

Onderbouwing TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22g

Datum: 20-2-2026

Aarleseweg 24, Best

Foto: Natuurgebied Het Diessens Broek, stroomgebied van de Reusel, N2000- Kempenland-West





DATUM 20 februari 2026

PROJECTLEIDER Bas van Doormaal
PROJECTNUMMER BESAAR024

AUTEUR Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089NR HAGHORST
T: 06-22357862
info@vandoormaaladvies.nl
www.vandoormaaladvies.nl



1. INHOUDSOPGAVE

1. Inhoudsopgave	3
2. Inleiding	6
2.1 Aanleiding	6
2.2 Ligging planlocatie	7
2.3 Leeswijzer	9
3. Beschrijving van het project en zijn omgeving	10
3.1 Huidige situatie	10
3.1.1 Feitelijk situatie	10
3.1.2 Relevante regels omgevingsplan	12
3.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)	14
3.2 Toekomstige situatie	15
3.2.1 Ontwikkeling	15
3.3 Milieueffectrapportage	18
4. Beleidskader en toetsing daaraan	20
4.1 Rijk	20
4.2 Provincie	20
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	20
4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.3 Regio	30
4.3.1 Woondeal	30
4.3.2 Regionale Energiestrategie	31
4.4 Gemeente	31
4.4.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat	31
4.4.2 Structuurvisie buitengebied	35
4.4.3 Omgevingsplan gemeente Best	37
5. Beoordelingsregels waaronder instructieregels	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Bodemkwaliteit	40
5.3 Beschermen van de waterbelangen	41
5.3.1 Wettelijk kader	41
5.3.2 Waterschapsverordening	42
5.3.3 Gemeentelijk beleid	42
5.3.4 Watertoets	44
5.4 Cultuurhistorie	45
5.5 Archeologie	47
5.5.1 Gemeentelijk beleid	47



5.6	Bedrijven- en milieuzonering (oude stijl)	49
5.6.1	Beoordeling omgevingstype	49
5.6.2	Gevoelig gebouw	50
5.6.3	Omliggende bedrijvigheid	50
5.6.4	Woon- en leefklimaat	52
5.6.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	52
5.6.6	Milieubelastende activiteiten	52
5.7	Geur (door veehouderijen)	52
5.7.1	Gemeentelijk beleid	53
5.7.2	Geurgevoelige gebouwen	53
5.7.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	53
5.7.4	Woon- en leefklimaat	55
5.7.5	Voorgrondbelasting	56
5.7.6	Achtergrondbelasting	56
5.7.7	Conclusie	56
5.8	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	56
5.8.1	Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	57
5.8.2	Geitenhouderijen	58
5.8.3	Spuitzones	59
5.9	Kwaliteit van de buitenlucht	60
5.9.1	Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)	61
5.9.2	Blootstelling aan verontreiniging	61
5.10	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	63
5.11	Trillingen	65
5.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	65
5.13	Mobiliteit en parkeren	66
5.14	Natuur	68
5.15	Flora en fauna	73
5.16	Waarborgen van de veiligheid	75
5.17	Licht en windhinder	77
6.	Juridische planopzet	78
6.1	Algemene opzet	78
6.1.1	Inleiding	78
6.1.2	De onderbouwing	78
6.1.3	De regels	78
6.1.4	De (digitale) verbeelding	78
6.1.5	De opzet van het plan	78
6.2	Toelichting op de regels/verbeelding	78
7.	Participatie	80
7.1	Verplichte participatie	80
7.2	Participatie omgeving	80



7.3	Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan	80
7.4	Vaststelling omgevingsplan	80
8.	Economische uitvoerbaarheid	81
8.1	Inleiding	81
8.2	Kostenverhaal	81
9.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	82
10.	Bijlagen	83
10.1	Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan;	83
10.2	Bijlage 2 Vooronderzoek bodem;	83
10.3	Bijlage 3 Archeologisch bureau- en vooronderzoek;	83
10.4	Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase;	83
10.5	Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase;	83
10.6	Bijlage 6 Quicksan flora en fauna.	83



2. INLEIDING

2.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Aarleseweg 24 te Best. De planlocatie betreft een bedrijfslocatie in het buitengebied waarbinnen de exploitatie van een fouragehandel is toegestaan. De initiatiefnemer heeft binnen de planlocatie ook altijd een fouragehandel geëxploiteerd. Binnen het plangebied zijn onder meer een opslagloods, een schuur en een berging behoeve van de fouragehandel aanwezig, alsook bedrijfswoning met in pandige gedoogde mantelzorgwoning, bijgebouw, erf, tuin en aanhorigheden.

