omdat de minerale olie in de toplaag de samenstellingswaarde schone grond overschrijft. De grond kan indicatief beschouwd worden als 'categorie 1' grond.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Vanwege de Oude Baan, Molenheideweg en Sonseweg is in juni 2009 door Croonen Adviseurs een verkennend akoestisch onderzoek verricht om eventuele akoestische belemmeringen vanwege deze wegen voor de mogelijke bouw van een woning aan de Oude Baan 36 te bepalen. Het rapport van dit akoestisch onderzoek is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

Vanwege de Sonseweg zijn de intensiteiten afkomstig van de website van de provincie gehanteerd. De intensiteiten van de Oude Baan zijn afkomstig van de gemeente Best. De gegevens bestaan uit tellingen en zijn onderverdeeld naar dag, avond en nachtuur en de verschillende motorvoertuigencategorieën. Vanwege beide wegen zijn de intensiteiten voor het jaar 2009 bepaald. De intensiteiten van de Molenheideweg zijn uit voorgenoemde gegevens afgeleid. Vanwege genoemde wegen zijn de 48 en 53 dB-contouren op een waarneemhoogte van 4,5 m berekend.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de bouwlocatie ver buiten de contouren van de Sonseweg, Oude Baan en Molenheideweg gelegen is, waardoor er vanwege deze wegen geen akoestische belemmeringen voor woningbouw op de genoemde locatie zijn.

Vanwege het feit dat het onderzoek op dit moment circa drie jaar oud is, zou een geringe (ca. 2%/jaar = 6,1%) toename van de verkeersintensiteiten meegenomen moeten worden. Indicatief is bepaald dat ook met enigszins verhoogde intensiteiten geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde of de maximale ontheffingswaarde. Om te garanderen dat deze toename geen belemmeringen oplevert, is de geluidscontour voor de Schietbaanlaan met 6,1% vergroot. Op de verbeelding wordt het deel van het plangebied waar de bedrijfswoning gerealiseerd mag worden aan de noordzijde begrensd door deze vergrote contour. Voornoemde indicatie is niet in voornoemd rapport verwerkt. Daarnaast wordt in dit rapport ook nog gesproken over twee bedrijfswoningen, terwijl voorliggend plan voorziet in één bedrijfswoning.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende 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 betekende mate' worden 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 ondermeer betrekking op de toevoeging van twee woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 3.000 woningen op twee ontsluitingswegen).

De vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, valt niet onder een categorie die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt. Derhalve is formeel gezien een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het ligt echter niet in lijn der verwachting dat door de ontwikkeling de wettelijke grenswaarden worden overschreden, omdat het aantal extra verkeersbewegingen verwaarloosbaar klein is, bijvoorbeeld in vergelijking met voornoemde categorieën (van 1.500 of 3.000 woningen).

Luchtkwaliteitsplan Best

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 luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer of het Luchtkwaliteitsplan Best. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat ten oosten en zuidoosten van het plangebied twee risicovolle inrichtingen aanwezig zijn., gesitueerd aan respectievelijk de Sonseweg 39 en de Joe Mannweg 4. Op beide locaties is een propaangas-tank aanwezig. Het betreft een tank kleiner dan 5 m³, die minder dan vijf keer per jaar wordt bevoorraadt. Hiervoor geldt ingevolge het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 10 meter die moet worden aangehouden tussen de tank en (beperkt) kwetsbare objecten. De bebouwing in het plangebied ligt op een grotere afstand van de tank dan 10 meter. De aanwezigheid van de beide propaantanks leveren derhalve geen belemmeringen op voor het initiatief.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2012)

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes of van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding 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, moet de invloed op de omgeving inzichtelijk worden gemaakt.

Agrarische bedrijvigheid

Uit een onderzoek naar de geuruitstoot door veehouderijen en de betekenis voor ruimtelijke plannen in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij voor (de ontwikkeling van) de onderzoekslocatie door het SRE (Waschk, 2012) blijkt dat er vanuit het aspect geur geen beperkingen gelden voor de ontwikkeling van de locatie.

