

Toelichting

Uitbreiding BestZOO, De Vleut

Gemeente Best

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan Uitbreiding BestZOO, De Vleut
Datum: 05-02-2018

Opdrachtnemer

Geling Advies
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
sdecrom@gelingadvies.nl

© Februari 2018

Geling Advies

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies BV.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Achtergrond en contouren	1
1.2	Vigerende bestemming	4
1.3	Plangebied	4
1.4	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Plangebied	8
3	ONTWIKKELING UITBREIDING BESTZOO	10
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	21
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	22
4.1.3	<i>Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)</i>	22
4.1.4	<i>Ladder Duurzame verstedelijking</i>	22
4.1.5	<i>Culturele waarden</i>	26
4.1.5	<i>Afweging Rijksbeleid</i>	28
4.2	Provinciaal beleid	28
4.2.1	<i>Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014</i>	28
4.2.2	<i>Agenda van Brabant</i>	31
4.2.3	<i>Verordening ruimte Noord-Brabant</i>	32
4.2.5	<i>Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021</i>	48
4.2.6	<i>Planologische afweging van het plan</i>	49
4.3	Gemeentelijk beleid	50
4.3.1	<i>Structuurvisie Buitengebied</i>	50
4.3.2	<i>Structuurvisie buitengebied "Vitaal vooruitzicht, Samen doen" 2016</i>	51
4.3.2	<i>Bestemmingsplannen</i>	53
4.3.3	<i>Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan</i>	54
4.3.4	<i>Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best</i>	55
4.3.5	<i>Beeldkwaliteit</i>	56
5	OMGEVINGSASPECTEN	60
5.1	Milieu	60
5.1.1	<i>Bodem</i>	60
5.1.2	<i>Lucht</i>	61
5.1.3	<i>Geur</i>	61
5.1.4	<i>Geluid</i>	63
5.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	65
5.1.6	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	69
5.1.7	<i>Leidingen</i>	71
5.2	Water	71

5.3	Natuur	72
5.4	Cultuurhistorie	76
5.5	Archeologie	77
5.6	Duurzaamheid	80
5.7	Mobiliteit	80
5.8	Plan M.e.r	84
6	HET BESTEMMINGSPLAN	89
6.1	Algemeen	89
6.1.1	<i>Vergelijkbare bestemmingsplannen</i>	89
6.1.2	<i>Bestemmingen</i>	89
6.1.3	<i>Verbeelding</i>	90
6.1.4	<i>Bestemmingsregeling</i>	90
6.1.5	<i>Flexibiliteitsregels</i>	91
7	(ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID	92
8	PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	93
8.1	Bekendmaking	93
8.2	Bewonersoverleg	93
8.3	Wettelijk vooroverleg	93
8.4	Procedure	93
9	BIJLAGEN	95



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND EN CONTOUREN

Contour van het nieuwe plan

Initiatiefnemer -BestZOO, gevestigd aan de Broekdijk 15 te Best, in het buurtschap 'De Vleut'- heeft een plan ontwikkeld voor een uitbreiding van het dierenpark. Het maakt het plan mede vanwege de ligging van BestZOO in de nabijheid van het nationaal landschap Het Groene Woud- in samenspraak met de gemeente de ontwikkeling mogelijk van een Groene Poort naar Het Groene Woud. Vanuit de wens om de diertuin sterk vorm te geven vanuit een educatief perspectief heeft de initiatiefnemer de realisatie van een groene poort naar het achterliggende gebied het Groene Woud ook onderdeel gemaakt van dit plan. Het initiatief bestaat daarmee uit twee elkaar versterkende delen.

Voor een duurzaam verantwoorde en sluitende exploitatie van de onderneming BestZOO is een uitbreiding en modernisering van het dierenpark noodzakelijk. Ten noorden van de Broekdijk wordt de diertuin in zuidwestelijke richting uitgebreid. Daarnaast wordt hier een nieuw entreegebouw gerealiseerd voorzien van moderne voorzieningen, waaronder een horecavoorziening. De huidige horecavoorziening wordt opgeheven.

Ten zuiden van de Broekdijk bestaat de ontwikkeling ook uit meerdere onderdelen.

Allereest wordt hier het gebouw gerealiseerd, waarin het bezoekerscentrum zal worden gevestigd. Aan bezoekers van Het Groene Woud wordt informatie gegeven over het gebied door Brabants Landschap. Daarnaast zal in dit gebouw een horecavoorziening worden gevestigd.

Figuur 1

Contour van het
plangebied



In de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt een parkeerweide gemaakt die wordt ontsloten op de parkeerweide die door de gemeente hier tegelijkertijd wordt via het bestemmingsplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud'. Dit plan is recentelijk ter inzage gelegd. De aanleg van deze parkeerweide en een rotonde is een verdere versterking van dit plan.

De parkeerweide vormt tevens de nieuwe entree naar uitloopgebied Het Groene Woud. De groene poort wordt verder vormgegeven doordat er een zichtlijn wordt aangehouden van de parkeerweide in rechte lijn naar de entree van BestZOO. Het entreegebouw van BestZOO wordt op een donk gerealiseerd, waarbij het wandelpad van het bezoekerscentrum naar het achterliggende Groene Woud er via een tunnel onderdoor wordt geleid.

Verder zal het dierenpark aan de zuidzijde van de Broekdijk twee dierenweides in gebruik nemen voor het huisvesten van dieren. De weides hebben een dubbele functie. De meest zuidelijke weide wordt ook gebruikt als overloopterrein voor de parkeerweide. Bij de inrichting wordt ook aangesloten bij de parkeerweide. De dierenweide grenzend aan de

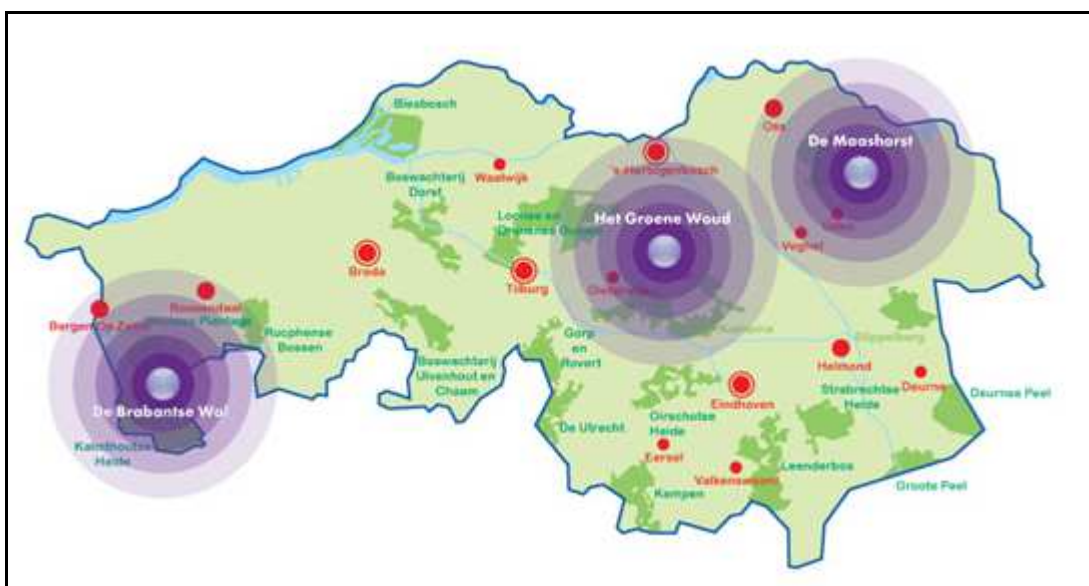
Broekdijk wordt tevens gebruikt als evenemententerrein. Tenslotte maakt het plan het mogelijk om een deel van het terrein in te richten als een natuurspeeltuin, waar kinderen kunnen spelen en leren over de natuur.

Achtergrond Landschappen van Allure

Landschappen van Allure is een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal. De provincie investeert op ruime schaal in deze drie Brabantse landschappen. Bij alle Landschappen van Allure is het uitgangspunt het behoud van het landschap voor de toekomst. De gemeente Best ligt aan de rand van het Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'.

Figuur 2

Kaart Landschappen van Allure



Dankzij investeringen, participatie en innovatie kunnen het Nationaal Landschap worden ontwikkeld. Een van de projecten is Het Kloppend Hart van Het Groene Woud.

Kloppend Hart van Het Groene Woud vormt de gebiedsontwikkeling met 14 projecten.

Eén van deze projecten is Groene poort en belevingscentrum 'De Vleut'. In dit particuliere plan wordt invulling gegeven aan de volgende te behalen resultaten binnen dit project.

- De realisatie van bezoekerscentrum De Vleut, inclusief inrichting informatiepunt
- De bouw van een nieuw entreegebouw voor BestZOO
- Natuurtransferium dichtbij de A2 (parkeerweides)

- Het inrichten van een natuurspeeltuin

Tegelijkertijd met onderhavig bestemmingsplan wordt door de gemeente Best bovendien het destemmingsplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud' voorbereid voor de aanleg van een ronde met vrijliggende fietspaden en een parkeerweide waarmee invulling wordt gegeven aan het nemen van de bijbehorende infrastructurele maatregelen, zoals de aanleg van een ronde met bijbehorende fietspaden.

Koppelplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud'

De gemeente heeft tegelijkertijd een bestemmingsplan in voorbereiding dat in aanvulling op dit plan zorgt voor een aanpassing van de kruising Koppelstraat/Broekdijk en voor de aanleg van een parkeerweide voor 100 auto's ten behoeve van bezoekers van het achterliggende gebied Het Groene Woud. De parkeerweide ontsluit op de Koppelstraat. Verder is in dit plan de aanleg van een verkeersronde voorzien met gescheiden fietspaden, die een goede verkeersafwikkeling van het eventuele extra aangetrokken verkeer waarborgt. Door de aanleg van deze parkeervoorziening wordt ook ruimte om te parkeren geboden aan bezoekers van andere ondernemers langs de Broekdijk en wordt parkeeroverlast in de kern van De Vleut of 'wildparkeren' langs de doorgaande wegen voorkomen.

1.2 **VIGERENDE BESTEMMING**

Het bestaande bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006". De bestemming van de gronden in dit bestemmingsplan is voor een deel "Recreatieve Doeleinden". Op de gronden met deze bestemming is het dierenpark gevestigd. De overige gronden hebben de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden" met de aanduiding "Struweelvogels". De recreatieve ontwikkeling past niet binnen de gebruiksmogelijkheden van de gronden met de agrarische bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld met als doel de beoogde ontwikkeling planologisch te regelen en mogelijk te maken.

1.3 **PLANGEBIED**

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Best en ligt ten noordoosten van de kern Best, de rijksweg A2 en de doorgaande weg van Best naar Sint Oedenrode (Ringweg). Het plangebied wordt van oost naar west doorsneden door de Broekdijk. Zie Figuur 3 voor de topografische ligging en globale begrenzing van het plangebied.

Topografische ligging
plangebied



1.4

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan de orde.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

Hoofdstuk 6 geeft inzicht in hoe het plan opgebouwd is, terwijl in hoofdstuk 7 de (economische) uitvoerbaarheid van het plan aan bod komt.

In hoofdstuk 8 worden het vooroverleg en de (eventuele) zienswijzen behandeld. Tot slot volgt in hoofdstuk 9 een overzicht van de bijlagen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gesitueerd nabij een bebouwingscluster gelegen aan de Broekdijk, ten noordoosten van de kern Best. Het plangebied en zijn landschappelijke context was in 1900 reeds ontgonnen en in gebruik; de percelen ten noordwesten van de Broekdijk waren veelal als grasland in gebruik. Percelen ten zuiden van de Broekdijk werden als akkerland benut. De akkers en het grasland werden omzoomd door houtwallen. Ten noordwesten van het plangebied bevonden zich percelen met bos van het "Voorste Broek". In het plangebied werd nog geen bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd aangetroffen op de hoger gelegen gronden ten oosten van het plangebied, De Hooge Vleut.

De landschappelijke context is te kenschetsen als "een tussen broek- en hoger bouwland gelegen, kleinschalige, oudere ontginning". Het grootste gedeelte van het plangebied, gelegen ten zuiden van de Broekdijk, is in gebruik als weide en akkerland. Langs de Broekdijk zijn aan beide zijden burgerwoningen gelegen. Het grootste gedeelte van het plangebied aan de noordzijde van het plangebied wordt ingenomen door BestZOO. Naast de wandelpaden en dierenverblijven zijn hier ook een speeltuin, een kiosk, een winkeltje en een bedrijfswoning aanwezig. Aan de Broekdijk is ook een horecabedrijf, zijnde een pannenkoekenhuis, gevestigd. De overige gronden hebben een agrarisch gebruik, onder andere ten behoeve van een culinaire groentekwekerij. In of grenzend aan het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer gevestigd.

Langs de Koppelstraat en gedeelten van de Broekdijk en de Molenkampseweg bevindt zich opgaande begroeiing, voornamelijk in de vorm van populieren. Verder bevinden zich verspreid door het plangebied en geconcentreerd rondom de huidige bebouwing erfafscheidingen in de vorm van (bomen)hagen en beplanting. Het agrarische gebied is relatief

open en vlak gelegen. Er bevinden zich geen grote watergangen of oppervlaktewater in het gebied.

Parkeren vindt plaats op de parkeerplaats aan de Broekdijk en op eigen terrein. De ontsluiting van het gebied verloopt via de bestaande infrastructuur, te weten de Broekdijk, de Koppelstraat en de Molenkampsweg. De verdere afwikkeling van het verkeer verloopt via de Ringweg.

Figuur 4

Huidige situatie in plangebied

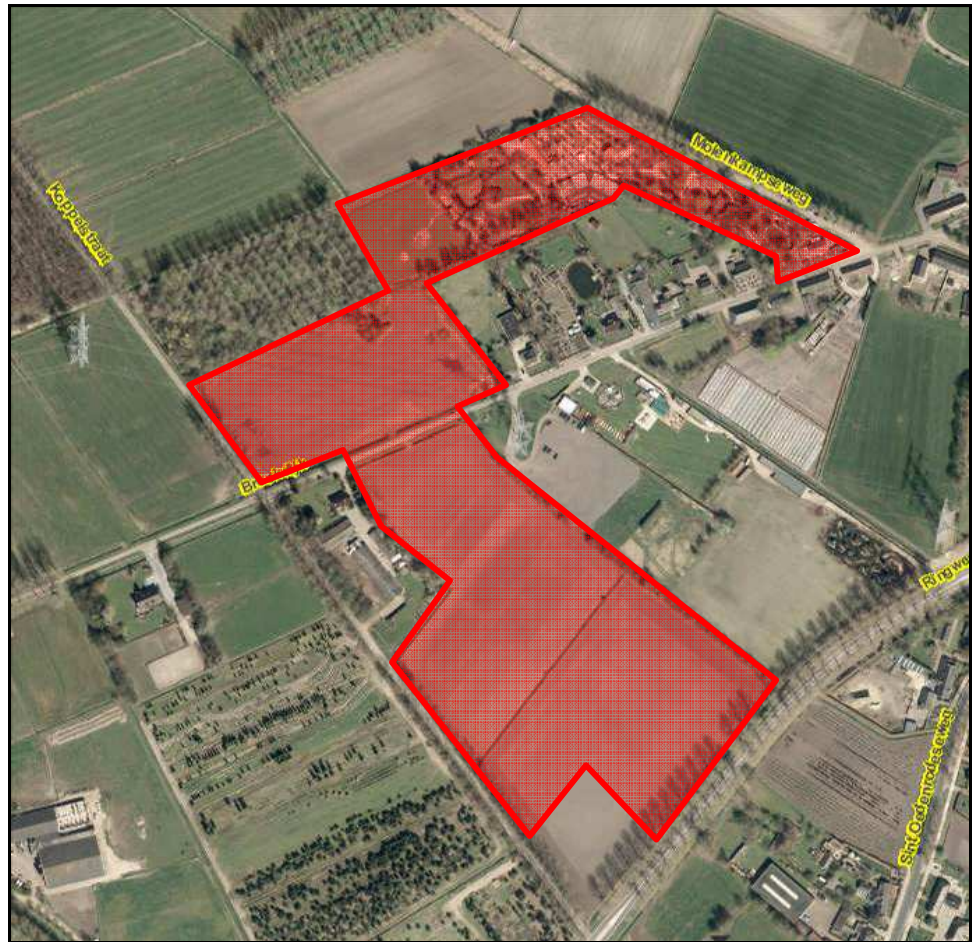


2.2 PLANGEBIED

Het plangebied bestaat de gronden zoals weergegeven in onderstaand Figuur 5. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 8,6 hectare.

Figuur 5

Plangrens

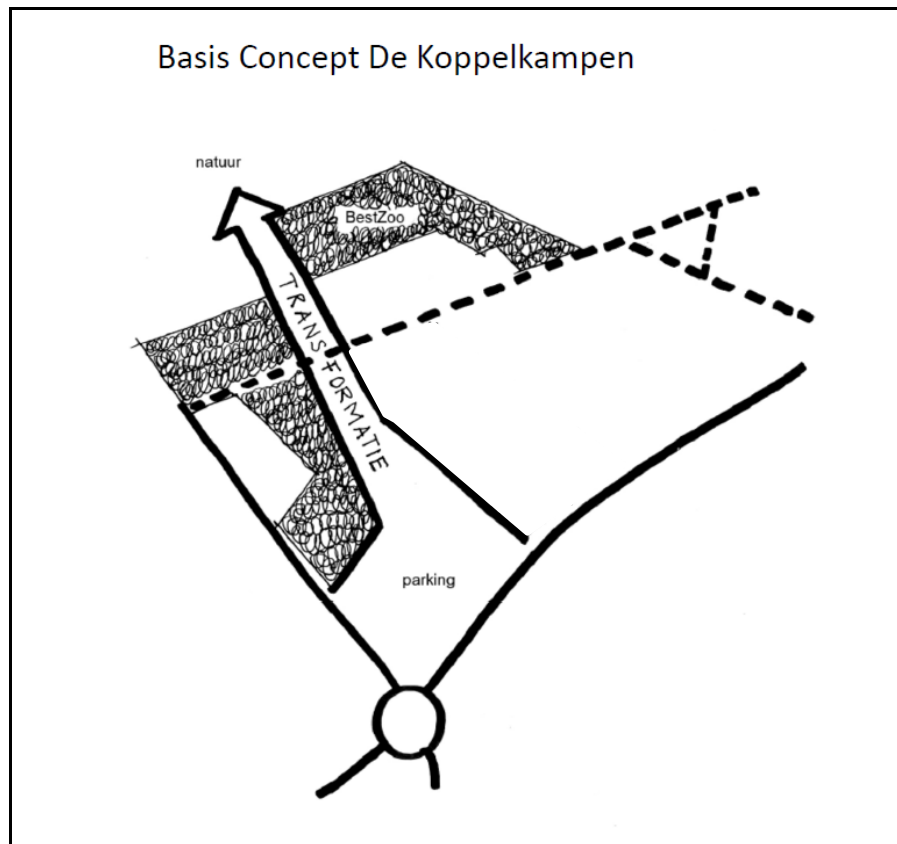


 3ONTWIKKELING UITBREIDING BESTZOO

Er wordt een ontwikkeling in gang gezet welke tot doel heeft om BestZOO uit te bereiden. Verder wordt het plangebied ingericht om een passende entree te vormen naar het achterliggende gebied, Het Groene Woud. Het uitgangspunt is de versterking van de relatie met de omliggende steden en van de kwaliteiten die de contramal, de tegenstelling, vormen van de steden. Denk hierbij aan de natuur- en landschapswaarden, de rust, de kleinschaligheid, het agrarische karakter en de mooie dorpen. Versteving van de relatie met de omliggende steden gaat niet alleen over de recreatieve beleving, de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van Het Groene Woud, maar betreft ook economische en sociale relaties. Zo is de groene omgeving van de steden een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor hoogwaardige bedrijven. In het gebied zal een transformatie plaatsvinden van stedelijk naar natuur.