De initiatiefnemer is voornemens om de fouragehandel binnen het plangebied definitief te beëindigen, de aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen, aanwezige erfverharding te verwijderen en de planlocatie te herontwikkelen naar wonen. De huidige niet-agrarische bedrijfsfunctie zal hierbij zoveel als mogelijk worden verkleind tot een passende woonfunctie. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herontwikkeld naar burgerwoning met maximaal 300 m² aan bijgebouwen.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Best. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege. Hierdoor maakt onder meer het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021" nog altijd onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Best. De planlocatie kent op grond van het vigerende planologische kader onder meer de bestemming "Bedrijf – 1" en is gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak. Vanwege de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fouragehandel' is ter plaatse een fouragehandel toegestaan, alsook wonen binnen een bedrijfswoning, met aanhorigheden. Verder is aan de overwegend zuidoostelijke zijde van het plangebied een agrarische functie van toepassing. Gelet op het vorenstaande is de beoogde herontwikkeling naar een woonfunctie niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de herontwikkeling naar wonen onder voorwaarden kan worden toegestaan.

De initiatiefnemer is reeds geruime tijd in gesprek met de gemeente Best over de beoogde herontwikkeling van de planlocatie. Uiteindelijk is tot de beoogde ontwikkeling gekomen, waarbij het plangebied wordt herontwikkeld naar wonen en waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De initiatiefnemer heeft dit planvoornemen reeds kenbaar gemaakt aan de gemeente Best. De gemeente Best heeft per e-mail van 27 juni 2025 aangegeven dat een ruimtelijke procedure kan worden opgestart om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Nu een wijzigingsplan een planvorm betreft die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is komen te vervallen en gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, is het vereist om het Omgevingsplan te herzien. De gemeente Best beschikt echter op moment van schrijven van onderhavige onderbouwing niet over een compleet permanent Omgevingsplan, maar enkel over een tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege. Hierdoor is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een reguliere Omgevingsplanwijziging. In samenspraak met de gemeente Best is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de zogenaamde Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze TAM-IMRO systematiek biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening 'ruimtelijke plannen' het Omgevingsplan te wijzigen. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Onderhavige onderbouwing vormt tezamen met de regels en de verbeelding de basis voor de herziening van het Omgevingsplan gemeente Best via de zogenaamde TAM-IMRO-systematiek.