De geurcontouren van één van de relevante veehouderijen ligt gedeeltelijk over het plangebied maar echter niet over de te realiseren bedrijfswoning. Met andere woorden, de realisatie van de bedrijfswoning vindt niet plaats binnen de geurcontouren van de bestaande veehouderijen. De conclusie hieruit is dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling op de locatie. Het leefklimaat op basis van de geurbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie is matig. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Een integrale weergave van het rapport is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.



Overzichtskartaal onderzoekslocatie inclusief 14 oue/m³ contouren (Waschk, 2012)

Planvoornemen

In de bestaande situatie bevindt zich een plantenkwekerij groter dan 500 m² op de planlocatie. Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de minimale veiligheidsafstand 50 meter met betrekking tot geluid. De voorgenoemde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, bestaande uit een agrarisch loonbedrijf. Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de minimale veiligheidsafstand voor loonbedrijven met een bedrijfsomvang groter dan 500 m² een 50 m (vanwege geluid). Deze afstand levert geen belemmeringen op, omdat er binnen deze afstand geen woningen aanwezig zijn en er ten opzichte van de vigerende situatie geen verandering plaatsvindt.

4.5.1 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenoemde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is gesitueerd aan de Oude Baan, ten noordoosten van de bebouwde kom van Best, en wordt via de Oude Baan ontsloten richting de Sint-Oedenrodeseweg en via de Molenheideweg. De Schietbaanlaan is een zandpad. Ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt naar alle waarschijnlijkheid de bestaande inritconstructie behouden en één nieuwe ontsluiting op de Oude Baan toegevoegd.

Middels deze inritconstructies blijft in de toekomst het bewoners- en het bezoekers-parkeren ontsloten via de Oude Baan. Dit heeft verkeerskundig de voorkeur, aangezien de bestaande situatie hiermee wordt gerespecteerd en voortgezet. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen.

Met behulp van het online rekeninstrument van het CROW is de verkeersgeneratie voor het voorliggend initiatief in de toekomstige situatie bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot het agrarisch loonbedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning.

Woon- en locatieprofiel:

- Er wordt één vrijstaande koopwoning met garage gerealiseerd.
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als 'landelijk wonen'.

Werk- en locatieprofiel:

- Het agrarisch loonbedrijf betreft een ‘bedrijventerrein’, op een gemengd terrein.
- De maximale omvang van het agrarisch loonbedrijf bedraagt 1,5 hectare
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als ‘andere locatie’.
- De stedelijkheidsgraad is ‘niet stedelijk’.

Op basis van deze uitgangspunten is het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 194. Het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 256. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde maand. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van klanten/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend initiatief geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee zal brengen. Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Parkeren

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling worden de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, vastgesteld in februari 2008, gehanteerd, waarbij de toetsing van de parkeernormen plaatsvindt aan de hand van de CROW-richtlijnen.

Binnen de gemeente Best kan onderscheid worden gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in de ‘rest bebouwde kom’ in een ‘niet stedelijke omgeving’. Het agrarisch loonbedrijf behoort tot de categorie ‘arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven’. Hierbij is parkeernorm gesteld op maximaal 0,9 pp per 100 m² BVO. In het voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Dit resulteert in een parkeerbehoefte voor de bedrijfsvoering van 45 parkeerplaatsen. In combinatie met de realisatie van één bedrijfs woning, welke een parkeerbehoefte van 2,2 pp oplevert, betekent dit een totale parkeerbehoefte van 47,2 parkeerplaatsen die volledig op eigen terrein dient te worden opgevangen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omliggende gebied te creëren.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 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.

Beleid en regelgeving

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.

In het waterbeheerplan zijn voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied geen specifieke uitgangspunten of doelstellingen opgenomen. De ligging binnen de boringvrije zone heeft, zoals in paragraaf 3.1 onderbouwd is, geen invloed op het initiatief.