Figuur 6

Basisconcept 'De Vleut'



Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van verschillende elementen, te weten:

- ▶ ontwikkeling dierenpark;
- ▶ bezoekerscentrum;
- ▶ ontwikkeling dierenweides;
- ▶ natuurspeeltuin;
- ▶ ontwikkeling parkeerweide;
- ▶ Landschappelijke inpassing.

Figuur 7

Opzet De Vleut



Per element zal een omschrijving worden gegeven van wat de ontwikkeling inhoudt, te beginnen met de ontwikkeling van BestZOO (zie ook bijlage 1).

Ontwikkeling Dierenpark

Ten behoeve van de ontwikkeling van BestZOO wordt aan de noordzijde van de Broekdijk een nieuw toegangsgebouw voor het dierenpark gerealiseerd. Dit gebouw zal verschillende functies huisvesten, welke nu in het oude entreegebouw en in diverse gebouwen verspreid over het bestaande park aanwezig zijn. In het nieuwe entreegebouw worden dierenverblijven gerealiseerd, zodat er voor bezoekers ook bij slecht weer een reden is om het dierenpark te bezoeken. Daarnaast zal in dit gebouw het horecapunt van het dierenpark ondergebracht worden, met een sluitingstijd van 18.00 uur. Het bestaande horecapunt komt te vervallen. Andere functies welke in het gebouw ondergebracht worden zijn een educatieruimte, een souvenirwinkel, de personeelsruimten (kantoor, kantine, kleedruimtes) en noodzakelijke technische ruimtes en opslag. Dit nieuwe entreegebouw wordt gerealiseerd op het kruispunt van de natuurroute en BestZOO. Het gebouw zal op een donk worden gerealiseerd om zo de verbinding tussen de twee delen van het dierenpark mogelijk te maken. Bovendien kan zo de as welke de parkeerweide met de

achterliggende natuur en Het Groene Woud verbindt doorgetrokken worden. De looproute langs de as leidt onder het nieuwe gebouw door. Een deel van de functies van het gebouw worden in de donk ingewerkt. Het gebouw zal tevens dienen als schuilplaats voor de bezoekers aan het achtergelegen natuurgebied.

Figuur 8

Interpretatie van
toegangsgebouw
BestZOO



Het huidige entreegebouw wordt geheel in gebruik genomen als bedrijfswoning, een functie die het gebouw nu ook al gedeeltelijk heeft.

Een dierenpark moet voorzien in een educatieve functie. Met de uitbreiding van het dierenpark is het mogelijk om de educatieve functie te verruimen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan meeloopdagen voor kinderen en rondleidingen door het park. Het geven van voorlichting over het gebied en de dieren die er voorkomen, waarbij sommige van deze dieren in het park te zien zullen zijn.

Naast de educatieve functie vindt de initiatiefnemer het belangrijk om met de ontwikkeling van het dierenpark een maatschappelijke meerwaarde te creëren. Op dit moment werkt het dierenpark al samen met verschillende sociaal maatschappelijke instanties. Zo verrichten personen die moeilijk aan een baan komen in het dierenpark werkzaamheden. De uitbreiding van het dierenpark biedt mogelijkheden dit verder te verruimen.

Aansluitend op het nieuwe entreegebouw is, op gronden in eigendom, ruimte gereserveerd voor een verdere uitbreiding van het dierenpark. De opzet zal op dezelfde voet zijn als in het huidige dierenpark. Hier worden de dieren bijna tastbaar, op korte afstand van de bezoeker getoond. Dit gegeven onderscheid het dierenpark van andere dierenparken en vormt, samen met de educatieve en maatschappelijke component de basis voor de uitbreiding van het dierenpark. Dieren speelden tegelijkertijd een belangrijke rol in de ontginning van de zandgronden, wat in het dierenpark naar voren gebracht kan worden.

Figuur 9

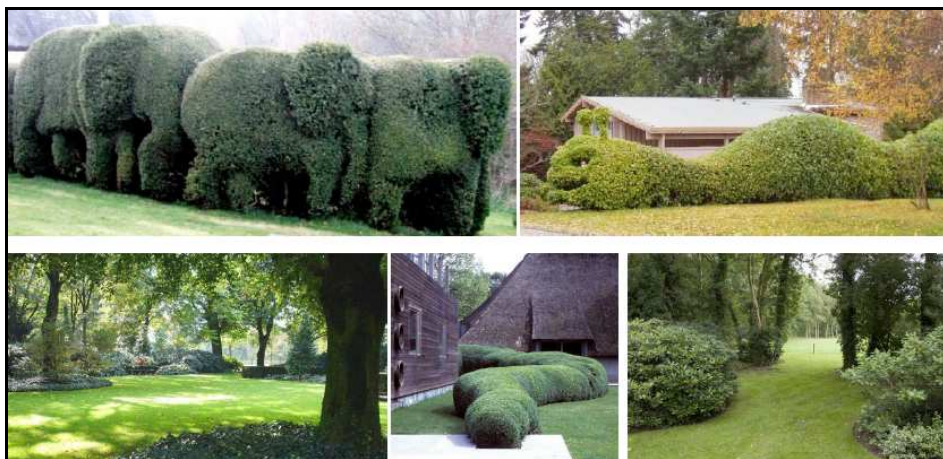
Voorziene inkadering van het dierenpark



Uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur van dit deel van het dierenpark is een introverte, ruimtelijke structuur van waaruit regelmatig verbanden naar de omgeving worden gelegd; doorkijken vanuit het dierenpark naar het landschap en inkijken van uit het landschap in het dierenpark. Het is derhalve wenselijk dat de vegetatie die aan de randen wordt toegepast aansluit bij de landschappelijke context: struweel en bos (vooral aan de westkant), inheemse hagen en bomen (met name langs de Koppelkampen en Broekdijk). Het hekwerk licht uit het zicht. De weiden direct ten zuiden van de Broekdijk krijgen een betekenis als dierenweide.

Figuur 10

Voorziene inrichting van het dierenpark



Bezoekerscentrum

Het te realiseren bezoekerscentrum krijgt een centrale plaats in de ontwikkeling van het plan. Bij het betreden van het terrein vanuit zuidelijke richting is dat het eerste element dat bezoekers tegenkomen. Het bezoekerscentrum zal een in het gebied passende uitstraling krijgen (cultuurhistorisch landschap 'De Scheeken'). Aan de buitenzijde zal gebruik gemaakt worden van materialen met een natuurlijke uitstraling.

De kosten en exploitatie van het bezoekerscentrum neemt initiatiefnemer voor zijn rekening. Bovendien zal dit deel van het plangebied openbaar toegankelijk blijven. Zoals eerder aangegeven, heeft een dierenpark niet alleen tot doel het vermaken van de mensen, maar ook een belangrijke educatiefunctie. In de huidige situatie bestaat dit uit voorlichting in het dierenpark over de dieren in het dierenpark. Met de ontwikkeling van het dierenpark wordt de educatiefunctie uitgebreid. Niet alleen voorlichting over de dieren in het dierenpark, maar ook de dieren in het achterliggende gebied, net als over de ontwikkeling van het gebied. Hiertoe zal het dierenpark samen gaan werken met het Brabants Landschap. Ook andere geïnteresseerde partijen kunnen hierbij betrokken worden.

Om deze educatieve functie goed te kunnen vervullen is in het bezoekerscentrum ruimte gereserveerd. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om voorlichting en workshops te geven. Het is mogelijk om een bus met bezoekers tegelijkertijd te ontvangen. In het gebouw is er een vergaderruimte voorzien. Onder ander het Brabants Landschap, ondernemers uit de omgeving en andere organisaties kunnen hiervan gebruik maken.

Vanuit de maatschappelijke meerwaarde die het dierenpark wil creëren wordt een ruimte gerealiseerd waar ondernemers uit de omgeving hun (streek)producten kunnen verkopen aan de bezoekers van het gebied (landwinkel).

Verder zal het gebouw voorzien in een horecavoorziening met terras, met openbaar toegankelijke voorziening (toiletten en dergelijk). Hiervan kunnen ook de bezoekers aan Het Groene Woud en de bezoekers aan edelherten, en verdere ontwikkelingen in Het Groene Woud (door Brabants Landschap in gang gezet) gebruik maken. Voor de openingstijden wordt aangesloten bij de openingstijden welke toegestaan zijn voor winkels in de gemeente Best. Hier kunnen de bezoekers aan het gebied na hun bezoek aan het gebied bijvoorbeeld een maaltijd nuttigen. Het bezoekerscentrum zal ook het startpunt worden voor rondleidingen en excursies door het gebied.

Dierenweides

Het dierenpark zal aan de zuidzijde van de Broekdijk twee weides in gebruik nemen voor het huisvesten van dieren. Het uitgangspunt is om deze te tonen aan de bezoekers van het gebied, waarbij op verzoek ook uitleg gegeven kan worden over deze dieren. Het zal dieren betreffen die in het gebied voorkomen. Deze moeten een illustratie vormen bij de informatie die wordt gegeven in het bezoekerscentrum. Ten behoeve van de dieren zullen schuilgelegenheden in de weides worden gezet.

Beide dierenweides krijgen een dubbele functie. De meest zuidelijke dierenweide, grenzend aan de Ringweg, doet tevens dienst als overloopterrein voor de te realiseren parkeerweide. Op drukke dagen

worden de dieren verplaatst naar een ander verblijf, of wordt de ruimte voor de dieren tijdelijk verkleind zodat er auto's kunnen parkeren. De inrichting van het terrein zal groen zijn, zonder verharding, waarbij er aansluiting wordt gezocht bij de vormgeving van de parkeerweide, door het aanbrengen van versteviging onder het gras. Mocht in de uitvoeringsfase blijken dat dit niet mogelijk is, wordt gekozen voor halfverharding.

De dierenweide grenzend aan de Broekdijk doet tevens dienst als evenemententerrein. Maximaal 12 keer per jaar wordt een evenement gehouden, zoals demonstraties met dieren, maar ook een markt waar streekproducten verkocht worden, en kinderdagen.

Figuur 11

Voorziene inrichting
dierenweides



Natuurspeeltuin

De natuurspeeltuin wordt ingericht met natuurlijke elementen, zoals boomstammen, zandhopen, tunnels, een waterpomp en dergelijke. Kinderen kunnen er ravotten, klimmen, klauteren, onderzoeken en zelf een spel bedenken. Tegelijkertijd biedt deze natuurspeeltuin de kinderen, welke steeds minder in aanraking komen met de natuur, de kans om kennis te maken met deze natuur en hierover te leren.

Figuur 12

Voorziene opzet van de natuurspeeltuin



Parkeerweide

Aan de zuidwestzijde van het plangebied zal een nieuwe parkeerweide ontwikkeld worden. Deze parkeerweide ontsluit op de Koppelstraat, via de parkeerweide welke de gemeente Best realiseert als parkeerplaats ten behoeve van de bezoekers van Het Groene Woud. Via de nieuw te realiseren rotonde zal het verkeer verder verspreiden naar de A50 of de Ringweg. De parkeerweide zal plaats bieden aan 150 motorvoertuigen.

De parkeerweide is de eerste kennismaking met het gebied en is mede bepalend voor de sfeer van het gebied. Bij de inrichting wordt aansluiting gezocht bij de kenmerken van de Broekdijk en de aangelegen ondernemingen. De Broekdijk is een kleinschalige landelijke agrarische ontsluitingsweg. Het te kenschetsen karakter van deze weg zijn bosjes, huisweides met fruitbomen, kleine doorkijken en van oorsprong agrarische bebouwingen.

De parkeerweide vormt tevens de nieuwe poort, de entree van het uitloopgebied Het Groene Woud. De overgang van het dorp naar de natuur start al in de randzone van de bebouwing; deze wordt van oudsher gekleurd door de bongerd. De bongerd vormt het 'model' voor dit gebied. Een bongerd is van oudsher een weide met vruchtbomen. Parkeren op een

weide sluit aan bij de sfeer van de Broekdijk en de van oorsprong aan deze dijk gelegen ondernemingen. Parkeren op gras, een informele sfeer, kleinschaligheid en beslotenheid zijn trefwoorden voor de vormgeving en inrichting. Mocht in de uitvoeringsfase blijken dat het aanleggen als parkeerweide niet mogelijk is, wordt (gedeeltelijk) gekozen voor halfverharding).

Figuur 13

Voorziene uitstraling van de parkeerweide



Landschappelijke inpassing

In het plan ligt een sterke nadruk op de ontwikkeling van de groene component. Het terrein zal aan alle zijden op passende wijze worden ingepast in het landschap. Voor de beplanting is aansluiting gezocht bij soorten welke van nature in het gebied voorkomen, dan wel door de jaren heen door menselijke invloed een rol gespeeld hebben bij de ontwikkeling van het gebied. Ook de tussenruimtes in het plangebied krijgen een groene aankleding.

Voor de invulling van het "transformatiegebied", het gebied tussen de parkeerweide en het entreegebouw van het dierenpark BestZOO, is het ontginningsproces de leidraad. In het ontginningsproces vormde de heide in zijn natte of droge vorm een continu opschuivend overgangslandschap tussen beboste of door opgaande vegetatie gedomineerde gebieden. De van opgaande vegetatie ontdane gronden werden in gebruik genomen door de landbouw. Tussen de echte woeste, onbruikbare grond en de in gebruik genomen grond bevond zich de heide. De heide vormde een overgangsgebied tussen de bossen en de bouwlanden; naarmate de bossen intensiever werden begraasd en benut ontstonden open plekken

waar de heide zich kon manifesteren. Op plaatsen waar de heide werd begraaasd door schapen kreeg het bos geen kans meer om de opengevallen plekken 'terug te pakken'. De heide is in deze zin te beschouwen als een geleidelijk verschuivend overgangsgebied; zie de indicatieve beelden hieronder.

Figuur 14

Voorziene uitstraling van het overgangsgebied



De betekenis van de heide als verbindende en transformerende zone tussen de parkeerweide en Het Groene Woud sluit aan bij de positie van de heide in het proces van de ontginning. Op grond hiervan wordt de "dynamische heide" als model voor de inrichting van 'De Vleut' toegepast.

De ontwikkeling van de landschappelijke inpassing biedt kansen voor het vergroten van de biodiversiteit in het gebied. In plaats van voornamelijk akkerland, worden nieuwe landschapselementen toegevoegd welke kansen bieden aan bijvoorbeeld de struweelvogels.

Het voorgaande is vertaald naar het landschappelijke inpassingsplan (zie bijlage 3). Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best.

De Broekdijk is onderdeel van de doorgaande voormalige hoofdweg tussen Oirschot en St Oedenrode. De Broekdijk is een historische weg met een landelijke uitstraling. De bebouwing en functies van de langs de weg gelegen bebouwing is gemêleerde van karakter.

Stedenbouwkundige invulling

De opzet van het plan betreft een as van parkeerweide naar Het Groene Woud. Aan de parkeerweide is het bezoekerscentrum gelegen en aan de andere kant van de as het entreegebouw van Bestzoo. De gedachte hierachter is dat men als bezoeker, langs deze transformatie-as lopend van de parkeerweide naar het bezoekerscentrum, langs natuurspeeltuin en dierenweides in een rechte lijn onder het entreegebouw door en uiteindelijk Het Groene Woud betredend, langzaam van stadsmens wordt getransformeerd tot natuurmens.

Het entreegebouw is een bijzonder gebouw, opvallend in het verlengde van de as en aan de Broekdijk. Met zijn langgerekte vorm(geving) en materiaalgebruik is het een verwijzing naar een langgevelboerderij. De ligging van het gebouw maakt het bijzonder: terugliggend en een beetje dwars in het landschap en op een donk gelegen. Er komt een eigentijdse invulling en uitstraling van het gebouw. Het entreegebouw komt verhoogd op een donk te liggen, waardoor onder het gebouw gelopen kan worden en het mogelijk wordt om met een relatief lage bouwhoogte (door ondergronds bouwen) toch hoge binnenruimtes te creëren.

Het bezoekerscentrum verwijst naar de landelijke architectuur van bijgebouwen (schuren) d.m.v. de vormgeving (met een zadeldak), materiaalgebruik en maatvoering. De goothoogte is beperkt tot circa 6 meter. De tweede bouwlaag onder het dak herbergt eveneens meerdere functies.

4

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op Nederland tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

4.1.3 *Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

4.1.4 *Ladder Duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;

2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijke gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Trede 1

De provincie Noord-Brabant heeft in samenspraak met de regio's, een beleidskader voor de vrijetijdseconomie ('Noord-Brabant, de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland', beleidskader en uitvoeringsagenda vrijetijdseconomie 2013 – 2020, december 2012) opgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft bij dit beleidskader het in november 2010 uitgevoerde onderzoek naar de trends in de ontwikkeling op het gebied van recreatie (het rapport 'Waarde(re)creatie in Brabant Toerisme en recreatie binnen de vrijetijdssector in 2020') betrokken. Vanuit dit onderzoek is gebleken dat vanuit consumenten in Brabant de volgende trends te onderkennen zijn:

- ▶ Groeiend bewustzijn voor duurzaamheid
- ▶ Toenemende belangstelling voor roots & regio
- ▶ Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid
- ▶ Nog steeds groeiend belang van beleving
- ▶ Toenemend belang rust en ruimte
- ▶ Toenemende behoefte aan een persoonlijke benadering, een hoger serviceniveau en meer kwaliteit
- ▶ Blijvende vraag naar meer luxe en comfort
- ▶ Toenemende behoefte aan natuurbeleving

In het beleidskader komt duidelijk naar voren dat de vraag vanuit de markt verandert: 'Meer en meer komt de focus van de steeds kritischer consument te liggen op beleving. Deze 'experience economy' vraagt om betekenisgevende verhalen en herkenbare cultuurhistorische thema's die sterk met de hedendaagse economie vervlochten zijn'. Dit is in dit

beleidsdocument doorvertaald naar, onder andere, het in ondersteunen van de ontwikkeling van Natuurpoorten door heel Brabant. Volgens het rapport zijn Natuurpoorten: herkenbare knooppunten waar de bezoekers een breed scala aan voorzieningen vinden: ruime parkeergelegenheid, een horecavoorziening en informatie over de natuur, cultuurhistorie en aanwezige recreatieve routes. Elke Brabantse Natuurpoort is onderdeel van het Brabantse fiets- en wandelrouten netwerk en vormt een startpunt om de natuur te ontdekken. Het project Natuurpoorten is een triple helix+ samenwerking waarbij natuurorganisaties, onderwijs, overheid en ondernemers samenwerken om kwetsbare natuur te ontlasten en recreatie en bestedingen te stimuleren. Bij de natuurpoorten wordt het verhaal van de natuur en de ontwikkeling van het gebied verteld. Dit sluit tevens aan bij de geconstateerde behoefte aan meer natuurbeleving.