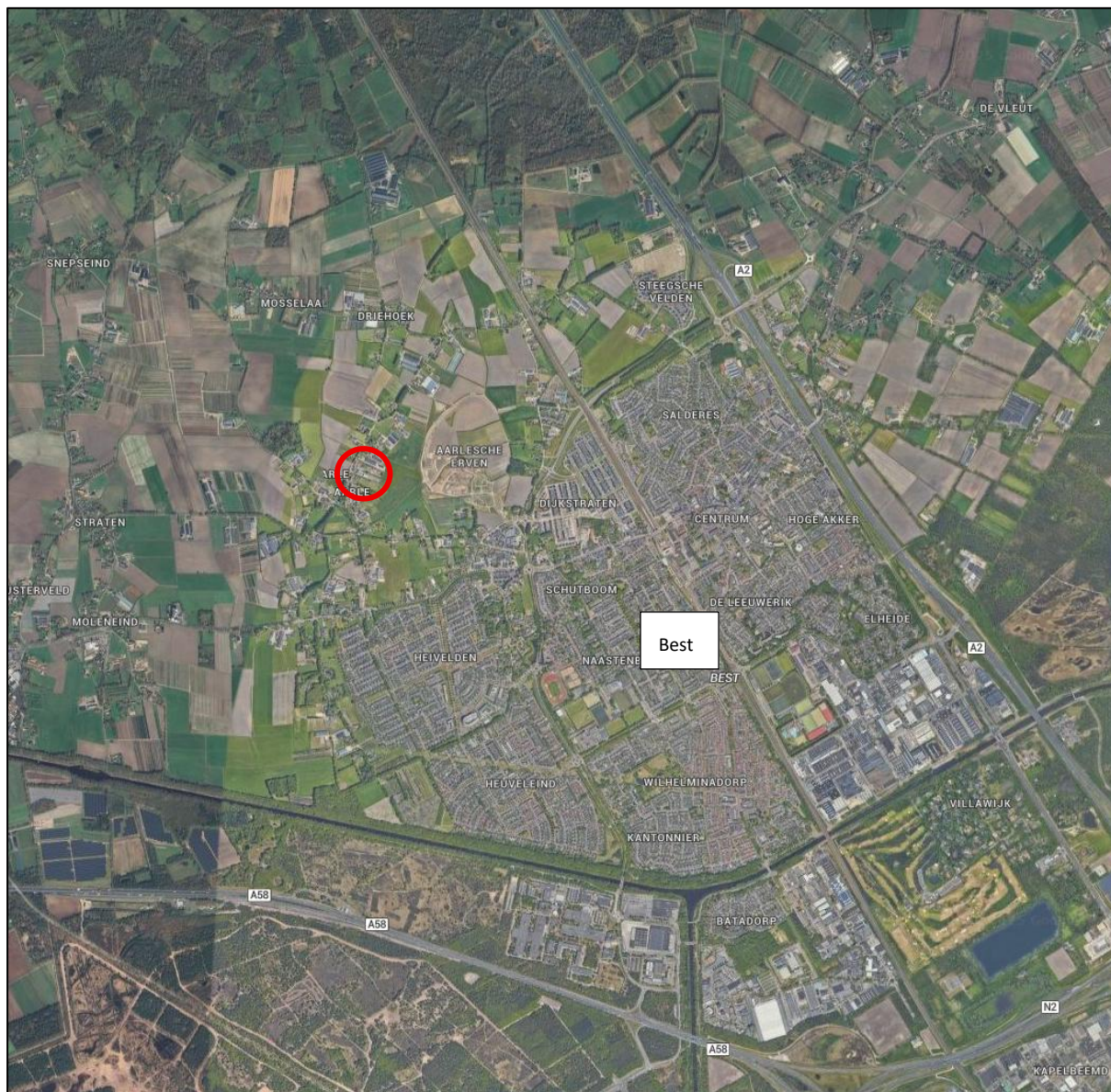
2.2 Ligging planlocatie

De planlocatie aan Aarleseweg 24 te Best bevindt zich in het buitengebied van de kern en de gelijknamige gemeente Best. Het stedelijk gebied van de kern Best is op een kortste afstand van circa 260 meter in overwegend oostelijke/noordoostelijke richting gelegen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie K, nummers 2450, 2461 en 2462 en kent een grootte van circa 5.696 m².

De planlocatie is aan de overwegend westelijke/noordwestelijke zijde gelegen aan de Aarleseweg. De Aarleseweg betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Oirschotseweg en de Kapelweg in overwegend noordelijke richting begeeft en vice versa.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van nabijgelegen kernen, alsook een luchtfoto met kadastrale aanduiding.



Figuur 1: Ligging planlocatie nabij nabijgelegen kernen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Figuur 2: Luchtfoto met kadastrale duiding plangebied (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

2.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft het project getoetst aan de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels. Hoofdstuk 6 t/m 8 bevat de juridische planopzet, participatie en financiële aspecten van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal). Hoofdstuk 10 betreft de bijlagen.



3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

3.1 Huidige situatie

3.1.1 Feitelijke situatie

Bebouwing

Het bouwvlak binnen het plangebied kent een oppervlakte van circa 3.315 m². Binnen dit bouwvlak is de navolgende bebouwing aanwezig:

- Eén bedrijfsgebouw (opslagloods) met een oppervlakte van circa 400 m²;
- Eén bedrijfsgebouw (schuur) met een oppervlakte van circa 113 m²;
- Eén berging met een oppervlakte van circa 42 m²;
- Eén bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 180 m² met bijbehorende in pandige gedoogde mantelzorgwoning;
- Eén bijgebouw met aangebouwde overkappingen met een oppervlakte van circa 150 m².

Verder is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van circa 2.365 m² aan erfverharding op het gedeelte van het erf wat is ingericht ten behoeve van de fouragehandel. Circa 850 m² bestaat hierbij uit stelconplaten.

In het onderstaande zijn enkele afbeeldingen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen, te weten een luchtfoto, enkele foto's en het straatbeeld.