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, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

Locatiestudie

Het totale plangebied van voorliggende gebiedsontwikkeling heeft een oppervlakte van circa 18.948 m². Het maaiveld is ter plaatse van het plangebied praktisch egaal en loopt, globaal van noordoostelijke in zuidwestelijke richting af van ca. 15,2 tot 14,7 m + NAP. De bodem van het plangebied bestaat uit zwaklemig fijn zand met grondwatertrap VII (GHG >80 cm-mv, GLG >120 cm-mv). In de omgeving van het plangebied zijn twee geschikte peilbuizen van het DINOloket beschikbaar. De GHG ter plaatse van deze buizen bedraagt respectievelijk 1,60 en 1,67 m beneden maaiveld. De GHG voor het plangebied is bepaald op circa 1,6 m beneden het maaiveld. Het toepassen van een oppervlakkige bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. De bodem is ook geschikt voor infiltratie. Hiervan wordt in het plangebied echter geen gebruik gemaakt.

In de huidige situatie is ca. 5.500 m² binnen het plangebied verhard, ten behoeve van de huidige bedrijfsbebouwing en erfverharding. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak toenemen. De theoretische maximale verharding die in de toekomst aanwezig zal zijn, wanneer het volledige bouwvlak verhard wordt, bedraagt ca. 15.000 m². In de praktijk zal het bouwvlak nooit volledig verhard worden, maar zelfs een volledige verharding levert geen problemen op vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen, zoals hierna onderbouwd.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die één maal per 10 jaar voor komt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Voorzieningen voor oppervlakteberging (zoals buffersloten) mogen niet maximaal gevuld raken. Een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voor kan komen moet eveneens niet tot overlast leiden. Het waterschap hanteert als richtlijn voor de oorspronkelijke landelijke afvoer een gemiddelde waarde van 0,67 l/s/ha. De afvoer ter plaatse van het plangebied is, op basis van hiertoe algemeen verricht onderzoek, vastgesteld op 0,33 l/s/ha.

Conclusies en bevindingen

Op basis van de HNO-tool van Waterschap De Dommel is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 482 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voor kan komen. Voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen is een inhoud van 660 m³ benodigd. De bergingsvoorziening zal gerealiseerd worden in de vorm van een zogenaamde 'wadi', een verlaagd terreindeel, dat niet bebouwd wordt.

Deze wadi zal aangelegd worden aan de westzijde van het plangebied, die het tevens het laagst gelegen gedeelte van het terrein vormt. Vanwege het natuurlijk aanwezige reliëf zal het afstromend water hier, min of meer, automatisch terechtkomen. Wanneer, in de praktijk, blijkt dat deze afstroming niet (snel en goed genoeg) plaatsvindt, zullen drainerende voorzieningen aangelegd worden ter ondersteuning. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de wadi over de gehele breedte van het perceel (ca. 81,5 m) wordt aangelegd, met een gemiddelde diepte van ca. 0,5 m over een breedte van ca. 13 m. Op deze wijze wordt een voorziening met een inhoud van 562,5 m³ geboden, die zelfs in de meest extreme omstandigheden voldoende ruimte biedt. Wanneer deze voorziening 'vol' is, kan deze overstromen op de greppel(s), die aan de west- en noordzijde van het plangebied aanwezig is. Via deze greppels wordt het water verder afgevoerd.

Wanneer de infiltratiecapaciteit van de bodem, bijvoorbeeld door middel van bodemverbetering, verbeterd wordt, kan de leeglooptijd van de bergingsvoorziening omlaag gebracht worden. In de berekeningen is uitgegaan van geen infiltratiecapaciteit van de bodem ten behoeve van het water afkomstig van verharde oppervlakten.

In de literatuur zijn infiltratiecapaciteiten voor bodems bestaand uit leemachtig fijn zand bekend van 11 l/h/m². Wanneer dergelijke capaciteiten bereikt zouden kunnen worden, is de leeglooptijd van de bergingsvoorziening ca. 18 uur.

Het afvalwater van het bedrijf en de sanitaire voorzieningen van de woningen wordt aangesloten op de aanwezige drukriolering. Om vervuiling van het grondwater te voorkomen, wordt bij de ontwikkeling van het plangebied gebruik gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen. Op grond van de Keur bestaat de verplichting tot het aanvragen van een watervergunning betreffende dit project. Wanneer deze uiteindelijke vergunningaanvraag ingediend wordt, moet het daadwerkelijk verhard oppervlak duidelijk zijn en ook moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze de landbouwkundige afvoer wordt begrensd.