Op basis van het beleidskader 'Noord-Brabant, de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland' heeft de provincie het investeringsprogramma 'De Landschappen van Allure' opgesteld. Onderdeel van de Landschappen van Allure is het uitvoeringsprogramma 'Het Kloppend Hart van Het Groene Woud' (24 april 2013). Het Kloppend Hart bestaat uit 14 deelprojecten, de Groene Poorten. Het gebied "De Vleut", waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft, is één van deze 14 deelprojecten. In het uitvoeringsprogramma 'Het Kloppend hart van Het Groene Woud' wordt over is de reden om te kiezen voor dit gebied het volgende gesteld: "De Vleut vormt vanwege de unieke ligging een natuurlijke schakel tussen de dynamische stadsregio Eindhoven (Brainport) en het rustieke Nationaal Landschap Het Groene Woud. De Vleut draagt bij aan een sterkere relatie tussen beide complementaire gebieden. Dit geeft een bredere invulling aan het edelhert als beeldmerk voor toeristisch-recreatieve activiteiten en versterkt de recreatieve infrastructuur. De Vleut wordt een financiële motor voor een duurzaam aantrekkelijk landschap.

Het middelpunt (letterlijk en figuurlijk) van Groene Poort De Vleut wordt een nieuw belevingscentrum Het Groene Woud, een informatie-, educatie- en bezoekerscentrum dat prominent gericht is op Nationaal Landschap Het Groene Woud en haar icoon, het edelhert.

Voor het ontsnipperen van het recreatieve aanbod en het verbeteren van de verbinding vanuit de stadsregio Eindhoven naar Het Groene Woud (vice versa) worden de fiets- en wandelverbindingen in het gebied versterkt en veiliger gemaakt en toegankelijk voor mindervaliden. De realisatie van een (natuur)transferium direct aan de A2 (en daarmee de A50 en A58) en de verbeterde toegang tot dierentuin BestZOO, zorgen voor een goed bereikbaar recreatie- en natuurgebied en voor afname van de druk op het buurtschap De Vleut. De nieuwe parkeergelegenheid sluit beter aan op het wandel- en fietsrouten netwerk. Ook de verplaatsing van het entreegebouw

van BestZOO is bedoeld om een logischer samenhang in de ontsluiting van het gebied te realiseren”.

De voorziene ontwikkeling sluit, ondanks een aanpassing van het plan, nog steeds aan bij deze in programma benoemde doelstelling en uitgangspunten. Het ontsnipperen van het recreatieve aanbod en het verbeteren van de verbinding vanuit de Stadregio Eindhoven komt nadrukkelijk terug. Ook de verplaatsing van het entreegebouw van BestZOO, de parkeerweide in de nabijheid van de A2 en de Ringweg, zijn onderdeel van voorliggend plan. De verplaatsing van het entreegebouw is, met het aanbrengen van een rechtstreekse verbinding met het Vleuterbroek en, verder het gebied in Het Groene Woud, een nog wezenlijker onderdeel van het plan geworden. Hiermee is er sprake van een logische samenhang in de ontsluiting van het gebied. Omdat plangebied zal gaan dienen als het toegangsgebied voor het achtergelegen gebied Het Groene Woud, maakt dat een verplaatsing van de ontwikkelingen niet tot de mogelijkheden behoort.

Verder betreffen het functies welke niet passend zijn in het stedelijke gebied. Het dierenpark is reeds lange tijd gevestigd in het gebied. De bezoekers van het park zijn bekend met de huidige locatie. Hiermee betreft het de ontwikkeling van een bestaande functie in het gebied. Conform de uitspraak van de Raad van State (201304503/1/R1) wordt met de voorziene uitbreiding van een bestaand bedrijf in een landelijke groene omgeving voorzien in een actuele regionale behoefte. Dit sluit ook aan bij de trend dat er jaarlijks meer tijd wordt besteedt aan recreëren. Daarbij heeft een dierenpark een milieucirkel van tenminste 100 meter als deze gelegen zou zijn in het stedelijk gebied. Dit vanwege de aan te houden afstand voor geur. Dit maakt dat inplaatsen van de dierenruin en de daarmee samenhangende verder ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, waarmee betwijfeld kan worden dat sprake is van een stedelijke functie.

Aangezien het de wens van de regio en de provincie is dat er een recreatief knooppunt wordt ontwikkeld in het gebied de Vleut, wordt hiermee voorzien in een regionale behoefte, zoals bedoeld artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro.

Trede 2

In het kader van de tweede trap van de ladder betwist de gemeente Best niet dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio fysiek mogelijk ruimte bestaat om de functie in te plaatsen. De gemeente Best meent evenwel dat de voorziene ontwikkeling, uit oogpunt van de afstand tot het gebied en de aanwezige waarden in het gebied, onlosmakelijk is verbonden met de ontwikkeling van Het Groene Woud, waarbij de nabijheid van de voorzieningen tot dit gebied nadrukkelijk een

belangrijke rol speelt. Een grotere afstand tot het gebied zal ertoe leiden dat de meerwaarde door kruisbestuiving niet mogelijk is, de voorzieningen niet benut worden en de kwaliteitsslag in het gebied De Vleut niet doorgevoerd wordt. Het ruimtebeslag van de ontwikkeling is dusdanig gekozen dat, met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied De Vleut, er sprake is van zuinig ruimtegebruik. Gelet op het voorgaande kan in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro niet worden geveerd dat de voorziene ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Trede 3

De voorziene ontwikkeling zal via de bestaande weg De Koppelstraat, de nieuw aan te leggen rotonde en de Ringweg ontsloten worden. De Ringweg heeft een voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Daarnaast heeft Best een station, waar vanaf de bus genomen kan worden naar het gebied. De locatie is een knooppunt van verschillende wandel- en fietsroutes. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met deze modaliteiten. Hiermee wordt voldaan aan de derde trede van ladder (artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder c, van het Bro).

Gelet op de grootte van het plan is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. In Nederland is in zijn algemeenheid sprake van een toenemende vraag naar recreatieve functies. Dit wordt bevestigd doordat er vanuit de markt is geïnvesteerd wordt. De recreatieve functie, zeker in dit geval met de nadrukkelijke koppeling met Het Groene Woud, is een buiten stedelijke functie. Derhalve is realisatie binnen bestaand stedelijk gebied niet gewenst, de gewenste kwaliteitsslag in het gebied zal hiermee niet bereikt worden. Verder is de gekozen locatie is voor verschillende modaliteiten goed bereikbaar. Tegelijkertijd vindt er ook een investering plaats in de infrastructuur van het gebied zodat de bereikbaarheid geoptimaliseerd wordt. Het gehele terrein zal in de bestaande omgeving ingepast worden door o.a. de landschapsstructuur te herstellen en de aanleg van groen.

4.1.5

Culturele waarden

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft 30 wederopbouwgebieden geselecteerd uit de periode tussen 1940 en 1965. Ze onderscheiden zich nationaal of zelfs internationaal, bijvoorbeeld vanwege de kwaliteit van de architectuur of als bijzonder voorbeeld van stedenbouw of landschapsinrichting. Deze publicatie is onderdeel van een reeks gebiedsdocumenten waarin de kernkwaliteiten van deze gebieden worden

beschreven. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het wederopbouwgebied 'De Scheeken'.

De Scheeken ligt ten oosten van de A2 tussen Liempde (gemeente Boxtel) en Best. Na de oorlog werd dit bosrijke en schilderachtige gebied opnieuw ingericht naar een vooruitstrevend landschapsplan van R.J. Benthem van Staatsbosbeheer. De kracht van deze herinrichting zit in de subtiliteit. Kenmerkend is dat het landschap is ingedeeld in 'kamers': graslandpercelen die zijn omkaderd met bomenrijen, singels of hagen. Met zijn plan bracht Benthem de kwaliteiten van het bestaande landschap in beeld en gaf richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Door de ruilverkaveling is de ontsluiting verbeterd, maar is geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke, kleinschalige inrichting.

De kwaliteiten van het gebied zijn als volgt:

- Schaalvergroting kamerstructuur.
- Langwerpige kamerstructuur die strak en hoogopgaand is afgebakend door bomen (populieren).
- Grotere kavels door schaalvergroting.
- Oorspronkelijke onregelmatige verkaveling herkenbaar gehouden.
- Hoofdstructuur gebaseerd op de oorspronkelijke, veelal kronkelige structuur.
- Hiërarchisch wegenpatroon herkenbaar aan de boomsoortkeuze voor de laanbeplanting.
- Aangepaste dan wel rechter getrokken tracés van enkele bestaande wegen.
- Hoofdstructuur gebaseerd op de oorspronkelijke, veelal kronkelige structuur.
- Grootschaliger, meer gerationaliseerd slotenpatroon.
- Samenhangend afwateringssysteem met centrale as (de Grote Waterloop).
- Groenstructuur met streekeigen beplanting (voornamelijk populier).
- Hiërarchische groenstructuur door toepassing eik langs enkele hoofdwegen.
- Meer open landschap door opschonen van perceelrandbegroeiing.
- Proef-velden met populieren.
- Wederopbouwboerderijen zijn opgenomen in de bestaande structuur van de reeds aanwezige bebouwing.
- Gesitueerd nabij de kernen van Liempde en De Vleut.
- Verschillende typen wederopbouwboerderijen: traditioneel langgevelboerderij) en modern.
- Goossenbunder: relict oorspronkelijk landschap.

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de kenmerken van het gebied zoals hiervoor beschreven. In het inrichtingsplan

is aangesloten bij de beplanting die in het gebied aanwezig is. Bij het ontwerp van de gebouwen is gekeken naar de kenmerken van de gebouwen uit de wederopbouwperiode, waarbij deze een eigentijdse vertaling hebben gekregen.

4.1.5 Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is gelegen in het wederopbouwgebied 'De Scheeken'. Met de inrichting van het gebied is rekening gehouden met deze waarden. Voor het overige is het plangebied niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie uit 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Met de herziening van de structuurvisie zijn verschillende beleidsonderdelen herzien. De visie op de provincie blijft echter ongewijzigd. De volgende uitgangspunten blijven van belang:

- ▶ onder druk staande ruimte;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderd landelijk gebied;
- ▶ toename behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toename mobiliteit.

Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Een deel van het plangebied, ten zuiden van de Broekdijk, ligt in het kader van de structuurvisie in een gebied met het perspectief gemengd landelijk gebied, met de nadere aanduiding zoekgebied verstedelijking. Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies

in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend (zie Figuur 15). In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het provinciaal beleid beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

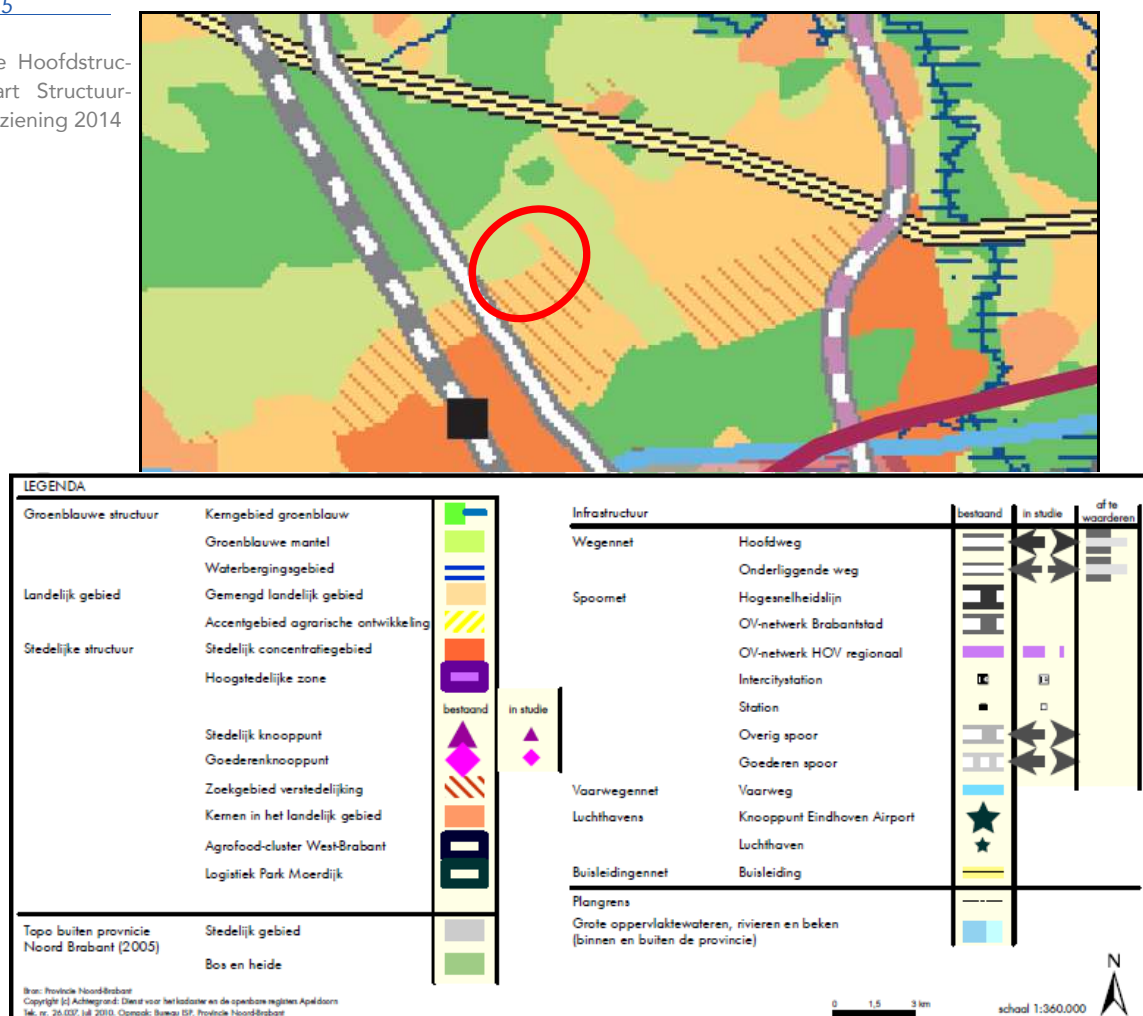
Het plangebied ten noorden van de Broekdijk is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- ▶ vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- ▶ van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- ▶ hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- ▶ van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Figuur 15

Uitsnede Hoofdstructuurenkaart Structuurvisie herziening 2014



In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Er worden daarom beperkingen gesteld aan bedrijven die niet afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van de grond, zoals glastuinbouw en aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. Vanwege de transitie naar een zorgvuldige veehouderij worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Hierop is een uitzondering mogelijk voor bedrijven met een grondgebonden karakter.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee

een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De provincie stelt dat een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding een belangrijke voorwaarde is voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Vrije tijd wordt steeds belangrijker in onze maatschappij. Het geeft mensen tijd en ruimte voor reflectie, ontspanning, gemeenschapsbeleving en mogelijkheden om nieuwe energie op te doen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dichtbij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen, de gebieden zijn de groenblauwe dragers van het "stadteland". Het gaat hier bijvoorbeeld over het middengebied Eindhoven-Helmond, de Groene Delta 's-Hertogenbosch en de Groene Mal Tilburg. Dit wordt verder benadrukt doordat de provincie tussen grote steden van Noord-Brabant inzet op de ontwikkeling van Het Groene Woud, dat goed bereikbaar is vanuit de omliggende grote steden. De ontwikkeling van Het Groene Woud is gericht op een sterke natuurkern met daar omheen een aantrekkelijk landschap dooraderd met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden en agrarische functies. Het plangebied is gelegen op de overgang van de stad naar de natuur.

De Structuurvisie biedt expliciet ruimte aan de gewenste ontwikkeling in de groenblauwe mantel, waarbij het zwaartepunt van de ontwikkeling gelegen is binnen het gemengd landelijk gebied. Verder draagt het plan bij aan de ontwikkeling van de gebiedskwaliteiten, door de wijze waarop de locatie landschappelijk ingepast zal gaan worden in het landschap en de stedenbouwkundige opzet van het plan. Ook het centrale thema van het plangebied, de transformatie van het stad naar natuur sluit aan bij de gewenste ontwikkeling van het gebied. Door de planontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving verbeteren.

4.2.2

Agenda van Brabant

De Agenda van Brabant is opgesteld als een visie die Brabant een duidelijke plaats geeft, nationaal en internationaal. Een visie die wortelt in de kracht, die Brabant maakt tot wat het nu geworden is en die richting geeft voor onze toekomst. Een krachtig en eigentijds provincieprofiel is gefundeerd op een heldere, aansprekende toekomstvisie en duidelijke keuzes. Een visie gebaseerd op externe ontwikkelingen, die rekening houdt met de specifieke eigenschappen van Brabant als regio en samenleving. Een visie die bovendien perspectief en sturing geeft aan:

- ▶ het profiel van de provincie Noord-Brabant (de invulling van provinciale taken en rollen);
- ▶ de vernieuwing van de provinciale organisatie (tot een toekomstbestendige organisatie die adequaat inspeelt op nieuwe opgaven en ontwikkelingen);
- ▶ de positiebepaling, taak- en rolverdeling ten opzichte van andere overheden (rijksoverheid, gemeenten, waterschappen) en maatschappelijke partners in Brabant;
- ▶ een investeringsstrategie voor de eenmalige gelden die beschikbaar zijn gekomen met de vervreemding van de aandelen Essent.

Een van de investeringsstrategieën betreft de Landschappen van Allure. Van deze regeling kan gebruik gemaakt worden.

4.2.3

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte Noord-Brabant geldt als wijziging van de Verordening ruimte 2014.

Met dit plan worden verschillende elementen ontwikkeld, te weten:

- ▶ dierenpark
- ▶ bezoekerscentrum
- ▶ natuurspeeltuin
- ▶ dierenweides met schuilgelegenheid
- ▶ parkeerweide
- ▶ landschappelijke inpassing

Kwaliteitsverbetering

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

- Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.

- Afwijking in verband met maatwerk

Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk als landelijk gebied.

Gezien het feit dat de ontwikkeling gepaard gaat met een bestemmingswijziging in het landelijk gebied is een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk.

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (destijds art. 2.2, nu artikel 3.2) in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld.

In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

Toepassingsbereik

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 3.2. altijd van toepassing.

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die regionaal is afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. de *notitie toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

Toepassingsbereik

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekommen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van het landschap ruimtelijke inpassing en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Dat medewerking wordt verleend aan de in deze notitie opgenomen ontwikkelingen is daarom allerm minst vanzelfsprekend, omdat deze in strijd

kunnen zijn met het ruimtelijk beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgelegd. Indien ontwikkelingen wél passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is deze notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap.

Afspraken toepassingsbereik

Deze notitie gaat nadrukkelijk niet over ontwikkelingen die op grond van een geldend bestemmingsplan al mogelijk zijn, al dan niet met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheden. Wel is deze notitie van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het vigerende bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om tot wijziging van het plan over te gaan. Deze wijzigingsplannen worden immers door de Verordening Ruimte beschouwd als 'nieuwe bestemmingsplannen'.