Figuur 3: Luchtfoto met duiding aanwezige bebouwing (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 4: Huidige situatie plangebied: zicht op achterzijde opslagloods



Figuur 5: Huidige situatie plangebied: zicht op voorzijde opslagloods (1)



Figuur 6: Huidige situatie plangebied: zicht op voorzijde opslagloods (2)



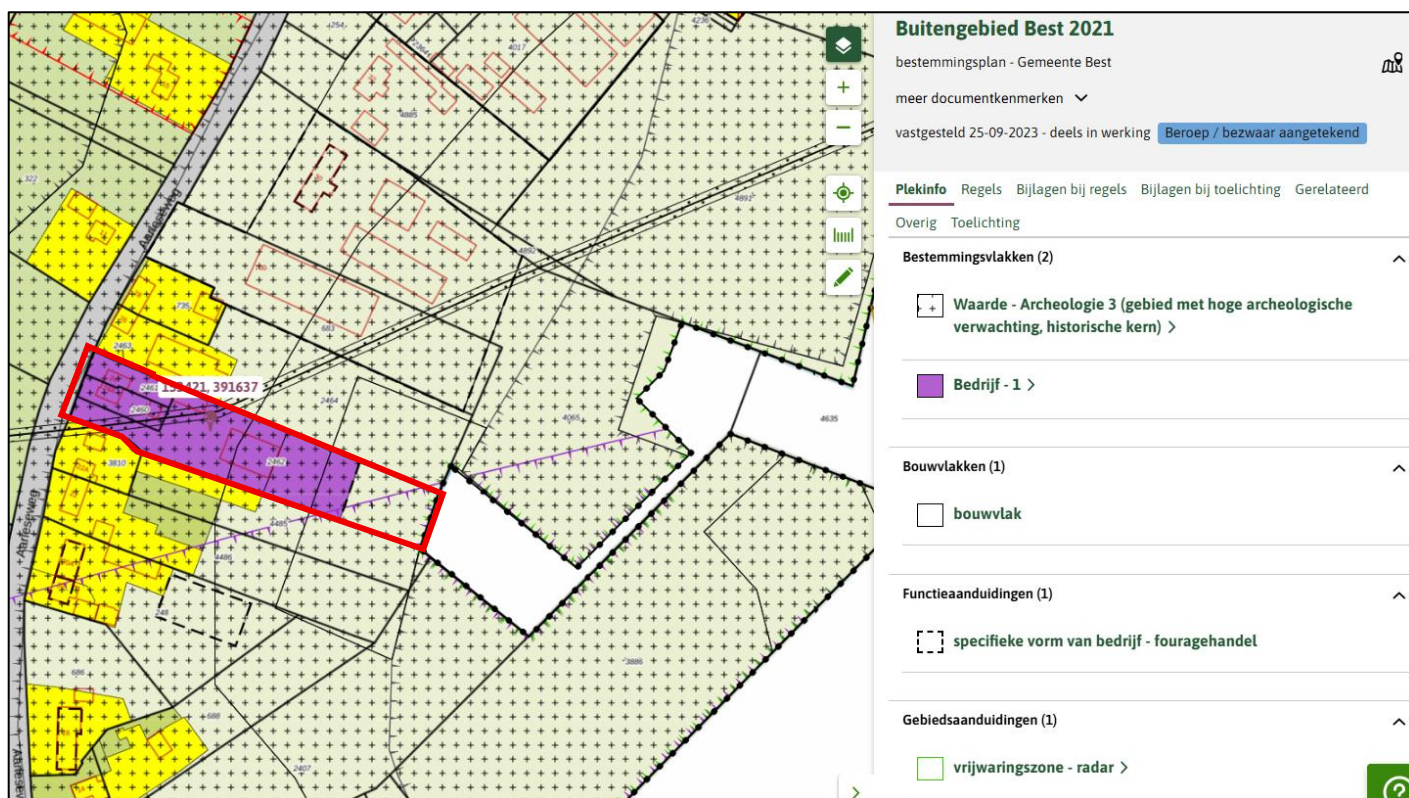
Figuur 7: Straatbeeld vanuit Aarleseweg

3.1.2 Relevante regels omgevingsplan

In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Best van toepassing op het plangebied. Voornoemd Omgevingsplan is op 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden, waarbij de gemeente Best op 11 juli 2024 de Bruidsschat technisch in beheer heeft genomen. Een dergelijk



Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en rijksregels over activiteiten (de Bruidsschat). Gelet hierop maken de bestemmingsplannen “Buitengebied Best 2021” (vastgesteld op 25 september 2023) en “Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Best” (vastgesteld op 16 december 2024) onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Best en geeft een en ander de huidige planologische situatie weer. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen van de vigerende planologische situatie voor de planlocatie.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding vigerende planologische situatie plangebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat ter plaatse van de planlocatie de bestemmingen “Bedrijf – 1” en “Agrarisch” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)”, “Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)” en “Leiding – Riool” van toepassing zijn. Verder rusten binnen het plangebied de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – fouragehandel’ en de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – radar’ en ‘luchtvaartverkeerzones – ihcs en invliegfunnel’ (enkel zuidoostelijke zijde).