Overleg waterschap

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan 'Oude Baan 36' is in vooroverleg verstuurd naar Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft op 17 januari schriftelijk gereageerd op het plan. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Quickscan flora en fauna

Door Croonen Adviseurs een verkennend onderzoek flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek, d.d. juli 2009, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Zoals ook in navolgende figuur te zien is, grenst aan de westrand van het plangebied een bosgebied, dat deel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ook de bosgebieden ten zuiden van het plangebied maken deel uit van de EHS.

Het natuurbeheerplan (2012) geeft voor dit beschermde gebied het beheertype: N16.01 Droog bos met productie. Conform de Verordening Ruimte (2012) worden deze beheertypen gebruikt om te bepalen wat de wezenlijke waarden en kenmerken zijn van de ecologische hoofdstructuur. De wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied ten west-, oost- en zuidzijde van het plangebied bestaat uit: droog bos met productie.

Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde “nee, tenzij”-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden (Toelichting VR 2012).

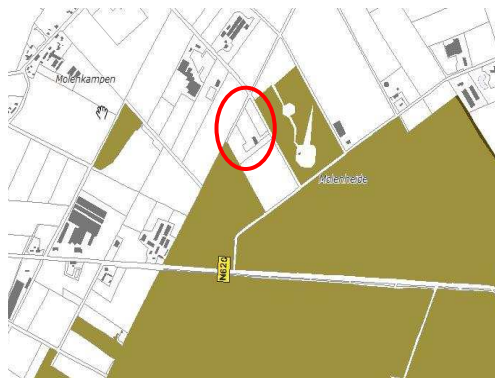
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de toekomst een agrarisch-technisch hulpbedrijf, in de vorm van een agrarisch loonbedrijf te realiseren. De ontwikkeling heeft geen ruimtebeslag in de EHS tot gevolg, er is dus geen sprake van een (significante) aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Het beheertype droogbos met productie blijft intact en kan naar behoren ecologisch functioneren.

Aangezien de toekomstige ontwikkeling buiten de EHS plaatsvindt, is het nodig om kort te kijken naar externe bescherming. Op basis van de onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen op het aspect lucht en geluid. Ook voor een eventuele aantasting op de wezenlijke kenmerken en waarden worden geen belemmeringen verwacht, aangezien de voorgenomen ontwikkeling zal functioneren als een agrarisch (loon) bedrijf en alle verkeersbewegingen van en naar het plangebied zich bovendien van de ecologische hoofdstructuur af verwijderen.

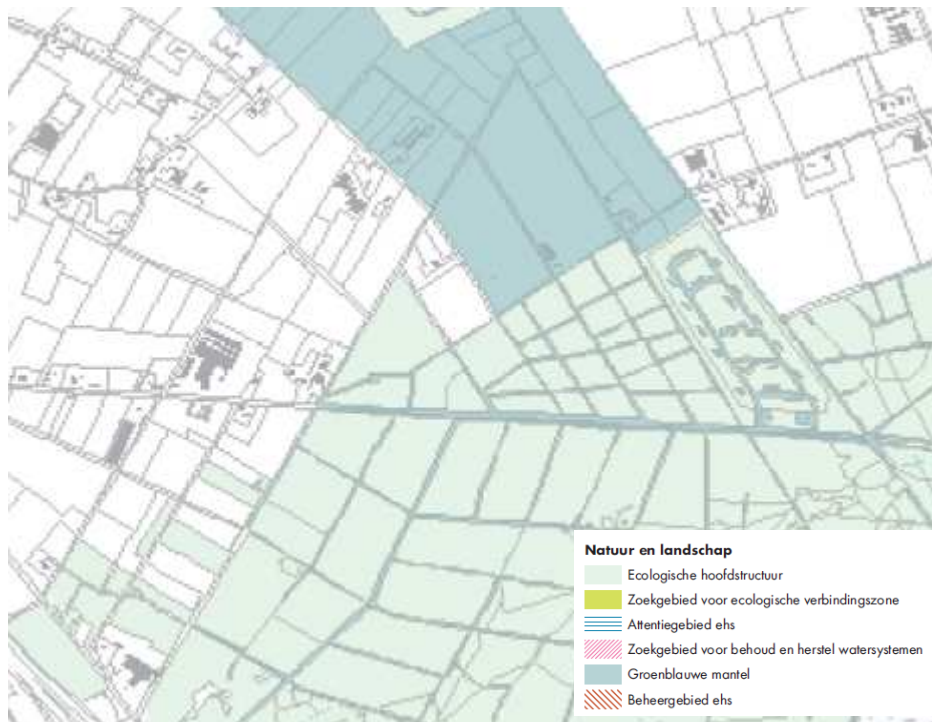
Het beheertype droogbos met productie blijft intact en kan naar behoren ecologisch functioneren.