Ook gaat deze notitie niet over de kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als vergunningsvrij of als 'kruimelgevallen' worden beschouwd. Elke gemeente kan daarvoor eigen beleid ontwikkelen dat niet aan de provinciale verordening wordt getoetst.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- ▶ de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- ▶ is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- ▶ de aard van de locatie en de omgeving;
- ▶ de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- ▶ betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- ▶ de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact

wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR).

- ▶ Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- ▶ Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing
- ▶ Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)
- ▶ Buitencategorie: Ruimtelijke ontwikkeling met een complexe aard of minder financieel draagvlak, of welke op een eigen wijze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder vallen in ieder geval planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur.

Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap

Er kan op meerdere manieren geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Natuurnetwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Het plan behelst de uitbreiding van een dierenpark. Een dergelijk initiatief valt onder de "Buitencategorie" welke ruimte biedt voor maatwerk. In de bijlage is hiervoor een berekening opgenomen. Deze berekening laat zien dat de te plegen investering minimaal € 65.244,30 moet bedragen. De investering in de kwaliteitsverbetering bestaat uit twee onderdelen, te weten:

- ▶ De groene grondwal rondom het terrein;
- ▶ De uitstraling van de gebouwen.

Dit geeft een investering van:

▶ Aanleg geluidswal	€ 34.365,00
▶ Kosten extra investering Architectuur	€ 102.258,00
▶ Investering groen	€ 13.344,70
▶ Onderhoud groen	€ 12.434,90
▶ Plankosten	€ 6.524,43

De totale mogelijke investering in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering komt hiermee op € 168.927,03. In de uitvoering van het plan zal een keuze gemaakt worden uit de bovenstaande aspecten, om de inrichting van het gebied zo optimaal mogelijk te krijgen. De totale investering zal meer bedragen dan de verplichte € 65.244,30.

Met deze investering wordt ruimschoots voldaan aan de investeringsverplichting in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Buiten de landschappelijke inpassing van de parkeerweide is een nadere investering in kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk. De inpassing bestaat uit de aanleg van een groenstrook van 6 meter breed aan de zuidzijde van de parkeerweide en een groene inrichting van het terrein, waarbij er zo min mogelijk verharding wordt aangelegd.

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden voor het buitengebied regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling binnen de volgende structuren:

- ▶ de Natuurnetwerk Brabant
- ▶ de groenblauwe mantel
- ▶ het gemengd landelijk gebied

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 6.1.1 zal hier nader op worden ingegaan. Hier wordt tevens aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Gemengd landelijk gebied

Dit artikel geeft twee mogelijke ontwikkelijnen aan om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. Gemeenten houden bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Op delen van het gemengd landelijk gebied is een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd. Indien toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling geldt deze bepaling niet.

Binnen de structuur gemengd landelijk gebied worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:

- ▶ beschrijving gemengd landelijk gebied
- ▶ (vollegronds)teeltbedrijven
- ▶ veehouderijen
- ▶ afwijkende regels veehouderij
- ▶ glastuinbouwbedrijven
- ▶ overige agrarische bedrijven
- ▶ wonen
- ▶ ruimte-voor-ruimte
- ▶ landgoederen
- ▶ niet-agrarische functies
- ▶ afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven
- ▶ afwijkende regels voor mestbewerking
- ▶ afwijkende regels recreatieve bedrijven
- ▶ afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen

- ▶ afwijkende regels voor tuincentra
- ▶ kleinschalige voorzieningen
- ▶ watergebonden voorzieningen
- ▶ lawaaisporten
- ▶ wegen

Van de eerder genoemde ontwikkelingen worden binnen gemengd landelijk gebied ontwikkeld:

- ▶ parkeerweide
- ▶ bezoekerscentrum (met horecavoorziening)
- ▶ dierenweides met schuilgelegenheid
- ▶ natuurspeeltuin
- ▶ groen

De regels voor recreatieve bedrijven gelegen in het gemengd landelijk gebied, welke zijn opgenomen in artikel 7.11 van de verordening, zijn als volgt:

1. *In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf.*
2. *In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.*
3. *In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:*
 - a. *het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;*
 - b. *de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;*

- c. *het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;*
 - d. *het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.*
4. *Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.*
 5. *In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

Ten aanzien van de voorwaarden kan het volgende gesteld worden:

Ad 1.

Binnen dit gebied worden de bovengenoemde elementen ontwikkeld, welke voorzien in een recreatieve behoefte. De functies worden ontwikkeld vanuit de educatieve functie welke het dierenpark voor ogen heeft. Dit educatief element wordt vertaald naar de overige functies in het gebied. Deze worden allemaal ontwikkeld vanuit de wens van het dierenpark om het educatieve aspect bij de uitbreiding te verruimen. Dit resulteert in het bezoekerscentrum, welke een educatieve insteek krijgt, de natuurspeeltuin en dierenweiden welke binnen het plangebied ontwikkeld worden. Daarbij sluit de ontwikkeling aan bij de wens van de gemeente, de regio en de provincie om een recreatieve poort naar Het Groene Woud te ontwikkelen. Een nadere omschrijving is te vinden in hoofdstuk 3.

Ad 2.

Binnen het plangebied zullen geen recreatiewoningen worden ontwikkeld.

Ad 3.

- a. In de huidige situatie heeft het dierenpark per jaar ongeveer 65.000 bezoekers getrokken. Het dierenpark zal in de toekomstige situatie ongeveer 90.000 bezoekers per jaar gaan trekken. Dit is ruim onder het aantal van 300.000 bezoekers per jaar.
- b. Het voorliggend plan wordt gedragen door een breed scala van beleidsdocumenten, te beginnen op het provinciale niveau. Door de gemeente Best is een nieuwe structuurvisie voor het buitengebied opgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat het gebied rondom het buurtschap De Vleut wordt ontwikkeld tot een recreatieve poort. Dit gebied behelst meer dan alleen onderhavig plangebied en

omvat het gehele gebied Best-Oost. In deze visie is een integraal plan gemaakt, dat rekening houdt met de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Met onderhavig plan wordt een aanzienlijke investering gepleegd in het bijbrengen van kennis over de natuur in Het Groene Woud. Ook zal er aandacht zijn voor de ontwikkeling van de natuur in het gebied. Kortom, de ontwikkeling sluit aan bij de door de gemeente en provincie gewenste ontwikkeling van een groene poort naar Het Groene Woud.

- c. Het plangebied is niet gelegen binnen de Nieuwe Waterlinie.
- d. De planontwikkeling vindt binnen het bredere regionale kader van de 'Landschappen van Allure', meer specifiek 'Het Kloppend Hart van Het Groene Woud', plaats. In deze overlegstructuur vindt eveneens afstemming plaats ten aanzien van dit plan.

Ad 4.

Het dierenpark binnen het plangebied is een bestaand bedrijf. Alle andere elementen uit dit plan maken onderdeel uit van de ontwikkeling van BestZOO. In zijn geheel gezien betreft het de ontwikkeling van een bestaand bedrijf. In het vervolg van deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan, aangezien het dierenpark gelegen is in de Groenblauwe Mantel.

Ad 5.

Met dit plan worden geen bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

In het deel van het plangebied dat gelegen is binnen de groenblauwe mantel worden ontwikkeld:

- ▶ Groen;
- ▶ BestZOO.

In de Groenblauwe mantel gelden voor de ontwikkeling van een recreatief bedrijf, in afwijking van wat hiervoor gesteld is, de regels zoals vastgelegd in artikel 6.11:

1. *In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:*
 - a. *de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;*

- b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.*
- 2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.*
- 3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

Ad 1.

Het betreft de ontwikkeling van een bestaand bedrijf. Daarbij gaat het om de oppervlakte van de bebouwing. Deze blijft met de beoogde ontwikkeling ruim onder de 1,5 hectare, met maximaal 4.640 m² aan nieuwe bebouwing, voor het gehele gebied, dus ook voor de gronden welke gelegen zijn in het gemengd landelijk gebied.

Ad 2.

De regels in artikel 6.10 tweede lid, waar hier naar verwezen wordt, luiden als volgt:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- d. De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

Ad a.

Met de uitbreiding zal de omvang van het dierenpark toenemen. Deze vergroting is noodzakelijk om als park mee te kunnen in de ontwikkelingen in de markt. Tevens kan voorzien worden in de gewijzigde inzichten ten aanzien van het huisvesten van dieren in dierenparken. De uitbreiding behelst niet alleen het uitbreiden van het park, maar zal tevens dienen om dieren welke reeds in het park gehuisvest zijn meer ruimte te kunnen bieden. Verder zal in de uitbreiding van het park nadrukkelijk aandacht zijn

voor de binding met het omliggende gebied, met nadrukkelijk ook een educatief en maatschappelijk element. De overige voorzieningen zijn een voortvloeisel van de educatieve component. Dit komt terug in het bezoekerscentrum, het natuurspelen en de dierenweides. Een nadere omschrijving is te vinden in hoofdstuk 3.

Passendheid bebouwing in dierenweide

De bebouwing in de dierenweide betreft schuilgelegenheden. De dierenweide betreft een relatief groot gebied van ruim 10.000m², waar in hoofdzaak dieren die in Het Groene Woud voorkomen zullen rondlopen, bijvoorbeeld het kantisch heideschaap. Het is noodzakelijk voor de dieren in de dierenweide een stalruimte te hebben. In geval van evenementen en slecht weer kunnen ze hierin ondergebracht worden. Het tijdelijk verplaatsen naar de dierentuin is gezien de hygiëne-eisen niet gewenst.

De betreffende dierenweide is een onderdeel van de route van het Infocentrum naar het Groene Woud toe. Bij het infocentrum wordt geparkeerd, via de dierenweide kan men naar de Broekdijk gaan, naar Best Zoo of naar het Groene Woud. De dierenweide blijft een open, landschappelijk karakter houden en moet worden gezien als een educatieve illustratie als vervolg op de informatie over flora en fauna in Het Groene Woud, die door Brabants Landschap wordt gegeven in het informatiecentrum.

Enige flexibiliteit is eveneens gewenst, mede omdat nog niet duidelijk is welke dieren hiervoor kunnen worden verkregen. In verband met dierenwelzijn zal voor wat grotere dieren een dierenverblijf nodig zijn dat ook wat groter is. Er is nog te weinig bekend over de verblijven en de te stallen dieren, waardoor het nog niet is opgenomen in het landschapsplan. Bij het ontwerp van de gebouwen zal nadrukkelijke rekening gehouden worden met de kwaliteiten van het gebied en de inrichting.

Het bestemmingsplan houdt rekening met beide belangen door het mogelijk te maken om in totaal 300m² bebouwing te maken. Een gebouw mag daarbij nooit groter zijn dan 150m² met een lage goothoogte. Door die mogelijkheid te bieden kunnen ook wat grotere dieren op een verantwoorde wijze worden gehuisvest. Van die mogelijkheid zal gebruik worden gemaakt als het om grotere dieren gaat. De grootte van dieren is leidend voor de huisvesting; bij kleinere dieren kunnen en zullen deze kleiner worden gehouden. De stalverblijven zullen weinig opvallen in de grote weides doordat goothoogtes relatief laag zijn gehouden.

Ad b.

Een dierenpark betreft geen bedrijfsvoering welke zijn plaats heeft op een bedrijventerrein.

Ad c.

Met dit plan worden de aanwezige waarden in het gebied versterkt. Er wordt geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe groene elementen. Verder is er aandacht voor voorlichting en educatie over de natuurwaarden in Het Groene Woud. Ook zal er vanuit de bedrijvigheid in het plangebied een bijdrage komen aan het beheer van de omliggende natuurgebieden.

Ad d.

Door de aankleding van het gebied met landschappelijk beplanting, het ontwikkelen van een voorlichtings- en educatiefunctie en het toevoegen van cultuurhistorische elementen aan het gebied, kan gesteld worden dat de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Aanduidingen

De Verordening ruimte 2014 kent verder meerdere gebiedsaanduidingen en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hieronder wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de aanduidingen wordt voldaan.

Natuurnetwerk Brabant

Met betrekking tot het Natuurnetwerk Brabants (NNB) zijn er, naast de ecologische hoofdstructuur zelf, twee aanduidingen opgenomen in de Verordening ruimte:

- ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden NNB.

In de noordwesthoek grens het plangebied aan de ecologische hoofdstructuur. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen de ecologische hoofdstructuur. Van een aantasting van de ecologische hoofdstructuur zal geen sprake zijn. Met de ontwikkeling van het dierenpark zal rekening gehouden worden met de ligging in de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur.

Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte wateraanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn:

- ▶ Regionale waterberging
- ▶ Reservering waterberging

- ▶ Waterwingebied
- ▶ Grondwaterbeschermingsgebied
- ▶ Aansluiting primaire waterkering
- ▶ Rivierbed
- ▶ Boringsvrije zone
- ▶ Behoud en herstel van watersystemen

De locatie is niet gelegen binnen dergelijke aanduidingen.

Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie aanduidingen op ten aanzien van:

- ▶ aardkundig waardevolle gebieden;
- ▶ cultuurhistorische vlakken;
- ▶ de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- ▶ complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

De locatie is niet gelegen binnen dergelijke waardevolle gebieden.

In de Verordening ruimte worden slechts de cultuurhistorische vlakken aangegeven. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen die vlakken is te vinden in de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) van de provincie Noord-Brabant.

Integratie stad – land

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.

De voorwaarden waaronder stedelijke ontwikkeling mogelijk is, zijn:

- ▶ de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing

- ▶ stedenbouwkundig en landschappelijk rekening houden met ruimtelijke kwaliteiten en structuren
- ▶ de stedelijke ontwikkeling is in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig met groene en blauwe landschapsontwikkeling

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- ▶ verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen
- ▶ geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- ▶ geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

De locatie is niet gelegen binnen een dergelijk gebied.

Regionaal bedrijventerrein

Bestemmingsplannen kunnen ter plaatse van de aanduiding regionaal bedrijventerrein voorzien in bedrijfspercelen met een omvang groter dan 5000 m².

Hier is geen sprake van.

Agrarische gebieden

Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

- ▶ Beperkingen veehouderij
- ▶ Vestigingsgebied glastuinbouw
- ▶ Doorgroeigebied glastuinbouw
- ▶ Teel ondersteunende kassen
- ▶ Teeltgebied Zundert
- ▶ Maatwerk glastuinbouw

Beperkingen veehouderij

Voor de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen

het gebied Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook binnen de melkrundveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is een tendens waar te nemen naar toenemende intensivering. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

De ontwikkeling heeft geen raakvlakken met bovenstaand onderdeel van de Verordening.

Sanerings- en verplaatsingslocatie

Een bestemmingsplan kan in gebieden ter plaatse van de aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie voorzien in een passende herbestemming op locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- ▶ Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)
- ▶ Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV)
- ▶ Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB)
- ▶ Verplaatsingsregeling Intensieve veehouderij (VIV)

De locatie betreft geen locatie waar bovenstaande regelingen zijn toegepast.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan dient te verantwoorden dat:

- ▶ de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing
- ▶ bij stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren

Een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen als het in een bebouwingsconcentratie ligt. Voorwaarden hiervoor zijn:

- ▶ verzekeren van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen

- ▶ geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling (zoals bedoeld in artikel 4)
- ▶ geen inbreuk wordt gedaan aan de artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het gebied ten zuiden van de Broekdijk, waar het merendeel van de ontwikkelingen plaats zullen vinden, is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied. De ligging binnen deze aanduiding staat voorliggende ontwikkeling niet in de weg. Bij de ontwikkeling van het plan is voldaan aan de voorwaarden verbonden aan een ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in de Verordening betrokken.

Zoekgebied voor windturbines

De ontwikkeling van windturbines is mogelijk binnen de aanduiding 'zoekgebied voor windturbines' als de ontwikkeling aansluit bij het karakter en de kwaliteit van het landschap in Noord-Brabant.

Binnen de gemeente Best zijn geen gebieden aangewezen als zoekgebieden voor windturbines.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de vereisten uit de Verordening ruimte Noord-Brabant van de Provincie Noord-Brabant.

4.2.5

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP). De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

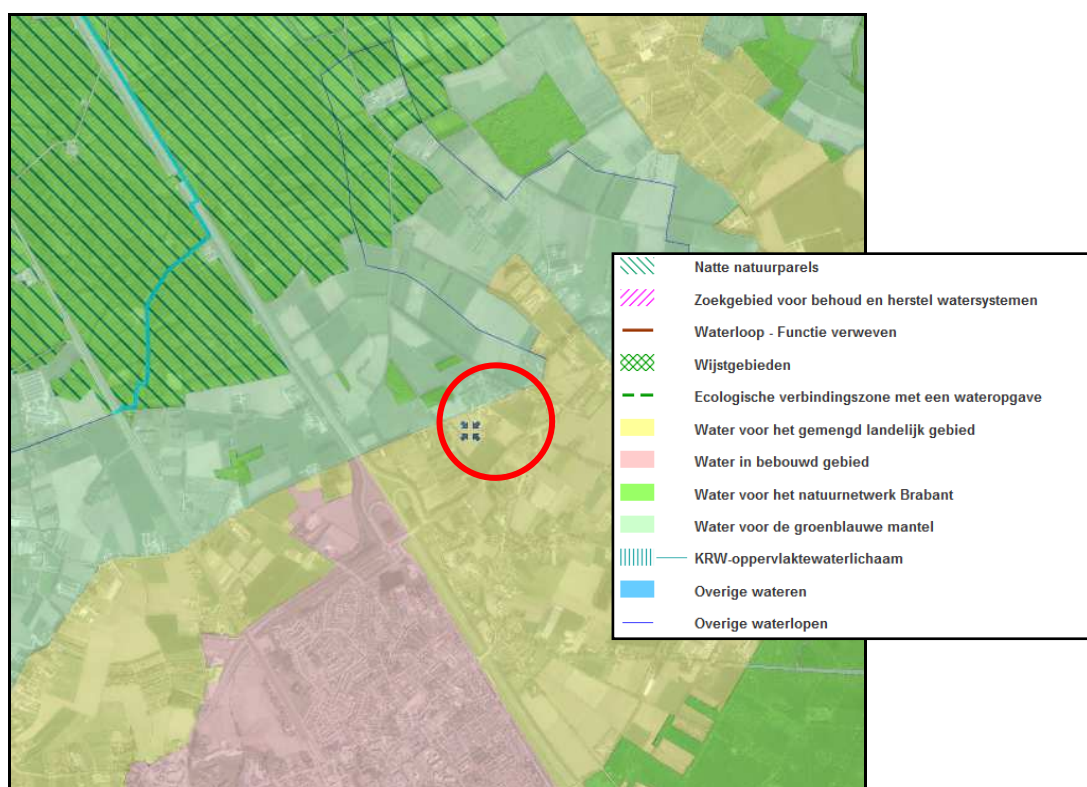
Onderhavige locatie valt voor het zuidelijke deel in de functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. De ontwikkeling is mogelijk in het waterplan.