Binnen de gronden voorzien van de functie “Bedrijf – 1” is vanwege de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – fouragehandel’ onder meer een gebruik ten behoeve van een fouragehandel toegestaan, alsook bewoning binnen één bedrijfswoning met tuin, erf en aanhorigheden. Gebouwen dienen te worden opgericht binnen een bouwvlak. Ter plaatse is een bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van circa 3.315 m². Voor bedrijfsgebouwen binnen het plangebied geldt een maximale oppervlakte van 375 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter, respectievelijk 7,5 meter. Daarnaast geldt voor de bedrijfswoning een maximale inhoud van 750 m³, tenzij de inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, waarbij de bestaande inhoud als maximum geldt, en een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 meter, respectievelijk 10 meter. Bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van 100 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter, respectievelijk 5,5 meter.



De resterende gronden behorende tot het plangebied kennen een agrarische functie. Hierbinnen is onder meer een gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden met aanhorigheden toegestaan. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn ter plaatse enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan van maximaal 3,5 meter hoog.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een woonfunctie en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat weliswaar een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de herontwikkeling van de bedrijfsfunctie naar wonen onder voorwaarden kan worden toegestaan. Echter, nu een wijzigingsplan een planvorm betreft die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is komen te vervallen en gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, is het vereist om het Omgevingsplan te herzien. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt derhalve het Omgevingsplan gemeente Best herzien middels de TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

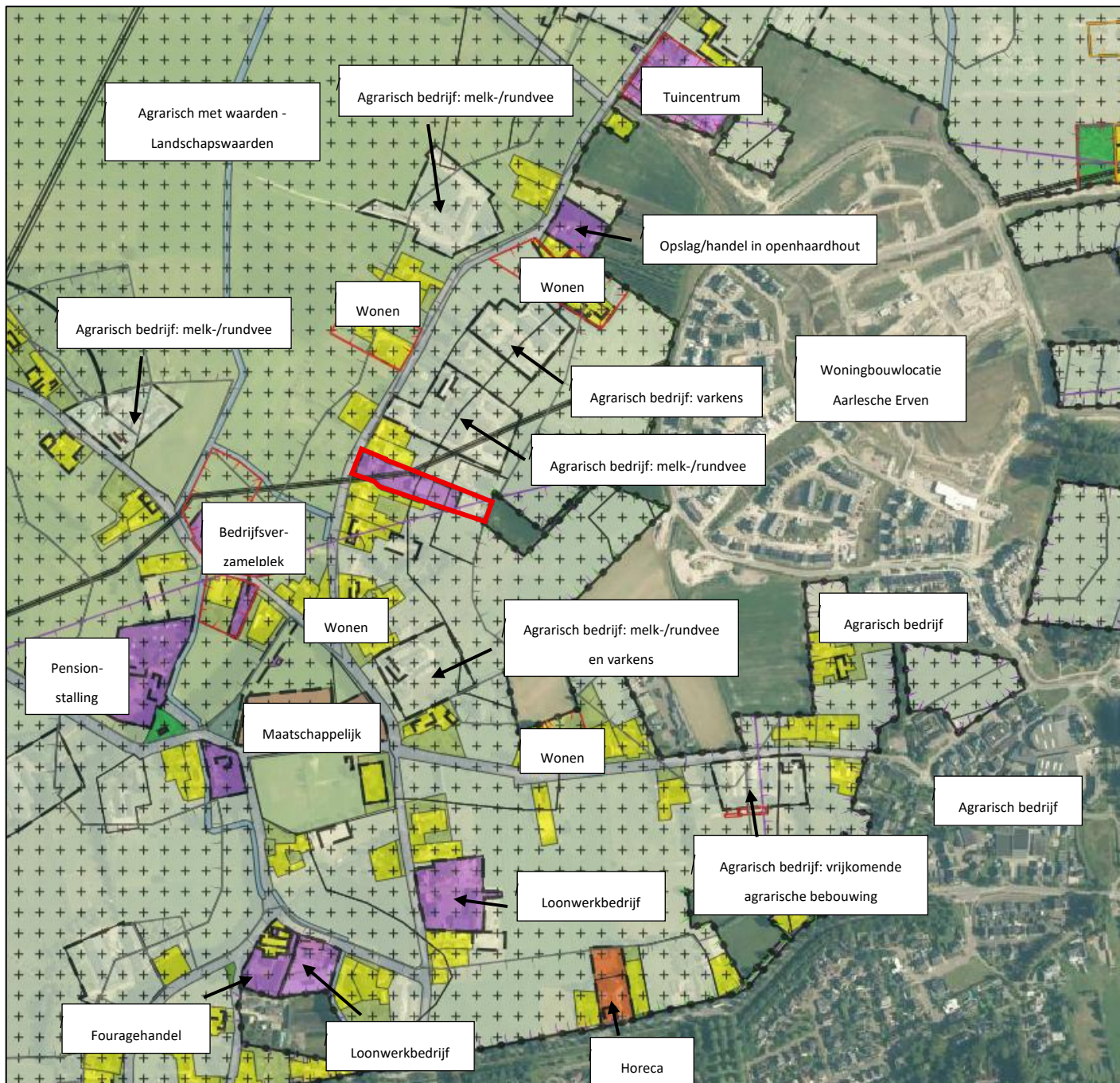
3.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)