Verordening Ruimte (2012)



Natuurbeheerplan 2012-2013: Beheertype: N16.01.



Figuur: uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011).



Figuur: verspreidingskaart: gewone dwergvleermuis (blauw), ruige dwergvleermuis (geel) en rosse vleermuis (rood) (Eelerwoude, 2010).

Op basis van deze Quicksan is echter wel geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

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

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit geldt voor vele spechten- en uilensoorten en in bomen broedende roofvogels. Het plangebied zelf wordt niet geschikt geacht als (permanente) verblijfplaats voor deze soorten.

De te slopen loods heeft enkele spouwmuren waar zich vleermuizen in zouden kunnen ophouden. Er dient derhalve nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen loods te worden uitgevoerd. Indien er geen vleermuizen in de loods worden geconstateerd, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en Faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk. De consequenties zijn afhankelijk van de soort vleermuizen en de manier waarop deze gebruik maken van de loods.

Aanvullend vleermuisonderzoek

Tot dit doel is in 2010 is een onderzoek verricht naar de verwachte aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Het (concept)rapport dat op basis van dit onderzoek, door Eelerwoude, is opgesteld, is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

In totaal zijn in het plangebied en directe omgeving drie soorten vleermuizen aangetroffen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis. De verspreiding van de waargenomen soorten in het gebied is in navestende figuur met stippen aangegeven. Verblijfplaatsen of sporen die daar op duiden zijn in het plangebied niet gevonden. De bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats.

Enkele tientallen dieren zijn bij verscheidene veldbezoeken boven het waterbassin foeragerend aangetroffen. Het gebied heeft een duidelijke en belangrijke functie als foerageergebied. In de omgeving van het plangebied ligt echter meer geschikt foerageergebied. Op basis van dit onderzoek kunnen geen uitspraken worden gedaan over het exacte belang van het plangebied als foerageergebied. Het grote aantal vleermuizen impliceert wel dat het een groot belang is, echter gezien de omgeving is niet duidelijk in hoeverre de locatie uniek is. Naar verwachting is er in de omgeving veel alternatief foerageergebied aanwezig.

Langs de grenzen van het plangebied - de Oude Baan en langs de Schietbaanlaan - vliegen/trekken relatief veel vleermuizen.

Tijdens het veldbezoek in april zijn twee baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Tijdens het bezoek in september is een baltsende mannetje van de ruige dwergvleermuis waargenomen. De baltsende mannetjes worden agetrokken door de grote aantallen foeragerende vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet. Voor het aantasten of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (baltsplaatsen, kraamverblijven, zomer- en winterverblijven, belangrijk foerageergebied en migratieroutes) is een ontheffing Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het plangebied een belangrijke functie heeft als foerageergebied en een kleine functie heeft als paarterritorium. Gezien het grote aantal foeragerende dieren, mag worden aangenomen dat het gebied een belangrijke functie heeft. Deze functie moet met de herinrichting van het gebied in stand worden gehouden. Hierbij geldt als harde voorwaarde dat de verlichting op het terrein of langs de omliggende wegen niet mag toenemen. Op deze wijze wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen en is een ontheffing niet noodzakelijk. Het geniet daarnaast de aanbeveling om het waterbassin te behouden op het terrein. Het bassin heeft een duidelijke functie als foerageergebied voor vleermuizen. Het bassin mag ook vervangen worden door een ander waterhoudend element, zoals een poel.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In opdracht van de gemeente Best heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in juli 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd aan de Oude Baan 36 in Best, gemeente Best (Blom, 2009, zie bijlage 5). De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is in oktober 2009 door de gemeente Best goedgekeurd.