Het noordelijke deel van het plangebied valt in de functie 'Water voor de groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mantel draagt bij aan de bescherming van de waarden in de NNB, de ecologische verbindingzones en de wateren met een functie voor waternatuur. De mantel heeft daarnaast óók een onafhankelijke betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Ook groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik. Daar de ontwikkeling binnen dit gebied toeziet op de ontwikkeling van een recreatieve functie, is de ontwikkeling passend in het beleid.

Het plangebied heeft verder geen bijzondere aanduidingen (zie navolgende figuur). Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

Figuur 16

Uitsnede Visiekaart
Waterplan



4.2.6

Planologische afweging van het plan

De hierboven opgenomen beleidsanalyse leidt tot de volgende planologische afweging van het plan.

De uitbreiding van BestZOO en de realisatie van een groene poort vindt plaats in een gebied dat ten noorden van de Broekdijk behoort tot de

'Groenblauwe mantel' en ten zuiden van de Broekdijk tot 'Gemengd landelijk gebied'.

Binnen de groenblauwe mantel is ruimte voor redelijke uitbreiding (en zelfs vestiging) van recreatieve bedrijven. In het gemengd landelijk gebied geeft het beleid ook ruimte voor een redelijke uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf. De uitbreiding betreft een gedeelte ten noorden van de Broekdijk en een gedeelte ten zuiden van de Broekdijk. Het gedeelte ten zuiden van de Broekdijk met het bezoekerscentrum met horecavoorziening, natuurspeeltuin, natuurtransferium (parkeerweiden), dierenweides, inclusief de landschappelijke inpassing blijft openbaar toegankelijk in verband met het functioneren van dit gebied als groene poort. De initiatiefnemer neemt de exploitatie van het gehele gebied voor zijn rekening. Een groot gedeelte van de uitbreiding (ten zuiden van Broekdijk) heeft mede betrekking op de realisatie van de groene poort, met de daarvoor aangebrachte voorzieningen als bezoekerscentrum dierenweides, parkeervoorzieningen, natuurspeeltuin. Dit is ook in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie buitengebied, waarin De Vleut ook wordt gezien als een poort naar Het Groene Woud. In lijn daarmee blijven de uitbreiding ten zuiden van de Broekdijk -en alle voorzieningen- daarvan onderdeel uitmaken van het openbaar toegankelijk gebied. De uitbreiding is niet bedoeld om een enorme sprong in bezoekers te maken; hij is in eerste instantie bedoeld om naar het voorheen gebruikelijke aantal bezoekers voor de dierentuin terug te keren en wellicht een bescheiden groei van het bezoekersaantal te realiseren. Daarbij moet ook worden gedacht aan de educatieve dubbelfunctie vanuit enerzijds het perspectief van de dierentuin, maar ook educatie over Het Groene Woud door Brabants Landschap in het bezoekersinformatiecentrum. (Dag)horeca heeft een ondersteunend karakter, wat tot uiting komt in de regulering van de openingstijden. Verder wordt er nog op gewezen dat BestZOO ook maatschappelijk zijn verantwoording neemt door het in dienst nemen van werklozen die moeilijk plaatsbaar zijn. Vanwege genoemde factoren is hier sprake van een planologisch goed te verantwoorden redelijke uitbreiding.

4.3 **GEMEENTELIJK BELEID**

4.3.1 *Structuurvisie Buitengebied*

In 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld. De structuurvisie 'Groene Mantel met rode knopen' biedt kaders om concreet invulling te kunnen geven aan gewenste ontwikkelingen.

Het stedelijk gebied (de bebouwde kom) en het gebied waar de structuurvisie 'Groene Mantel met rode knopen' geldt, maken geen onderdeel uit van het plangebied.

4.3.2 Structuurvisie buitengebied "Vitaal vooruitzicht, Samen doen" 2016

Het gemeentebestuur wil de aantrekkelijkheid van het buitengebied voor inwoners en bezoekers van Best verder versterken door samen te werken aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe relaties tussen de kern Best en het buitengebied. Daarom faciliteert de gemeente initiatieven op het gebied van dagrecreatie en evenementen met name in en rondom De Vleut en Aquabest. Ingezet wordt op een breed scala aan recreatiemogelijkheden voor alle doelgroepen én passend in het karakteristieke buitengebied. Het rustieke gebied, met name aan de noordzijde van Best, dus het gebied De Vleut, leent zich voor gebiedseigen bijeenkomsten en activiteiten.

Recreatie en toerisme is een kansrijke sector voor de economische doorontwikkeling van het landelijk gebied. Daarom stimuleert de gemeente de vrijetijdssector in de gemeente Best en vergroot de (naams)bekendheid van Best als recreatiegemeente in Het Groene Woud. Dit is niet alleen van belang voor de horeca- en retailsector in het centrum, maar ook voor de vitaliteit van het buitengebied en Het Groene Woud. Als onderdeel van Het Groene Woud valt de gemeente Best op als een aantrekkelijke plek voor dagrecreatie met een uitgebreid assortiment aan voorzieningen, activiteiten en evenementen. Het gebied is in de structuurvisie aangewezen als recreatieve poort.

De Vleut

Het buurtschap De Vleut maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle landschap 'De Scheeken'. De Scheeken ligt ten oosten van de A2 tussen Liempde (gemeente Boxtel) en Best. Na de oorlog werd dit bosrijke en schilderachtige gebied opnieuw ingericht naar een vooruitstrevend landschapsplan van R.J. Benthem van Staatsbosbeheer. De kracht van deze herinrichting zit in de subtiliteit. Kenmerkend is dat het landschap is ingedeeld in 'kamers': graslandpercelen die zijn omkaderd met bomenrijen, singels of hagen. Met zijn plan bracht Benthem de kwaliteiten van het bestaande landschap in beeld en gaf richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Door de ruilverkaveling is de ontsluiting verbeterd, maar is geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke, kleinschalige inrichting. Met de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de kernkwaliteiten zoals benoemd in paragraaf 4.1.5.

De gemeente zet in op het versterken van dat karakteristieke landschap, de beeldkwaliteit van het openbaar gebied en verbetering en realisatie van wandel-, fiets- en ruiterpaden. De Vleut heeft de functie van recreatieve poort richting Het Groene Woud. Verschillende recreatieve faciliteiten zoals een belevings- en informatiecentrum, educatieve en museale faciliteiten, fietsverhuur, ondersteunende horeca en een transferium zijn hier mogelijk. Verder zijn er kansen voor bijvoorbeeld een theetuin, boerenterras en de

verkoop van streekproducten. Evenementen als een klompenmakersdag, tentoonstelling van oude ambachten en machines, 'feel good-market' of een open tuinenroute zijn passend.

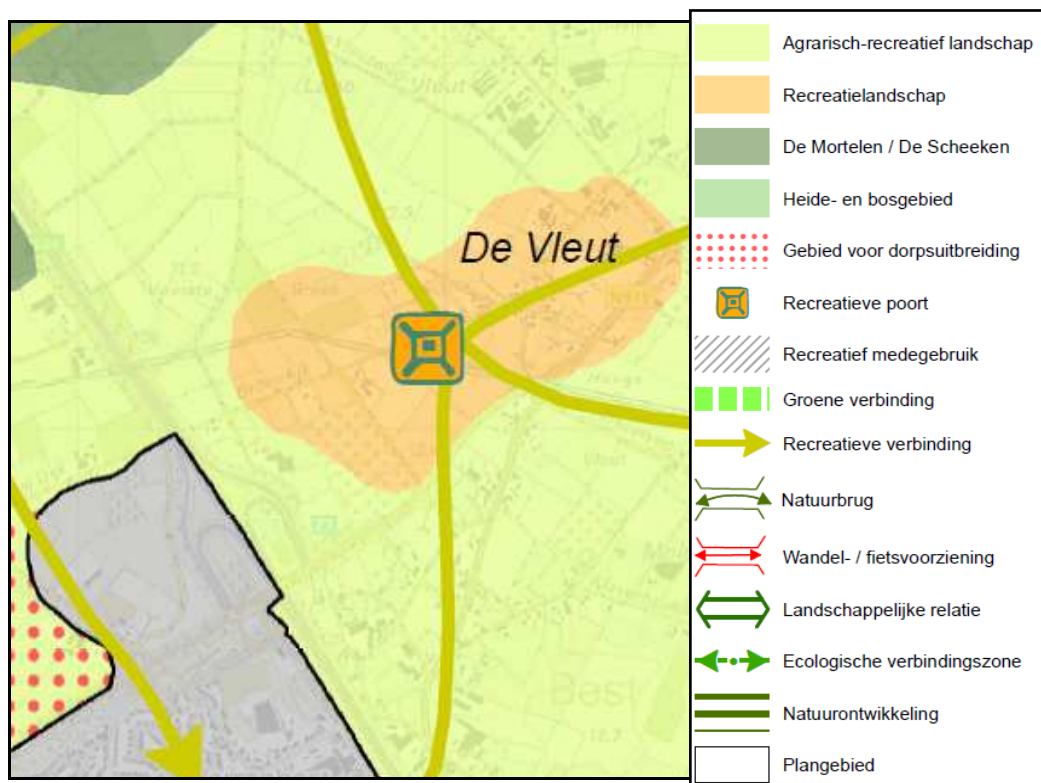
Overnachtingsmogelijkheden zijn mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld bed and breakfast, pension of slapen bij de boer. Omwille van toezicht in dit kwetsbare landelijke gebied zijn voorzieningen als trekkershutten in beperkte mate en als onderdeel van een bredere bedrijfsvoering mogelijk. Deze verblijfsaccommodaties kunnen alleen worden gerealiseerd op in het bestemmingsplan vastgelegde bouwblokken. Het bestemmingsplan stuurt onder andere op het aantal slaapplekken en dat kan per locatie verschillen. Het laten overnachten van grote gezelschappen wordt uitdrukkelijk niet toegestaan.

Horeca in De Vleut is gekoppeld aan dagrecreatieve activiteiten met gelegenheid tot het nuttigen van drankjes en eten van een kleine kaart (koffie, thee, fris, alcoholische dranken, gebak, bittergarnituur, broodjes, soep en uitsmijter of omelet). Verder bestaat de mogelijkheid van een afsluitende maaltijd bij groepsarrangementen in de vorm van bijvoorbeeld een barbecue of buffet. Deze mogelijkheden zijn een belangrijke exploitatiefactor voor ondernemers.

Omdat sprake is van ondersteunende horeca is de insteek van de gemeente dat horecavoorzieningen in recreatielandschap De Vleut om uiterlijk 22.00 uur zijn gesloten. In de praktijk betekent dit dat de keuken tot 21.00 uur geopend kan zijn en de gehele accommodatie uiterlijk om 22.00 uur is gesloten. In de horecagelegenheden zijn commerciële feesten en partijen van persoonlijke aard na 22.00 uur niet mogelijk. De gemeente kan deze randvoorwaarden borgen in regels en die actief handhaven. In de optiek van de gemeente is dit ook de eigen verantwoordelijkheid van ondernemers: maatschappelijk verantwoord ondernemen met breed draagvlak in de buurt.

Figuur 17

Uitsnede
structuurvisiekaart
met ligging
planlocatie
(aangeduid met ster)



Voorliggend plan behelst de uitbreiding van BestZOO en de ontwikkeling van de recreatieve poort. De locatie is zeer geschikt voor het creëren van een groene poort. De bereikbaarheid vanuit Eindhoven en ligging direct aan de A2 op de grens van de stad en het uitloopegebied van Het Groene Woud staat daarbij voorop. De Groene Poort wordt voorzien van een parkeergelegenheid en aangepaste infrastructuur door de gemeente. Hiervoor is tegelijkertijd het bestemmingsplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud' in voorbereiding. Hiermee is het passend binnen de kaders van de Structuurvisie zoals deze op dit moment opgesteld wordt.

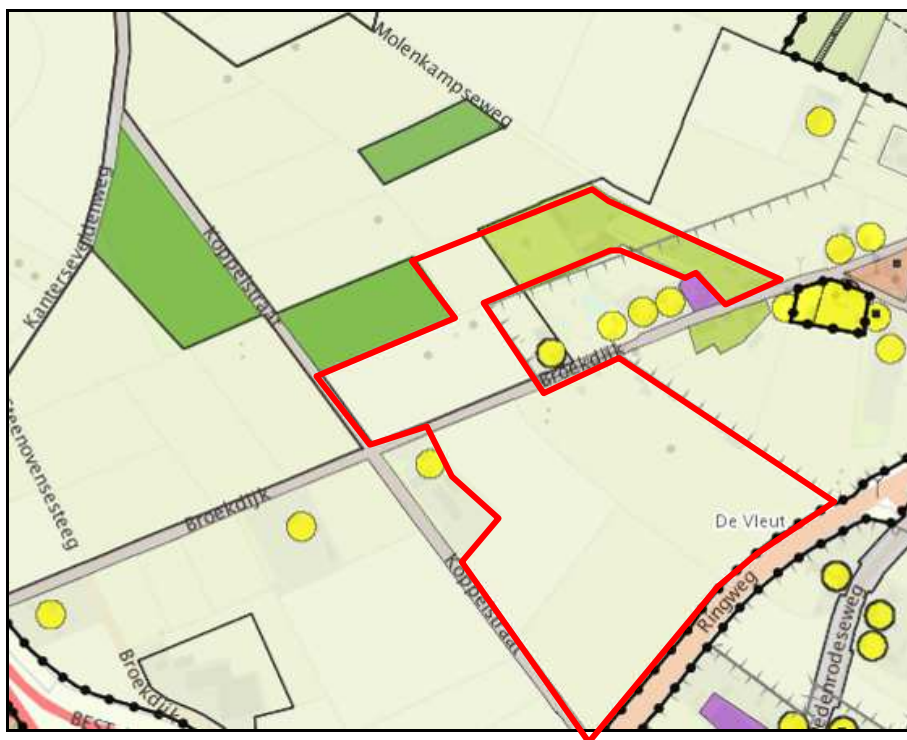
4.3.2

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan dat voor het plangebied vigeert, is het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006" dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Best op 23 september 2008. De geldende bestemmingen binnen het bestemmingsplan zijn "Recreatieve Doeleinden" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden" met gedeeltelijk de aanduiding "Struweelvogels" en "Agrarisch gebied".

Figuur 18

Uitsnede bestemmings-
plankaart



De gewenste ontwikkeling van de recreatieve poort is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

4.3.3

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Het doel van het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (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 fungeert als een toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

In het GVVP hebben de wegen in Best een wegcategorisering gekregen. De Ringweg is vanaf de A2 tot de Koppelstraat aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg type II. De reden dat deze weg tot hier is aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg, is vanwege de geplande toegang via deze weg tot het plangebied. Dit sluit aan bij de doelstelling van de gemeente om het verkeer dat Best in- en uitgaat zo lang mogelijk op het hoofdnetwerk te laten.

Na de kruising met de Koppelstaat, is de weg gecategoriseerd als een erftoegangsweg type I. De weg maakt deel uit van het regionale hoofdwegennet.

De geplande aanleg van een rotonde op het kruispunt is een passende overgang van een erftoegangsweg naar een gebiedsontsluitingsweg. Tevens draagt het aanleggen van een rotonde bij aan het verhogen van de veiligheid. Het leidt tot het minste aantal conflicten tussen het afslaand verkeer richting het plangebied en het doorgaande verkeer. Ook geeft deze mogelijkheden om het snel en langzaam verkeer op een passende wijze te scheiden. Om de aanpassing van de infrastructuur mogelijk te maken is bij de gemeente Best het bestemmingsplan 'Ronde en parkeerweide Het Groene Woud' in voorbereiding.

4.3.4 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

De gemeente Best heeft op 5 april 2013 de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best vastgesteld. In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Op grond van de Verordening Ruimte worden investeringen in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. in extensieve recreatieve mogelijkheden beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het

algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledig uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid.

De gemeente Best vindt het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In deze notitie, die ontleend is aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

De uitwerking van het beleid is gegeven in paragraaf 4.2.4, als onderdeel van de motivering van de kwaliteitsverbetering in het kader van de Verordening ruimte. De conclusie is dat met de aanleg van een groenstrook van 6 meter breed en de groene aankleding van de parkeerweide wordt voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best.

4.3.5

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor 1 (her)ontwikkeling betreft, is er voor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

WELSTANDSCRITERIA

Verschijningsvorm

Zoals uit de planbeschrijving in hoofdstuk 3 blijkt, wordt een ontwikkeling in gang gezet welke tot doel heeft een passende entree te vormen naar het achterliggende gebied, Het Groene Woud. Het betreft de ontwikkeling van een parkeerweide, bezoekerscentrum, groen, BestZOO, natuurspeeltuin en dierenweides. Voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing gelden onderstaande criteria.

Bezoekerscentrum

De met in figuur 18 weergegeven interpretatie van het toegangsgebouw geldt als referentiebeeld voor het bezoekerscentrum.

Figuur 19

Referentiebeeld
Bezoekerscentrum



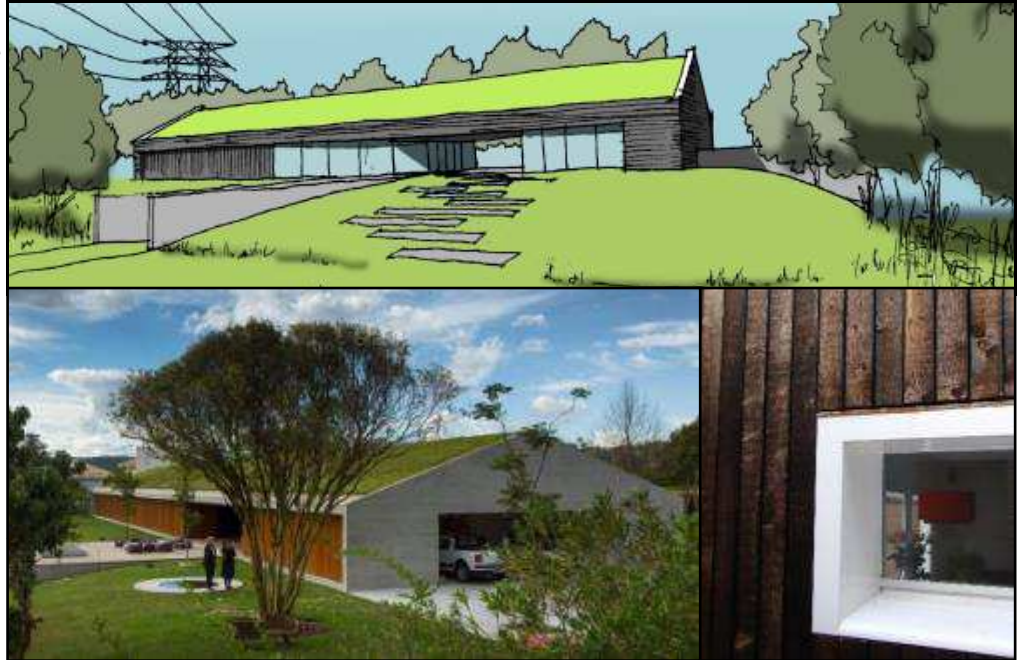
Entreegebouw BestZOO

In figuur 19 is een interpretatie van het entreegebouw weergegeven. Deze interpretatie geldt als referentie beeld voor de nieuwe entree van BestZOO. Het nieuwe entreegebouw zal vanuit de Broekdijk de uitstraling krijgen van een gebouw gelegen op een donk. Het gebouw zal de aandacht trekken gezien vanaf het bezoekerscentrum. Door de ligging van de Broekdijk af, maakt dat het bestaande beeld van de Broekdijk niet of nauwelijks aangetast wordt. Verder maakt het de realisatie van een

verbinding, door het plangebied, naar het achtergelegen 'Groene Woudje/Vleutse Broek' mogelijk.