De planlocatie aan Aarleseweg 24 te Best bevindt zich in het buitengebied van de kern en de gelijknamige gemeente Best. Het stedelijk gebied van de kern Best is op een kortste afstand van circa 260 meter in overwegend oostelijke/noordoostelijke richting gelegen.

Wanneer de omgevingskarakteristiek nader in ogenschouw wordt gekomen, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied is gelegen binnen het bebouwingslint van de Aarleseweg ten noordwesten van de kern Best en op betrekkelijk korte afstand van de recente woningbouwlocatie Aarlesche Erven. Verder is er sprake van een gemengde omgeving. Aan het bebouwingslint van de Aarleseweg en in de directe omgeving van het plangebied komen namelijk een variëteit aan functies voor. Het gaat hierbij onder meer om woningen, agrarische bedrijven, waaronder melk-/rundvee en varkens, agrarische gronden, niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder een bedrijfsverzamelplek, een pensionstalling, twee loonwerkbedrijven, een fouragehadenl, een bedrijf gericht op opslag/handel in openhaardhout en een tuincentrum, maatschappelijke functies en een horecafuncties.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een gemengde omgeving waarbinnen in behoorlijke mate sprake is van functiemenging.

In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding van de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021") opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



Figuur 9 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

3.2 Toekomstige situatie

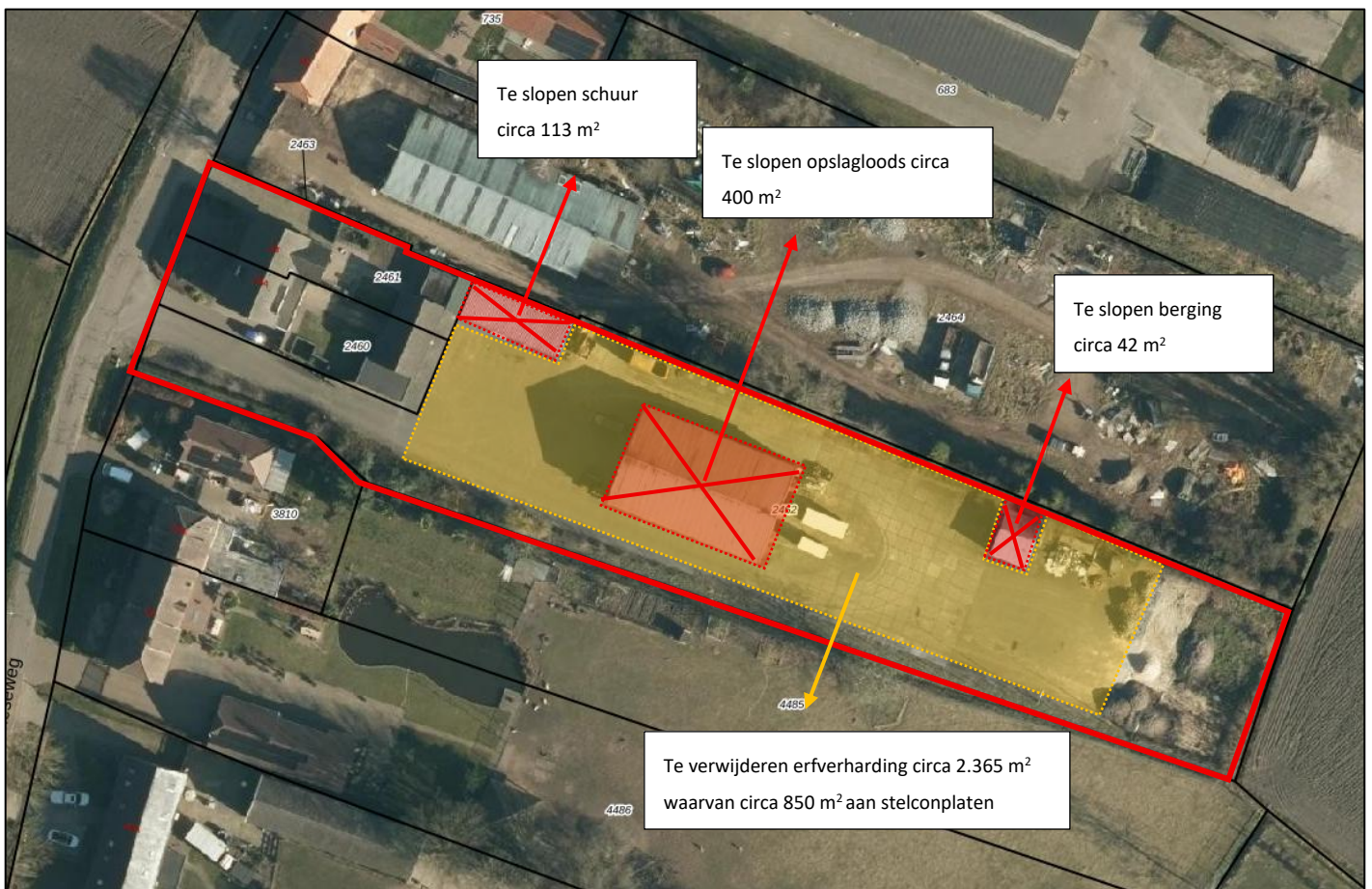
3.2.1 Ontwikkeling

Beëindiging fouragehandel

Zoals in de inleiding reeds is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de fouragehandel binnen het plangebied definitief te beëindigen. Een dergelijke fouragehandel betreft, afhankelijk van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, bedrijvigheid in milieucategorie 3.1. Gelet hierop heeft het vervallen van de mogelijkheid om bin-



nen het plangebied een intensieve fouragehandel te exploiteren een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit binnen de directe omgeving tot gevolg, alsook een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen. Dit vanwege een afname van emissies, waaronder geluids- en geuremissie en een afname van onder meer zware verkeersbewegingen. Verder worden overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt. Het gaat hierbij om een opslagloods met een oppervlakte van circa 400 m², een schuur met een oppervlakte van circa 113 m² en een berging met een oppervlakte van circa 42 m². Daarnaast worden tevens overige voorzieningen, te weten circa 2.365 m² aan overtollige erfverharding, verwijderd. Gelet hierop leidt de beoogde ontwikkeling tot een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit en wordt een bijdrage geleverd aan ontstening van het buitengebied. In onderstaande afbeelding is aangeduid welke bebouwing en wordt gesloopt. Ook is aangeduid welke overtollige verharding wordt verwijderd.