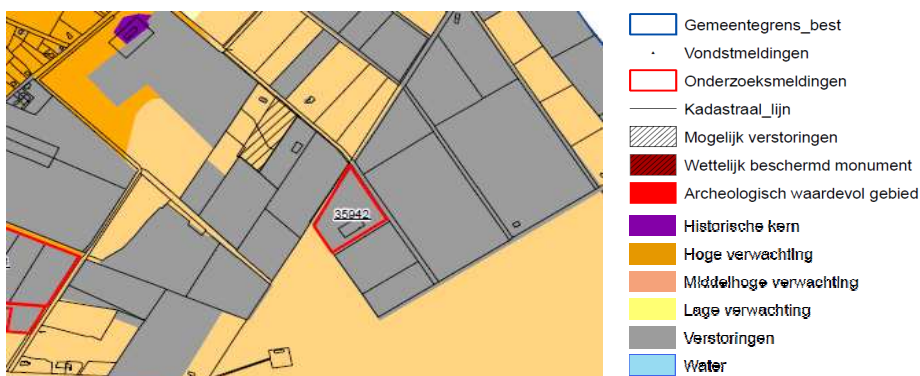
De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierdoor verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

Het plangebied is gelegen in een dekzandlandschap, dat is gevormd in de laatste ijs-tijd. Pas ruim 40 jaar geleden is het terrein in cultuur gebracht. Vanaf in ieder geval het begin van de 19^e eeuw en vermoedelijk ook reeds daarvoor maakte het plangebied deel uit van een heidegebied dat zich naar het zuiden toe uitstreckte. In het plangebied heeft zich een veldpodzolgrond ontwikkeld. De regio rond het plangebied is zeer arm aan archeologische waarden. Mogelijk heeft dit te maken met een gebrek aan onder-zoek. In een vergelijkbare landschappelijke setting is 1.300 m ten zuiden van het plan-gebied een Mesolithische vindplaats opgegraven. Verdere directe aanwijzingen voor bewoning in de omgeving ontbreken voorslansnog.

Op basis van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum verwacht. Deze kunnen direct aan het oppervlak tot in de top van de C-horizont, naar verwachting 30 tot 50 cm beneden maaiveld, worden aan-getroffen. Op basis van historische kaarten is de kans op het aantreffen van sporen uit de Nieuwe tijd, en wellicht de Late Middeleeuwen, niet hoog. Het booronderzoek heeft aangetoond dat in het zuidelijk deel van het plangebied de bodem grotendeels intact is. Hier kunnen archeologische waarden daterend vanaf het Laat-Paleolithicum worden aangetroffen. In het noordelijk deel van het plangebied hebben ontgroningen plaats-gevonden.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het zuidelijke deel van het plangebied een grotendeels intact podzolprofiel aanwezig is. In deze zone kunnen derhalve archeo-logische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum worden aangetroffen. In het noorden van het plangebied is, vanwege ontgroningen, de kans op het aantreffen van archeo-logische waarden in situ zeer klein. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek werd, ten tijde dat het onderzoeksrapport opgesteld werd, geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in het zuidelijke deel van het plange-bied.

Bij het opstellen van de gemeentelijke archeologiekaart (zie ook navolgende figuur) is, gezien de vele verstoringen in dit gebied, dit advies herzien. De kans dat er intacte res-ten zitten die meerwaarde hebben, is erg klein. Derhalve zijn er vanwege het aspect ar-cheologie geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.



Figuur: uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Best en legenda (SRE, 2010).