Figuur 20

Referentiebeeld entree
BestZOO



Architectuur

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'De Scheeken'. Voor de nieuw op te richten bebouwing wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van dit gebied ten aanzien van bebouwing, te weten:

- Wederopbouwboerderijen zijn opgenomen in de bestaande structuur van de al aanwezige bebouwing.
- Gesitueerd nabij de kernen van Liempde en De Vleut.
- Verschillende typen wederopbouwboerderijen: traditioneel (langgevelboerderij) en modern. De bedrijfsgebouwen zijn pragmatisch vormgegeven.

De nieuwe gebouwen liggen niet aan de wegen in het gebied, maar verder het land in. Om deze reden wordt voor de vormgeving aansluiting gezocht bij de bedrijfsbebouwing zoals deze in de wederopbouwperiode is opgericht. De bedrijfsbebouwing uit de wederopbouwperiode in 'De Scheeken' is functioneel (pragmatisch) vormgegeven. Voor het ontwerp van zowel het bezoekerscentrum als het entree gebouw is hierbij aangesloten. Het ontwerp van beide gebouwen is relatief, waarbij ze functioneel goed te benutten zijn. Door gebruik te maken van materialen met een natuurlijke uitstraling en grote openingen in de gevels zoals in de referentiebeelden, krijgen de gebouwen een modernere uitstraling dan de (nog) aanwezige

bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt een nieuwe laag aan de ontwikkeling van het gebied 'De Scheeken' toegevoegd.

Dierenverblijven BestZOO

Aan de bouw van dierenverblijven worden geen eisen voor de uiterlijke verschijningsvorm gesteld, er van uitgaande dat het programma van eisen voor dergelijke gebouwen een logische verschijningsvorm met zich mee brengt die is afgestemd op het onderbrengen van de betreffende dieren.

Status van de welstandscriteria

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid (zie bijlage 4 voor de beleidsregel welstandscriteria).

5

OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en wordt bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bodem

Om te bepalen of de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie is door G&O Consult een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 3835bo0115, d.d. 21 oktober 2015). De conclusie van dit onderzoek is als volgt (zie ook bijlage 5):

In opdracht van de initiatiefnemer is een historisch onderzoek verricht voor de locaties aan de Broekdijk 15 te Best. Aanleiding tot het instellen van het historisch onderzoek betreft de beoogde functiewijzigingen ter hoogte van de planlocatie en de uit te breiden recreatiefunctie aldaar en de aanleg van een rotonde.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de grond in het verleden deels reeds in gebruik is geweest voor recreatieve doeleinden en deels voor agrarische doeleinden (weiland / akkerland). In het verleden hebben er geen verdachte activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie voorgedaan waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd.

Derhalve wordt de aanwezigheid van bodemverontreiniging vanuit historisch perspectief niet verwacht. De feitelijke beslissing over het al dan niet uitvoeren van een aanvullend verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740, is aan het bevoegd gezag.

Het aspect bodem laat geen belemmering zien voor de ontwikkeling van het gebied.

5.1.2 Lucht

Om te bepalen in hoeverre er sprake is van een acceptabele ontwikkeling op het aspect luchtkwaliteit is er door G&O Consult een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (rapportnummer 3835lu0115 v3, d.d. 28 juni 2017, zie bijlage 6). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

In opdracht van de heer A.J.C. Nooren van BestZOO te Best heeft milieuadviesbureau G&O Consult te De Rips een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd naar de inrichting gelegen aan de Broekdijk 15 te Best. Aanleiding tot het instellen van het onderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de inrichting en de hiermee gepaard gaande bestemmingsplanwijziging.

In onderhavig rapport is beschreven welke gevolgen de beoogde situatie heeft voor de lokale luchtkwaliteit. Wanneer het project binnen de NIBM-grens blijft dan wel aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit én de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan, kan de situatie worden geaccepteerd.

De conclusies van het onderzoek zijn:

- ▶ *De beoogde situatie voldoet voor fijn stof en stikstofdioxide aan de NIBM-grens;*
- ▶ *De beoogde situatie voldoet aan de grenswaarden van zeer fijn stof uit de Wet luchtkwaliteit en de norm voor fijn stof uit de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant.*

De beoogde situatie is hiermee vergunbaar.

Tenslotte blijkt uit toetsing volgens het stappenplan uit bijlage 3 van de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige objecten Noord-Brabant dat er met het plan geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd en dat bovendien wordt voldaan aan het afstandscriterium. Daarmee betreft het plan geen aandachtlocatie en kan het doorgang vinden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit zowel voor de wijziging van de functie als de aanpassing van de weg.

5.1.3 Geur

In het dierenpark worden dieren gehouden. Doordat sprake is van het houden van dieren zal er rekening gehouden moeten worden met het aspect geur. Om te bepalen of er beperkingen zijn op dit aspect is door G&O Consult een onderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 3835go0115, d.d. 10 juli 2015 zie bijlage 7). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

ALGEMEEN

Aanleiding tot het instellen van het onderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de inrichting en de hiermee gepaard gaande bestemmingsplanwijziging.

Voor de geuremissies vanuit de dierenverblijven van een dierenpark zijn geen emissiefactoren beschikbaar, derhalve is aangesloten bij de richtafstanden welke vermeld staan in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Direct naast woningen komen diverse andere functies voor in het gebied. Gedurende een groot deel van de dag zal er dus sprake zijn van activiteiten. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied.

AFSTANDEN

De volgende richtafstand, met als uitgangspunt gemengd gebied, dient aangehouden te worden vanaf dierenverblijven tot aan bestaande woningen:

- Dierenpark, maatgevend aspect geur: 50 m

CONCLUSIE

Indien met de planontwikkeling rekening wordt gehouden met het in § 3.2 genoemde zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie biedt voldoende ruimte om rekening te houden met de vermelde richtafstanden. Het aspect geurhinder behoeft de voorgenomen planontwikkeling derhalve niet in de weg te staan.

In paragraaf 3.2 van het rapport is opgenomen:

Om de genoemde richtafstand van 50 meter in kaart te brengen is met een GIS-toepassing vanaf de gevels van de relevante omliggende woningen een afstand van 50 meter bepaald. Deze 50 meter contouren zijn weergegeven in navolgende figuur. In bijlage 1 (van het onderzoek) is dezelfde afbeelding in een groter formaat weergegeven.

Figuur 21

Kaart met contour 50 ten opzichte van gevoelige objecten



Het blijkt dat de contouren deels over het plangebied heen liggen. Eventuele nieuwe dierenverblijven (stal/hok) en andere geuremitteerde voorzieningen (mestopslagen) dienen derhalve buiten deze contouren gerealiseerd te worden.

Het noordoostelijke deel van het plangebied, waar zich de huidige ingang van het dierenpark alsmede enkele dierenverblijven bevinden, bevindt zich reeds in een 50 meter geurcontour. Hier is dus sprake van een bestaande "overbelaste" situatie. Dit houdt in dat in dit gedeelte van het dierenpark er wél nieuwe dierenverblijven gerealiseerd mogen worden, mits deze niet dicht bij woningen gerealiseerd worden dan reeds bestaande dierenverblijven.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het aspect voor geur, mits er rekening gehouden wordt met ligging van de geurgevoelige objecten. Hiertoe is in dit plan voorzien in een beperking voor het oprichten diervverblijven, mest- en voeropslagen in de gebieden binnen 50 meter van de geurgevoelige objecten in de omgeving.

Binnen een straal van 200 meter rondom het plangebied komen geen veehouderijen voor. Veehouderijen waarvoor een geuremissie geldt in plaats van een vaste afstand zijn gelegen op een afstand van ten minste 350 meter. Met deze afstanden wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden welke worden gehanteerd in bedrijven en milieuzonering.

5.1.4

Geluid

Door G&O Consult (rapportnummer: 3835ao0115 v4, d.d. 13 april 2017, zie bijlage 8) is een berekening van de geluidsbelasting afkomstig van de

inrichtingen uitgevoerd voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt:

Bespreking resultaten

In opdracht van de initiatiefnemer is namens BestZOO door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de inrichting gelegen aan Broekdijk 15 te Best ten behoeve van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan in de omgeving van de Broekdijk te Best. Op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en inventarisatie van de activiteiten, en inventarisatie van de activiteiten, is een geluidsmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddelde geluidsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder is berekend.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden. Ook vinden er geen overschrijdingen plaats met de maximale geluidsniveaus van 65 dB(A) etmaalwaarde. De indirecte hinder voldoet aan de streefwaarde van 50 dB(A).

Maatregelen en beste beschikbare technieken

Binnen de milieuwetgeving en akoestiek worden er afwegingen verlangd voor wat betreft het toepassen van doeltreffende maatregelen en de beste beschikbare technieken (BBT).

Beste beschikbare technieken.

De grootste geluidbron betreft het verkeer ten gevolge van de bezoekers. De vigerende parkeervoorziening aan de Broekdijk wordt middels deze planherziening verplaatst naar de hoek Ringweg/Koppelstraat. Hiervoor behoeven de woningen aan Broekdijk welke op korte afstand van de weg zijn gelegen niet meer te worden gepasseerd. Mede hierdoor is derhalve sprake van een forse geluidreductie bij de woningen aan de Broekdijk.

De voorgenomen realisatie van de parkeervoorziening is op grote afstand van woningen van derden gelegen.

Het eigen materieel wordt vanwege de continuïteit van de bedrijfsvoering in een goede staat van onderhoud gehouden.

Conclusie

Het aspect geluid behoeft gelet op het bovenstaande de voorgenomen planontwikkeling niet in de weg te staan. Ter hoogte van de omliggende woningen van derden is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van het gebied tot een entree van Het Groene Woud met recreatieve functies geluidstechnisch past in het gebied.

5.1.5 Externe veiligheid

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van het risico op ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten zijn volgens artikel 1 van de Bevi:

- a. *woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;*
- b. *gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:*
 1. *ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;*
 2. *scholen, of*
 3. *gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;*
- c. *gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:*
 1. *kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of*
 2. *complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en*
- d. *kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.*

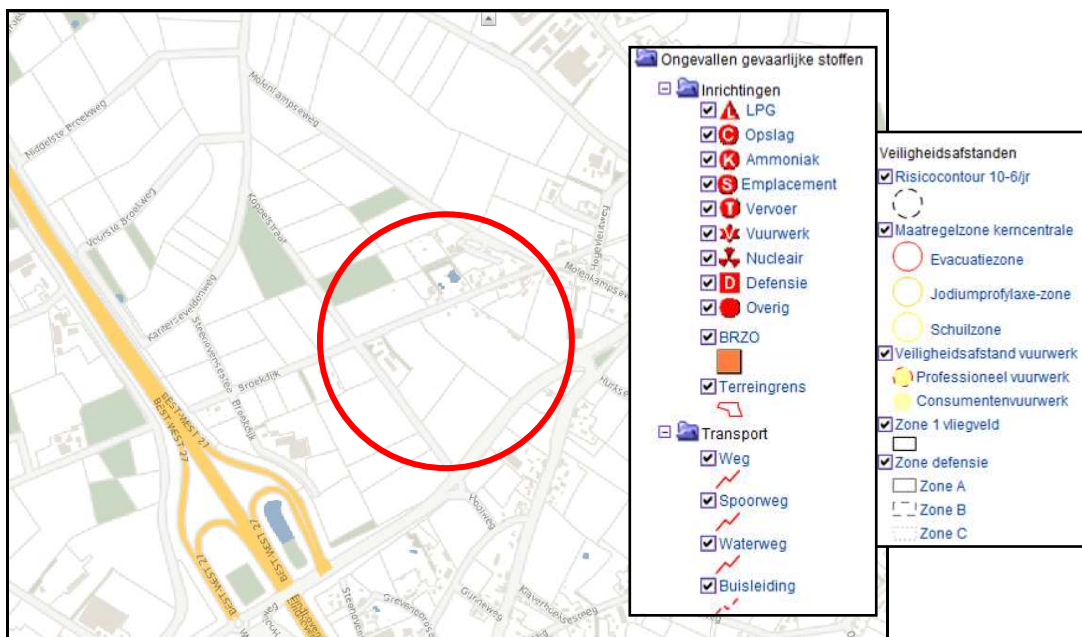
Beperkt kwetsbare objecten zijn volgens artikel 1 van de Bevi:

- a. 1° verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
2° dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1.500 m² per object;
- c. Grand-Cafés, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;
- d. winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2.000 m², voor zover zij geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1.500 m² per object / complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2.000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- h. objecten die met onder a tot en met e en genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Het gebied is, gelet op het voorgaande, aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Om te bepalen of de ontwikkeling van een beperkt kwetsbaar object mogelijk is, is gekeken naar de risicokaart van Nederland.

Figuur 22

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Volgens de risicokaart externe veiligheid is het plangebied niet gelegen binnen de risicocontour 10⁻⁶ per jaar van in de omgeving aanwezige inrichtingen en wegen.

Rijksweg A2

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour. Er is geen PAG aanwezig.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen.

Verantwoording Groepsrisico

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is het Besluit externe veiligheid transportroutes en de daaraan gekoppelde Regeling basisnet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied moet, volgens artikel 7 van Bevt, het groepsrisico worden verantwoord. Hierbij wordt in elk geval ingegaan op:

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

veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg een ramp voordoet.

Omdat het hele plangebied op een grotere afstand dan 200 meter van de snelweg A-2 ligt kan met deze beperkte verantwoording worden volstaan.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

De wijziging van het bestemmingsplan betekent een verhoging van het aantal bezoekers aan het gebied. In de stukken is aangegeven dat er per dag gemiddeld ca. 320 personen aanwezig zullen zijn. Hoe groot de toename exact is, is niet aangegeven. Het aantal permanent aanwezige omwonenden is gering. Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de snelweg A2.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het plan ten aanzien van bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Er is geen sprake van de permanente aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid. Dienaangaande zijn dus geen bijzondere maatregelen nodig. Voor wat betreft de te verwachten jeugdige bezoekers wordt ervan uitgegaan dat deze altijd onder begeleiding aanwezig zullen zijn. Hierdoor wordt de zelfredzaamheid bevorderd.

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

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking

De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van de locatie en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken). Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij een vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede

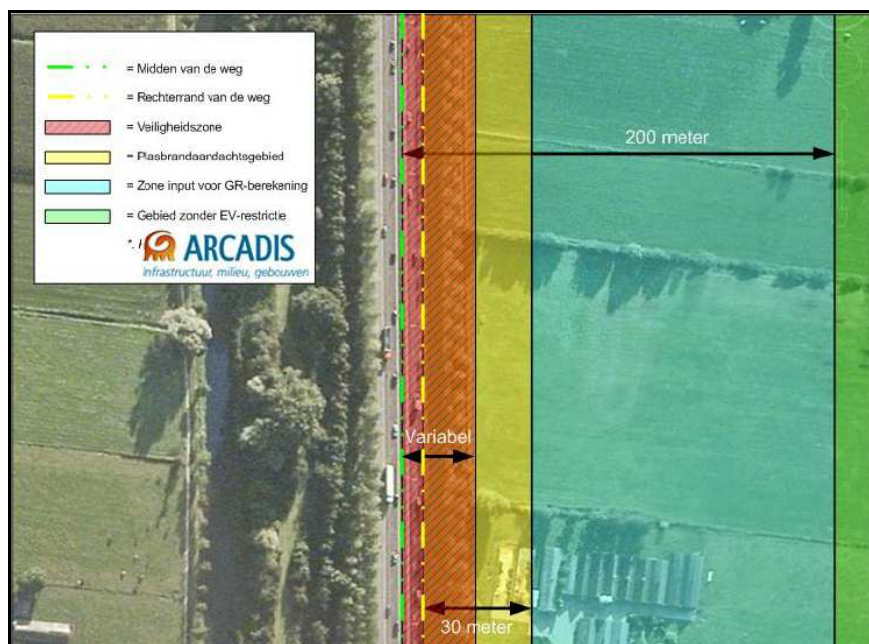
bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Figuur 23

Afstanden onderzoekgebied groepsrisico, volgens Basisnet Weg.



Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het plan, omdat er op het gebied van het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmeringen zijn.

In het kader van NGE (Niet Gesprongen Explosieven) uit WOII is het plangebied een verdacht gebied. Indien er dieper dan 30 cm in de grond geroerd wordt dient er een projectgebonden risicoanalyse opgemaakt te worden. Hieruit volgt of, en welke maatregelen er getroffen dienen te worden voor dit risico.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

De brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) editie 2009 geeft per bedrijfssoort afstandsnormen voor de verschillende aspecten (zoals geur, stof, geluid en gevaar). Van deze normen kan worden uitgegaan om te bepalen of er bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt worden en of ter plaatse van in de omgeving liggende gevoelige objecten zoals woningen en het natuureducatiecentrum sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het bedrijf komt binnen een straal van 500 meter een zevental bedrijven voor (volgens het bestemmingsplan). In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven.

Tabel 1

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Adres	Type bedrijf	Grootst te hanteren afstandsmaat	Werkelijke afstand
Broekdijk 13a	Horecabedrijf	10 meter (geluid, geur en gevaar)	9 meter
Broekdijk 12	Museum met detail-handel	10 meter (geluid)	11 meter
Sint Oedenrodenseweg 23	Klompemaking	100 meter (geluid)	170 meter
Sint Oedenrodenseweg 35	Groothandel in klompen, bedrijfs-schoeisel- en kleding	30 meter (geluid)	60 meter
Sint Oedenrodenseweg 53	Handelsbedrijf (o.a. mest)	50 meter (geluid)	425 meter
Steenhovenseweg 6	Goederenwegvervoerbedrijf	100 meter (geluid)	325 meter
Schansweg 1a	Slachterij	100 meter (geur en geluid)	350 meter

Voor alle bedrijven, behalve het naastgelegen horecabedrijf aan de Broekdijk 13a (het pannenkoekenhuis), wordt voldaan aan de richtafstanden. Binnen het plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen (voor geluid, gevaar en geur) gecreëerd. Doordat er geen nieuwe gevoelige objecten worden opgericht worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, ook niet het naastgelegen pannenkoekenhuis. De afstanden blijven immers gelijk.

Voor de aspecten fijnstof geldt dat binnen het plangebied geen voor fijnstof gevoelige objecten worden opgericht. Omliggende bedrijven worden hierdoor niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Ten aanzien van de gevolgen van de ontwikkeling op de omgeving is voor de aspecten welke genoemd zijn in brochure (geur, veiligheid) een nader onderzoek uitgevoerd. Uit deze verschillende onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de normen op de omliggende woningen. Ook na de ontwikkeling is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook in het plangebied is er sprake van een voldoende verblijfsklimaat. Omdat met de specifieke onderzoeken reeds is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is het

volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State niet noodzakelijk nader in te gaan op de richtafstanden zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Ten aanzien van agrarisch bedrijven in de omgeving geldt dat voor veehouderijen geur het aspect is met de grootste afstand. Om te bepalen of de ontwikkeling passend is, is een geuronderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Voor de overige aspecten geldt dat de grootste afstand geluid betreft. Deze afstand is maximaal 50 meter. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van 150 meter. Dit betreft het bedrijf op de Hogeveleutweg 7.