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant uit 2010 maakt het plangebied deel uit van de regio 'Kempen', die van provinciaal belang is op het gebied van cultuurhistorie. Voor deze regio zijn drie ontwikkelingsstrategieën met name van belang:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragend structuren van de regio. Deze zijn niet binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de verschillende archeologische landschappen. Het plangebied maakt geen deel uit van één van deze landschappen.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant uit 2006 zijn de Oude Baan, de Molenheideweg en de Schietbaanlaan aangeduid als lijnen met een redelijke hoge waarde als historisch geografische lijn. De laanbeplanting aan de Oude Baan enigszins ten noorden van het plangebied heeft een redelijk hoge waarde als historisch groen. Het gaat hier om zomereiken die omstreeks 1930 zijn aangeplant. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden weergegeven.

4.11 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Oude Baan blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Oude Baan 36 in Best.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 en de planregels die gelden voor het buitengebied van Best. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

In de volgende paragraaf worden de twee in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende twee bestemmingen voor:

Bedrijf – Agrarisch Loonbedrijf

De voor 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch-technische hulpbedrijven, waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Eveneens is (buiten)opslag voortvloeiend uit de aard van het bedrijf toegestaan alsmede de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Tevens zijn binnen deze bestemming de mogelijkheden opgenomen om de benodigde voorzieningen met betrekking tot verkeer en verblijf, wegen en pad, groenvoorzieningen en water- waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de groenvoorziening, het landschapselement en de landschappelijke waarden, behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend kleinschalige bouwwerken en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels ten behoeve van andere bouwwerken. Ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Het plangebied is op dit moment in eigendom van de gemeente, waardoor de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd. De gemeente heeft in haar begroting de kosten die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavige locatie is begin 2010 een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat tussen 10 maart en 20 april 2010 ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties en vijf vooroverlegreacties binnengekomen. Hoewel de ontwikkeling aan de Oude Baan 36 inmiddels enigszins gewijzigd is, zijn voornoemde reacties wel actief betrokken bij het opstellen van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan, voordat het in procedure wordt gebracht, in het kader van het vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, SRE en de VROM inspectie voorgelegd. Ook zijn in het voortraject adviezen uitgebracht door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarvan het laatste dateert van 1 juni 2010.

6.2.2 Ter visie legging

Na het vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Oude Baan 36' in haar vergadering van 29 oktober 2012 gewijzigd vastgesteld.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Blom, J.M. (2009). *Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase (d.m.v. boringen). Oude Baan 36, Best.* Noordwijk: Becker & Van de Graaf.
- Croonen Adviseurs. (2009a). *Akoestische verkenning behorende bij het plan voor de bouw van twee woningen aan de Oude Baan.* Gemeente Best. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs. (2009b). *Quickscan flora en fauna Oude Baan 36, Best.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2009c). *Locatieonderzoek verplaatsing bedrijf Raaijmakers.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2005). *Landschapsontwikkelingsplan Best.* Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Eelerwoude (2010). *Vleermuis- en vogelonderzoek Oude Baan en Hagelaarsweg te Best.* Vorstenbosch: Eelerwoude Zuid.
- 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.
- Heuvel, W.J.H. v.d. (2007). *Verkenkend bodemonderzoek. Locatie aan de Oude Baan 36 te Best.* Oirschot: Lankelma Geotechniek Zuid b.v.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG.* 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- SRE (2010). *Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Best. Ondersteboven. Archeologie in Best.* Eindhoven: SRE Milieudienst.
- Topografische Dienst (1998). *Grote Provincie Atlas. Noord-Brabant Oost.* Groningen: Wolters-Noordhoff bv.
- Wasch, S. (2009). *Omgekeerde werking en leefklimaat. Oude Baan 36 gemeente Best.* Eindhoven: SRE Milieudienst.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water.* Boxtel: Waterschap De Dommel.
- Waterschap De Dommel (2001). *Waterbeheerplan 2001-2004. Door water gedreven.* Boxtel: Waterschap De Dommel.

7.2 Websites

- Alterra (2008). *Bodemdata NL*. Geraadpleegd op 2 november 2009, www.bodemdata.nl.
- Microsoft Corporation (2009). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 7 juli 2009, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 14 december 2011, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 2 november 2009, <http://brabant.esrinl.com>.