Concluderend kan gesteld worden dat de bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door de ontwikkelingen in het plangebied en dat ter plaatse van de omliggende gevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat geldt.

5.1.7 Leidingen

Door het gebied lopende leidingen zijn een beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden in een gebied. Leidingen hebben een beschermingszone waarbinnen geen of slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn.

Geconstateerd is dat binnen het plangebied twee leidingen gelegen zijn. De eerste leiding betreft een hogedrukriolering. Deze riolering heeft een beschermingszone van 7,5 meter vanuit het hart van de leiding. Binnen deze zone is het niet toegestaan dat er bebouwing wordt opgericht. In de regels behorende bij dit plan wordt deze beschermingszone verankerd.

Verder loopt door het plangebied een hoogspanningsleiding. Ook voor deze leiding geldt dat er een beschermingszone op de verbeelding wordt opgenomen, met een breedte van 39 meter naar beide zijden gemeten vanuit het hart van de leiding. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze beschermingszone is op de verbeelding vastgelegd.

Door het opnemen van specifieke beschermingszones zijn de leidingen voldoende beschermd.

5.2 WATER

Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de waterhuishouding en of dat er met het plan waterschapbelangen geraakt worden is er door G&O Consult (3835wp01, d.d. 29 juni 2017, zie bijlage 9) een watertoets uitgevoerd. De conclusie van deze toets luidt als volgt:

Het voorliggende initiatief – zijnde de ontwikkeling in het buurschap De Vleut – kan vanuit integraal hydrologisch perspectief en in overeenstemming met de in het projectprofiel gegeven omschrijving ondersteund worden.

Overwogen is dat het project:

- ▶ in hydrologisch opzicht, gezien de waterschapsbelangen, is de ontwikkeling in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;
- ▶ met het aanleggen van een berging voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van de afvoer van hemelwater, zijnde een bergingscapaciteit van ten minste 131 m³ ten behoeve van het te verhard oppervlak. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit vastgelegd.
- ▶ de erfverharding in het gebied wordt in geulen langs de paden afgekoppeld, waarbij deze geulen niet in verbinding staan met de centrale waterberging of het oppervlakte water;
- ▶ Bij het halfverhard aanleggen van het parkeerterrein zal er een extra bergingsvoorziening met een inhoud van 51 m³ gerealiseerd moeten worden;
- ▶ Binnen het plangebied zal meer ruimte zijn voor de berging van water, dit is echter nog niet uitgewerkt, maar de uiteindelijke bergingscapaciteit zal de benodigde capaciteit overschrijden;
- ▶ enkel het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering, dierlijke mest wordt niet afgevoerd via het riool;

Getoetst is aan de thema's van de watertoets en voldoet aan de geldende beleidsuitgangspunten en –doelstellingen van het waterschap De Dommel, waarbij vanuit hydrologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Aan alle gestelde hydrologische eisen wordt voldaan.

Uit de watertoets is gebleken dat er op het gebied van de waterhuishouding en de waterschapsbelangen geen belemmeringen zijn.

5.3 NATUUR

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale

afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Onderhavig plan ziet toe op de uitbreiding van een dierenpark, maar aanvullende recreatieve ontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen kan toenemen als gevolg van dit plan, net als depositie van ammoniak als gevolg van het houden van dieren. Voor de verkeersbewegingen en de depositie van ammoniak van de dieren is een melding in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) ingediend. Deze melding is door het bevoegd gezag geaccepteerd (zie bijlage 10). Met deze melding zijn voor het ammoniakaspect significant negatieve aspecten uit te sluiten. Eventuele andere mogelijke effecten, zoals verstoring door versnippering en verdroging zijn gezien de afstanden tot de omliggende Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde gebied, Kampina & Oisterwijkse Vennen, is gelegen op een afstand van 7,8 kilometer,

Natuurnetwerk Nederland

In de omgeving van het plangebied zijn diverse gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

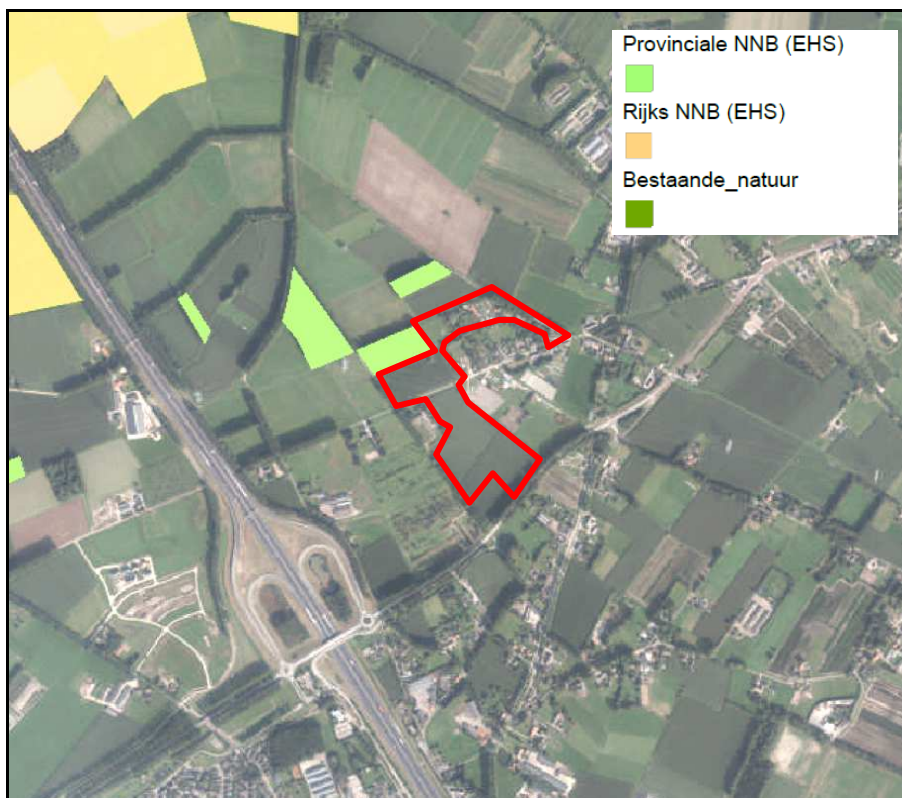
De locatie grens aan het NNB (Natuurnetwerk Brabant). Het betreft een Haagbeuken- en Essenbos. In dit geval betreffen de bomen poplieren. Het gebied heeft verder geen specifieke waarden. Dit gebied is gezien de kenmerken niet gevoelig voor geluid en licht. Het heeft voornamelijk betekenis voor flora, welke minder gevoelig is door verstoring.

De afstand tot het NNN bedraagt meer dan 800 meter. Hiermee is de locatie buiten de attentiezone van het de Natte Natuurparel De Scheeken gelegen. Er zullen is binnen het plangebied geen grondwateronttrekkingen plaatsvinden. De ontwikkeling van de aspecten

zoals benoemd in hoofdstuk 3 hebben op een dergelijke afstand geen nadelige gevolgen voor het NNN en NNB.

Figuur 24

Ligging ten opzichte van het NNN en NNB



Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Ten aanzien van de soortenbescherming is door Exlan een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (projectnummer: EP.15.1027, 20 april 2017, zie ook bijlage 11). De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek aan het plangebied. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

Tussen het plaatsvinden van het veldbezoek en het besluitvormingstraject zijn o.a. de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 per 1 januari 2017 komen te vervallen en overgegaan in de Wet natuurbescherming. Deze tussentijdse wijziging in de regelgeving heeft echter geen effect op de conclusies uit dit rapport.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten binnen het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende versturende werkzaamheden (sloop-, bouw- en graafwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan geen negatieve invloed heeft op de in het gebied aanwezige flora en fauna. Het plan kan doorgang vinden. De aanbevelingen uit de quickscan zullen overgenomen worden.

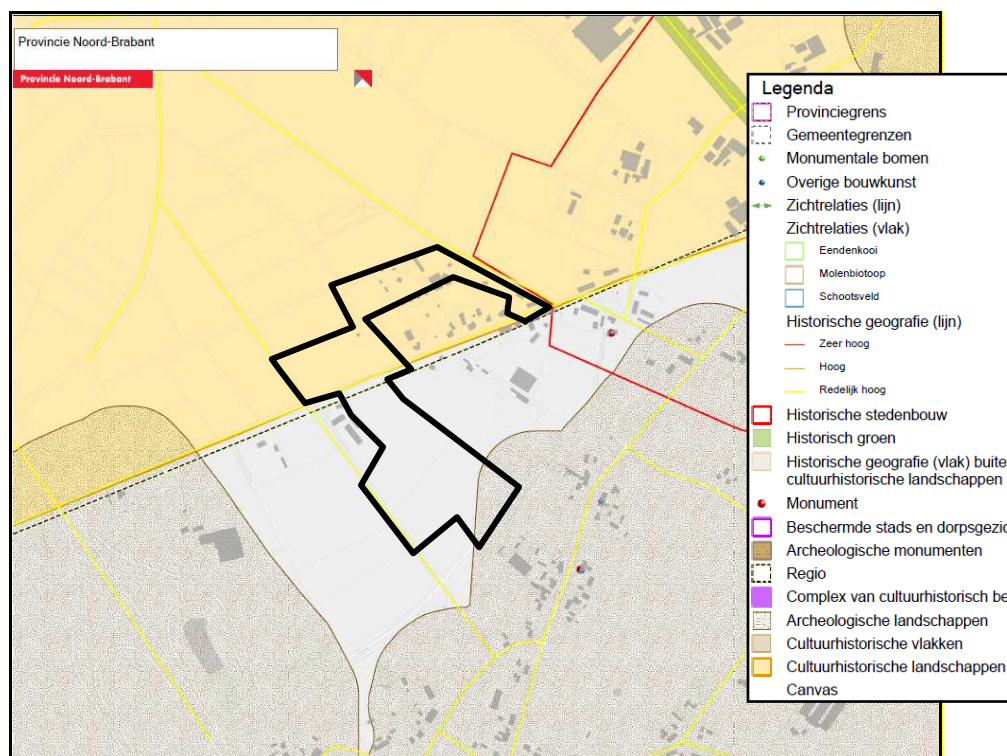
5.4 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Om na te gaan of er sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Zie onderstaande Figuur 25 en bijlage 12.

De locatie is volgens de waardenkaart gelegen binnen de Meijerij en meer specifiek Het Groene Woud. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. De ontwikkeling versterkt deze waarden.

Figuur 25

Uitsnede
cultuurhistorische kaart



De Broekdijk is op de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als een lijn met een redelijk hoge waarde. Ook de Koppelstraat en de Molenkampseweg zijn als zodanig aangemerkt. Deze lijnen worden door de ontwikkeling niet aangetast. Deze lijnen blijven behouden. Aan de oostzijde van het plangebied grenst het plangebied aan de historische stedenbouw van het buurtschap De Vleut. Het plangebied ontleent aan dit historische buurschap de opzet, te weten de driehoekige pleinen. Het sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van dit gebied.

Daarnaast is het plangebied aangemerkt als zijnde een wederopbouwgebied met een nationaal of zelfs internationaal onderscheidend karakter. In paragraaf 4.1.5 is een omschrijving van de waarden van het gebied opgenomen. Bij de invulling van het plan is met deze kernkwaliteiten rekening gehouden, door met het inrichtingsplan en architectuur aansluiting te zoeken bij deze kernkwaliteiten.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet aangetast worden door onderhavig plan.

5.5

ARCHEOLOGIE

De gemeente Best heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld, met een bijbehorende archeologische beleidskaart, het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg uit 2011. In 2015 is de beleidskaart behorende bij dit beleid aangepast. De archeologische beleidskaart vormt

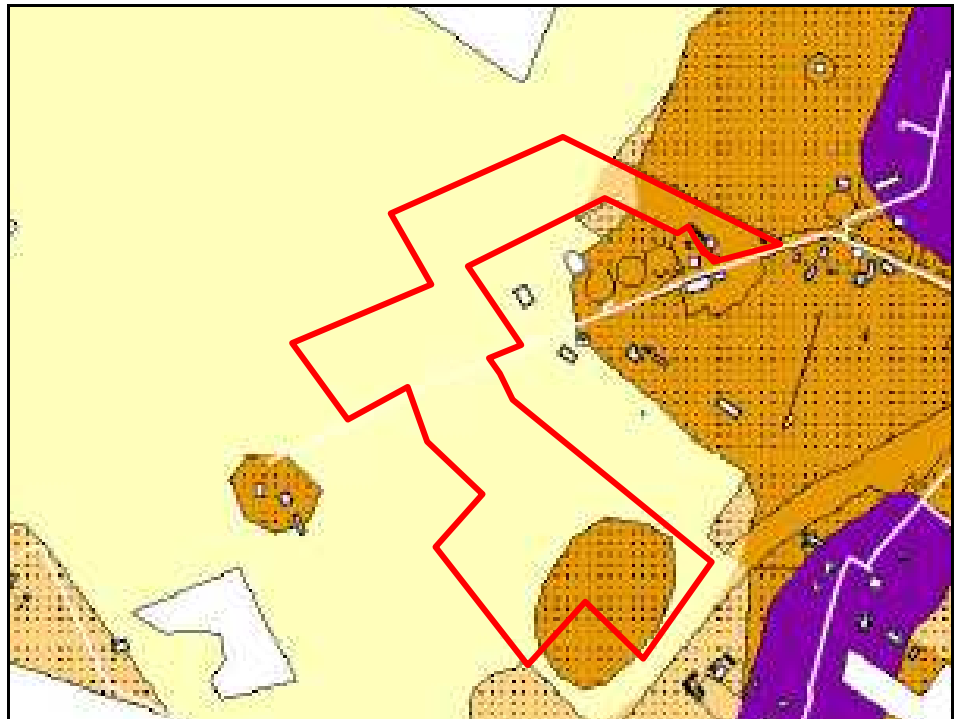
een belangrijke basis voor dit beleid, omdat deze inzicht biedt in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Best. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidskaart biedt bijvoorbeeld een belangrijke basis om archeologie volwaardig in ruimtelijke planvormingsprocessen te kunnen betrekken.

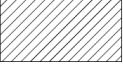
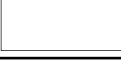
Zo kan zoveel mogelijk voorkomen worden dat onverwacht waardevolle archeologische resten aan het licht komen, kunnen tijdig oplossingen worden gezocht om archeologisch waardevolle resten in te passen en te beschermen, en kunnen opgravingen en noodonderzoek tijdens de planuitvoering zoveel mogelijk worden beperkt.

Zoals blijkt uit de onderstaande kaart komen in het plangebied lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingen voor. Voor gebieden met een lage waarde geldt dat onderzoek verplicht is als de verstoring groter is dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 meter. Voor de gebieden met een middelhoge waarde geldt dat een onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter of 0,5 meter als er sprake is van een esdek. Tot slot geldt voor gebieden met een hoge archeologische waarde een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlakte van 500 m² en dieper dan 0,3 meter of 0,5 meter indien deze aangeduid zijn als esdekken en agrarisch bestemde gronden. Voor de overige gronden is de verstoringsoppervlakte gelijk, echter mag de verstoringdiepte dan niet meer bedragen dan 30 centimeter.

Figuur 26

Uitsnede uit
archeologische
beleidskaart 2015
gemeente Best



Archeologische waarden		Archeologische verwachtingen	
	Categorie 1: Beschermd archeologisch monument		Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (Historische linten)
	Categorie 2: Archeologisch waardevol		Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
	Mogelijk verstoord 2014		Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
	Esdek en/of agrarisch bestemd		Categorie 6: Gebied met lage verwachting
			Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de toekomstige versterking nog onzeker. De opzet van de bebouwing is nog niet 100% vaststaand. Om te voorkomen dat bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied sprake zal zijn van een aantasting van mogelijke archeologische waarden, wordt de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek in de regels vastgelegd met de opname van een dubbelbestemming. De hier gevolgde systematiek van het hanteren van een dubbelbestemming sluit aan bij de verwachtingswaarden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Parkeernormen en archeologie".

Mochten de initiatiefnemers in de toekomst besluiten het gebied te gaan ontwikkelen, waarbij de grenswaarden overschreden worden, dan hebben

zij door de opname van deze dubbelbestemming alsnog de verplichting om een onderzoek naar de eventueel aanwezige archeologische waarden uit te voeren. Op dit moment zijn de archeologische waarden echter voldoende in kaart gebracht.

Wanneer men tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een monument (archeologisch restant) vindt is men overigens op grond van de Monumentenwet 1988 wel verplicht om deze (toevals-)vondst te melden aan de Minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Best. De minister is bevoegd om naar aanleiding van deze melding aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitvoering van het werk.

Concluderend kan gesteld worden dat door het overnemen van de dubbelbestemmingen in het plan, een nader onderzoek op dit moment niet noodzakelijk is.

5.6 DUURZAAMHEID

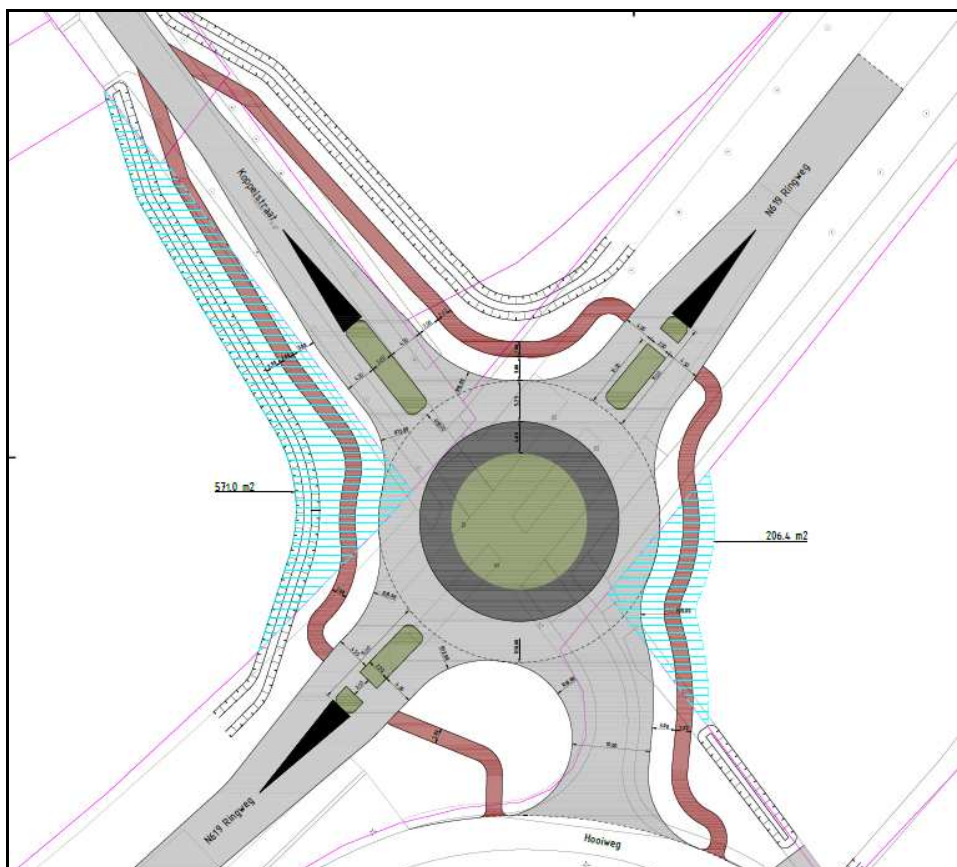
Het definitieve ontwerp van de nieuwe bebouwing is nog niet gereed. Dit ontwerp zal nader uitgewerkt worden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Wel zal in het kader van duurzaamheid de beoogde ontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast zal door kleurgebruik, geleding en beplanting verdere invulling worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Dit ook conform het voor het plangebied opgestelde beeldkwaliteitsplan.

5.7 MOBILITEIT

Door de ontwikkeling van het plangebied zal de mobiliteit in het gebied toenemen. Omdat het gebied al een knelpunt kent is de gemeente Best voornemens om op de kruising van de Koppelstraat met de ringweg een rotonde te realiseren. De rotonde wordt aangelegd buiten het plangebied van voorliggend plan, maar is wel van invloed op de mobiliteit van dit plan. De ontsluiting van het plangebied zal op deze wijze geoptimaliseerd worden. Bovendien zal de ontsluiting van het gebied niet langer plaatsvinden via de Molenkampseweg. Dit is een smalle straat die niet is ingericht op het verwerken van meer dan het bestemmingsverkeer. De huidige verkeersstromen gaan wel over deze weg. Deze verkeersstroom zal door het ontsluiten van het plangebied in de zuidoostelijke hoek grotendeels wegvallen. De Koppelstraat wordt voor een deel heringericht met de aanleg van de rotonde. Het natuurtransferium komt direct in de nabijheid van de rotonde. Dit leidt tot een aanzienlijke verbetering.

Figuur 27

Mogelijke uitwerking
rotonde en
fietspaden



Door de aanleg van de rotonde is het bovendien mogelijk om op het kruispunt van de Koppelstraat en de Ringweg het snelle en langzame verkeer te splitsen. Er wordt hiertoe een fietspad aangelegd. De gevaarlijke situatie waarvan nu sprake is, zal hiermee overzichtelijker worden, waarbij het snelle verkeer genoodzaakt is om af te remmen. De rotonde verbetert de ontsluiting van het plangebied voor het langzame verkeer.

Verkeersgeneratie

In de CROW handleiding Verkeersgeneratie en Parkeren is een kencijfer voor verkeersgeneratie opgenomen voor dierenparken. Hierbij is aangegeven dat er ten opzichte van dit kencijfer grote afwijkingen kunnen bestaan. De opzet van het park heeft hier invloed op. Voor dit plan is ervoor gekozen om de verkeersgeneratie te baseren op de ervaringscijfers van het park en op de verkeersgeneratie van vergelijkbare parken in relatie tot het aantal bezoekers van het gebied.

In de toekomstige situatie zullen er jaarlijks ongeveer 90.000 bezoekers het gebied bezoeken (zie bijlage 13). Dit aantal bezoekers is noodzakelijk voor een sluitende begroting. Bovendien sluit dit aantal aan bij het aantal bezoekers dat in het verleden het park heeft bezocht. Het gebied is, buiten het bezoekerscentrum, niet jaarrond open. Het aantal openingsdagen van

het dierenpark bedraagt 285 dagen. Dit geeft een gemiddelde van 316 bezoekers per dag. Het aantal bezoekers aan het park wordt mede beïnvloed wordt door het weer. Op een mooie dag in de zomervakantie zal het drukker zijn dat op een koude dag in de herfst. Dit maakt dat spreiding van het aantal bezoekers niet gelijk verdeeld is over het aantal dagen dat het park open is. Op drukke dagen zal het aantal bezoekers een factor 4 bedragen van het gemiddeld aantal bezoekers. Deze factor is gebaseerd op de ervaringscijfers van het park en op de bezoekersstromen van vergelijkbare parken. Dit maakt dat op een drukke dag sprake is van 1.263 bezoekers voor het gebied. Van deze bezoekers zal 85% met de auto komen, 10% met de fiets en 5% met de bus. Dit resulteert in 1.073 bezoekers met de auto. De gemiddelde bezetting van een auto is 2,5 personen. Uit verschillende onderzoeken naar de autobezetting van verschillende parken is deze autobezetting als gemiddelde naar voren gekomen. Gebruikmakend van deze bezettingsgraad maakt dat het maximale aantal auto's dat het plangebied trekt 430 bedraagt. Concluderend kan gesteld worden dat de maximale verkeersgeneratie vanuit het plangebied 430 bedraagt. Dit leidt tot maximaal 860 vervoerbewegingen per dag.

Het bezoekersaantal in de huidige situatie bedraagt circa 60.000. Volgens dezelfde methodiek geeft dit een verkeersgeneratie van 327 auto's. Per saldo geeft dit plan een extra verkeersgeneratie van ongeveer 103 auto's.

Parkeren

De gemeente Best heeft de Nota Parkeernormen 2015 vastgesteld. Deze nota dient als beoordelingskader voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkeling. In de Nota Parkeernormen is voor een dierenpark een parkeernorm opgenomen van 4,0 parkeerplaatsen per netto terrein. Het terrein heeft een omvang van 8,7 hectare. Dit betekent dat, volgens de normen, voorzien kan worden met een parkeerweide met een omvang van 34,8 parkeerplaatsen. Dit aantal is voor onderhavige ontwikkeling dit plangebied niet realistisch. Temeer omdat in de huidige situatie, bij een kleinere omvang van het park, reeds meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Vandaar dat voor bij dit bestemmingsplan voor een maatwerkoplossing gekozen is. Met deze maatwerkoplossing wordt gebruik gemaakt van de hardheidsclausule uit de parkeernota. De maatwerkoplossing wordt in het navolgende nader uitgewerkt.

In de huidige situatie zijn er voor het plangebied 240 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 220 op de centrale parkeerplaats, 20 op de Molenkampseweg, naast het dierenpark.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebaseerd op het aantal bezoekers (90.000 in de toekomstige situatie). Dit in combinatie met de

gemiddelde verblijfsduur van de bezoekers en het gegeven dat op goede dagen er 4 keer meer bezoekers aanwezig zullen zijn dan op een gemiddelde dag. Hierbij is de verblijfsduur gebaseerd op ervaringscijfers van het dierenpark en basis van gegevens van vergelijkbare dierenparken. De gemiddelde verblijfsduur zal ongeveer tussen de 3 en 4 uur bedragen. Bij een openstelling van 8 uur per dag is het mogelijk om twee keer groepen aan bezoekers te hebben. In de praktijk overlapt een groot deel van de bezoeken elkaar (aankomst voor de middag, wederom op basis van ervaringen van het park zelf en op basis van gegevens van andere parken). Gebaseerd op de ervaringscijfers zal maximaal 25 % van de bezoeken elkaar niet overlappen. Dit maakt dat er gerekend kan worden met een factor 1,25. Het aantal parkeerplaatsen is hierop afgestemd. Dit maakt dat het aantal parkeerplaatsen op drukke dagen moet bedragen: 344 parkeerplaatsen ($(1.073/2,5)/1,25$).

Dit aantal parkeerplaatsen zal niet altijd in gebruik zijn. Op een gemiddelde dag zijn er 4 keer minder parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit maakt 86 parkeerplaatsen. Om wildparkeren en om te voorkomen dat er de overloopweide iedere meer dan gemiddelde dag ingezet moet worden, is ervoor gekozen om de vaste parkeerplaats in te richten met 150 reguliere parkeerplaatsen, 8 parkeerplaatsen voor minder valide personen en 4 parkeerplaatsen voor bussen. Daarnaast is er voor de echt drukke dagen een overloopweide beschikbaar, met een capaciteit van minstens 200 parkeerplaatsen (voor een onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage 13).

In totaal wordt binnen het plangebied voorzien in de volgende hoeveelheid parkeerplaatsen:

8 parkeerplaatsen voor minder validen (3 % van het totaal)

4 parkeerplaatsen voor bussen

150 reguliere parkeerplaatsen

200 parkeerplaatsen overloopterrein

De parkeerplaatsen voor de auto's krijgen een omvang van 5 bij 2,5 meter. De invalide parkeerplaatsen krijgen een omvang van 5 bij 3,5 meter. De parkeerplaatsen voor bussen krijgen een omvang van 14 bij 3 meter. Dit is in totaal 4.641 m² voor de parkeerplaatsen. Daarnaast is er de manoeuvreerruimte en de toegang welke noodzakelijk is voor het goed functioneren van een parkeerweide. Gangbaar is om hiervoor 10 m² per parkeerplaats aan te houden (CROW). Dit maakt dat er een oppervlakte van 3.620 m² bij komt. Verder is er nog de groene inpassing van het geheel. Dit omvat de rest van perceel en betreft onder andere de hagen en

bomen aan de kant van de weg en op de parkeerweide zelf. Met name het overloop terrein krijgt een groene invulling.

De parkeervoorziening is ruim opgezet. Dit in overeenstemming met de wens van de gemeente zoals neergelegd in de Structuurvisie 2013. Hiermee wordt de toestroom aan bezoekers in goede banen geleid. Tevens wordt hiermee voorkomen dat er in de omgeving van het plangebied overlast door parkerende auto's zal ontstaan.

Overigens dient opgemerkt te worden dat gelijktijdig met deze ontwikkeling en aansluitend op de voorziene parkeerweide, door de gemeente Best een parkeerweide ontwikkeld wordt voor de bezoekers van Het Groene Woud. Deze krijgt een capaciteit van 100 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het gebied in totaal 250 vaste parkeerplaatsen komen, met een overloop van minstens 200 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor het verwachte aantal bezoekers welke het gebied per jaar komen bezoeken.

5.8 PLAN M.E.R

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is daarom de milieueffectrapportage (m.e.r.) wettelijk verankerd.

M.e.r. is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (uiteindelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit doel wordt bereikt door in de m.e.r.-procedure:

- De milieugevolgen van het initiatief of de activiteit en reële alternatieven hiervoor systematisch, transparant en objectief in beeld te brengen in het zogenoemde milieueffectrapport of MER en maatregelen te beschrijven om negatieve gevolgen te voorkomen of te beperken.
- De kwaliteit van het MER bij plannen en complexe besluiten te laten toetsen door de onafhankelijke landelijke Commissie voor de milieueffectrapportage, de Commissie m.e.r.
- De maatschappij te betrekken door één ieder de mogelijkheid te bieden om in te spreken en zijn of haar zienswijze naar voren te brengen.
- De milieugevolgen, de alternatieven en de ingebrachte zienswijzen en adviezen mee te laten wegen bij de vaststelling van het plan of het

nemen van het besluit en de wijze waarop dat is gebeurd toe te lichten. M.e.r. kan de overheid dus helpen bij de besluitvorming.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie aanleidingen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan betrekking heeft.

In volgorde van frequentie van voorkomen:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hiermee wordt getoetst of het plan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
 - a. Het plan is direct m.e.r.-plichtig.
 - b. Het plan bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D.
 - c. Het plan bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r. Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
 - d. De activiteit(en) of het betreffende plan wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Afweging m.e.r.-plicht

Ad 1a:

De ontwikkeling van een themapark is niet opgenomen in kolom C van het Besluit milieueffectrapportage. Hiermee is de ontwikkeling niet direct m.e.r.-plichtig.

Ad 1b:

Het bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig als dit mogelijkheden voor het oprichten van een themapark, indien de activiteiten betrekking hebben op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Dit plan betreft de uitbreiding van een themapark (dierenpark) met een oppervlakte van 8,76 hectare. Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied (een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied). De genoemde oppervlakte maat wordt niet overschreden. Het aantal bezoekers ligt met maximaal 90.000 bezoekers ruim onder het aantal van 250.000 bezoekers per jaar. Er is geen sprake van ligplaatsen.

Het plan is eveneens in samenhang met de ontwikkeling op het aangrenzende perceel bekeken. De oppervlakte van het onderzoeksgebied neemt hiermee toe tot 9,74 hectare. Het aantal bezoekers neemt toe tot 130.000 hectare. Hieruit volgt dat ook in samenhang van het naastgelegen plan de grenswaarden niet worden overschreden. Dit maakt dat het plan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Ad 1c. Vormvrije-m.e.r.

In dit kader is bekeken, in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, of het plan nadelige gevolgen kan hebben op gevoelige gebieden.

De dichtstbijzijnde natuurgebieden bevinden zich op meer dan 5 kilometer afstand. Hieronder wordt de kortste afstand tussen het plangebied en de betreffende natuurgebieden gegeven:

- Kampina & Oisterwijkse Vennen: 7,8 km
- Kempenland-West: 11,0 km
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux: 13,7 km

In het kader er van dit plan is in de paragrafen 5.1 tot en met 5.7 voor verschillende aspecten welke een mogelijk verstoring voor de gevoelige gebieden kunnen veroorzaken gekeken naar de invloed van het plan dan wel zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de invloed van de nieuwe activiteiten op voor de meeste aspecten beperkt blijft tot de

directe omgeving. Uitzonding hierop zijn de ammoniak- en stikstofdepositie en het water in verband met het beschermd gebied direct grenzend aan het plangebied. Deze twee aspecten worden hieronder nader behandeld.

Met dit plan wordt de uitbreiding van een dierenpark mogelijk gemaakt. In het dierenpark worden dieren gehouden. Deze dieren hebben een depositie van ammoniak op de omliggende gevoelige gebieden. Ook de verkeersbewegingen van en naar het park zorgen voor een depositie (depositie van stikstof). Deze depositie kan negatieve gevolgen hebben op deze gebieden. Voor deze depositie is in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) een melding ingediend en geaccepteerd. Met de acceptatie van de melding is ontwikkelingsruimte (ammoniak en stikstof) vanuit de PAS toebedeeld aan onderhavige ontwikkeling. In de PAS zijn maatregelen vastgelegd om negatieve effecten van ontwikkelingen die binnen de ontwikkelingsruimte passen te voorkomen. De met de melding vastgelegde depositie van ammoniak en stikstof is verankerd in de regels. Hiermee wordt voorkomen dat de depositie vanuit het plangebied meer bedraagt dan de depositie welke met de melding in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof is toebedeeld. Hierdoor wordt ook naar de toekomst toe voorkomen dat er sprake is van een extra toename van ammoniak- en stikstofdepositie. De maximale invulling vanuit het plan is hiermee geborgd. Significant negatieve effecten zijn hiermee, voor het aspect ammoniak en stikstof, uitgesloten. Mogelijke effecten zijn opgevangen vanuit de PAS.

In de in dit kader uitgevoerde watertoets is nader ingegaan op de gevolgen van het beschermd gebied welke grenst aan het noordwesten van het plangebied. Hieruit blijkt dat het gebied beschermd is omdat deze is het gebied is aangemerkt als onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. In dit kader is het niet toegestaan om grondwaterberekening toe te passen. Binnen het plangebied wordt geen grondwaterberekening toegepast. Hiermee zijn er geen nadelige gevolgen voor dit beschermde gebied in het kader van de Keur.

Concluderend kan, met inachtneming van het voorgaande, de afstand tot de gevoelige gebieden (tenminste 7,8 kilometer) en in combinatie met de uitkomst de studie naar de gevolgen van de ontwikkeling en de aanvullende onderzoeken geconcludeerd kan worden dat voor omliggende gevoelige gebieden geen negatieve effecten te verwachten zijn. Een m.e.r. is niet noodzakelijk.

Ad 2:

Voor de beoordeling van dit aspect wordt verwezen naar hetgeen gesteld is paragraaf 1c. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk voor dit plan.

Ad 3.

In de provinciale milieuverordening zijn geen voor dit project relevante aanvullende activiteiten opgenomen.

Conclusie

Omdat het plan genoemd is in de D-lijst, maar onder de drempelwaarden ligt, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Onder 1c, in combinatie met de rest van deze toelichting en meer specifiek paragrafen 5.1 tot en met 5.7, heeft deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Uit de beoordeling komt naar voren dat, met het vastleggen van de ammoniak- en stikstofdepositie vanuit de plan, belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een m.e.r. is niet noodzakelijk.

6

HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 ALGEMEEN

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

6.1.1 Vergelijkbare bestemmingsplannen

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SBVP2012) geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

6.1.2 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende

doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

6.1.3 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van de ligging van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

6.1.4 Bestemmingsregeling

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan SVBP 2012. De opbouw is als volgt:

- ▶ betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- ▶ de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- ▶ algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- ▶ overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;
- ▶ afwijken van de bouwregels;

- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigings-bevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

6.1.5 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

 7

(ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 lid 1 van het Wet ruimtelijke ordening schrijft in beginsel voor dat de gemeenteraad voor gronden waarvoor een voornemen tot bouw bestaat een exploitatieplan vaststelt. Dat is -volgens lid 2, onder a van ditzelfde artikel- echter niet nodig als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere wijze verzekerd is. In dit plan is dit het geval, omdat een sluitende exploitatie is gewaarborgd door het afsluiten van een voorafgaande exploitatieovereenkomst. De initiatiefnemer neemt alle kosten die met het project gemoeid zijn voor zijn rekening. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Mogelijk kan initiatiefnemer voor een deel van de kosten aanspraak maken op subsidie.



8

PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 BEKENDMAKING

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht burgemeester en wethouders om een aankondiging te doen als het voornemen bestaat een bestemmingsplanherziening voor te bereiden. Deze bekendmaking voor voorliggende bestemmingsplanherziening heeft plaatsgevonden in het huis-aan-huisblad 'Groeiend Best' in april 2017. Daarin is aangegeven dat burgemeester en wethouders voornemens zijn een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 voor te bereiden.

8.2 BEWONERSOVERLEG

Door de initiatiefnemer is in samenspraak met de gemeente op ruime schaal met de bewoners van de buurt gecommuniceerd over het bestemmingsplan.

8.3 WETTELIJK VOOROVERLEG

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de relevante rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met belangen die in het plan in het geding zijn. Het verslag van dit overleg is opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting.

8.4 PROCEDURE

Het plan doorloopt een reguliere bestemmingsplanprocedure. Daarvoor wordt het plan na verwerking van de reacties uit het vooroverleg gedurende zes weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Eenieder kan tegen het plan zienswijzen indienen. Na terinzagelegging vindt beantwoording van de zienswijzen plaats. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassingen aan het plan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 15, de Nota van zienswijzen.

Binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging moet het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. Na de vaststelling wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden tegen het bestemmingplan rechtstreeks beroep instellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9

BIJLAGEN

Bijlage 1	Opzet De Vleut
Bijlage 2	Berekening waardevermeerdering en investering
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing
Bijlage 4	Beleidsregel Welstandscriteria
Bijlage 5	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 6	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 7	Geuronderzoek
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek inrichtingen
Bijlage 9	Watertoets
Bijlage 10	PAS-Melding
Bijlage 11	Quicksan Flora en Fauna
Bijlage 12	Cultuurhistorie
Bijlage 13	Invulling parkeerweide
Bijlage 14	Verslag vooroverleg
Bijlage 15	Nota van zienswijzen