Figuur 10: Luchtfoto met duiding te slopen bebouwing en voorzieningen

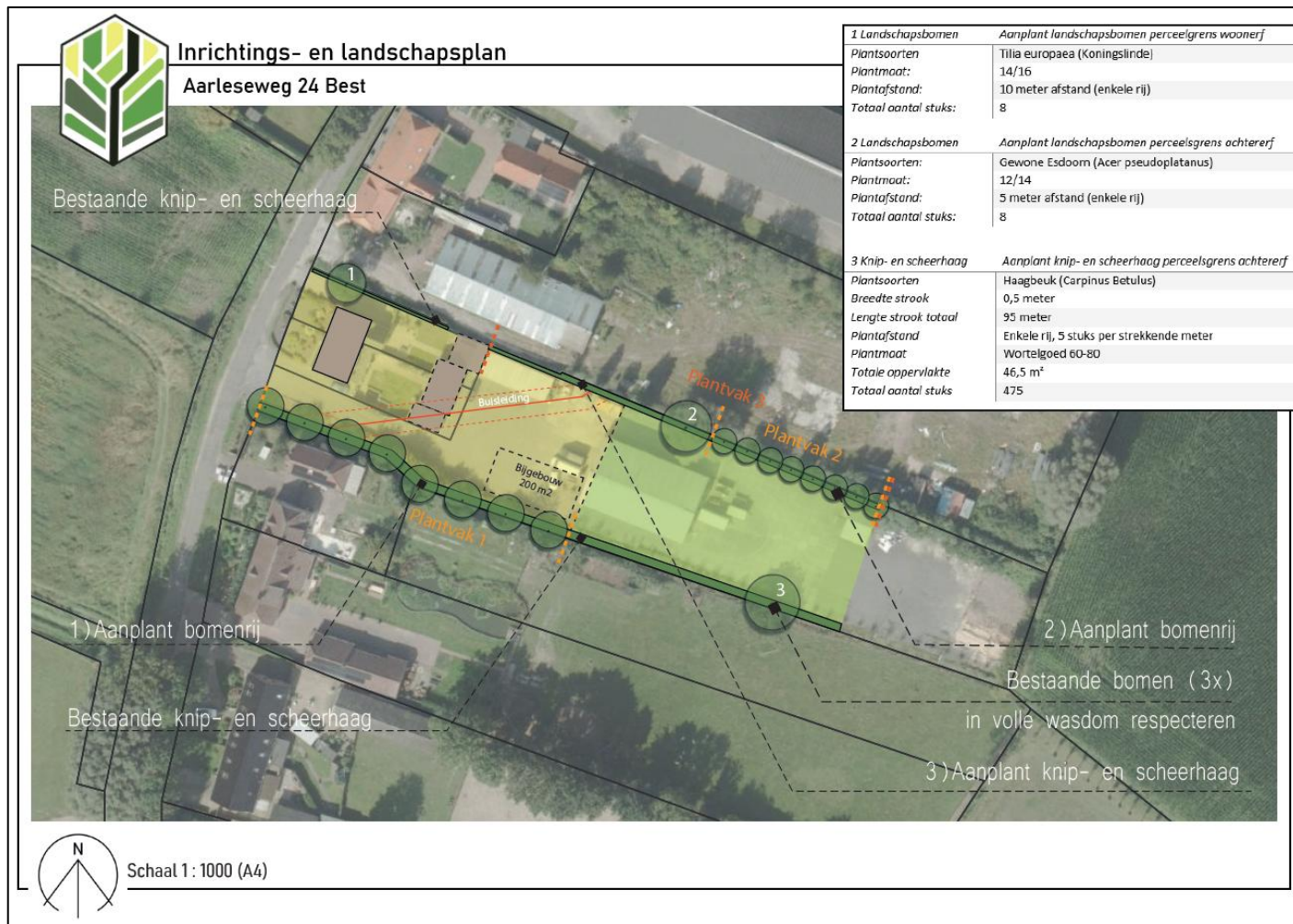
Herontwikkeling naar woonfunctie

Na de definitieve beëindiging van de fouragehandel en de sloop van aanwezige opstallen/voorzieningen binnen het plangebied, is de initiatiefnemer voornemens om de bestaande niet-agrarische bedrijfsfunctie, gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zoveel als mogelijk te verkleinen tot een passende woonfunctie met een oppervlakte van circa 2.550 m². De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herontwikkeld naar reguliere woning, waarbij maximaal 300 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan. De resterende gronden worden hierbij voorzien van een agrarische functie. Verder blijft de gedoogde situatie met betrekking tot de in pandige mantelzorgwoning gehandhaafd.

Landschappelijke inpassing



Verder wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze landschappelijke inpassing bestaat in hoofdzaak uit het behoud van knip- en scheerhagen, de aanplant van een knip- en scheerhaag, het behoud van bestaande bomen en de aanplant van een tweetal bomenrijen. Het complete landschappelijk inpassingsplan inclusief onderbouwing is als bijlage aan onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 11 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding

Aan de planlocatie wordt een tweetal functies toegekend, te weten "Agrarisch" en "Wonen". Hieronder wordt een beknopte beschrijving gegeven van de functies, zoals weergegeven op de verbeelding:

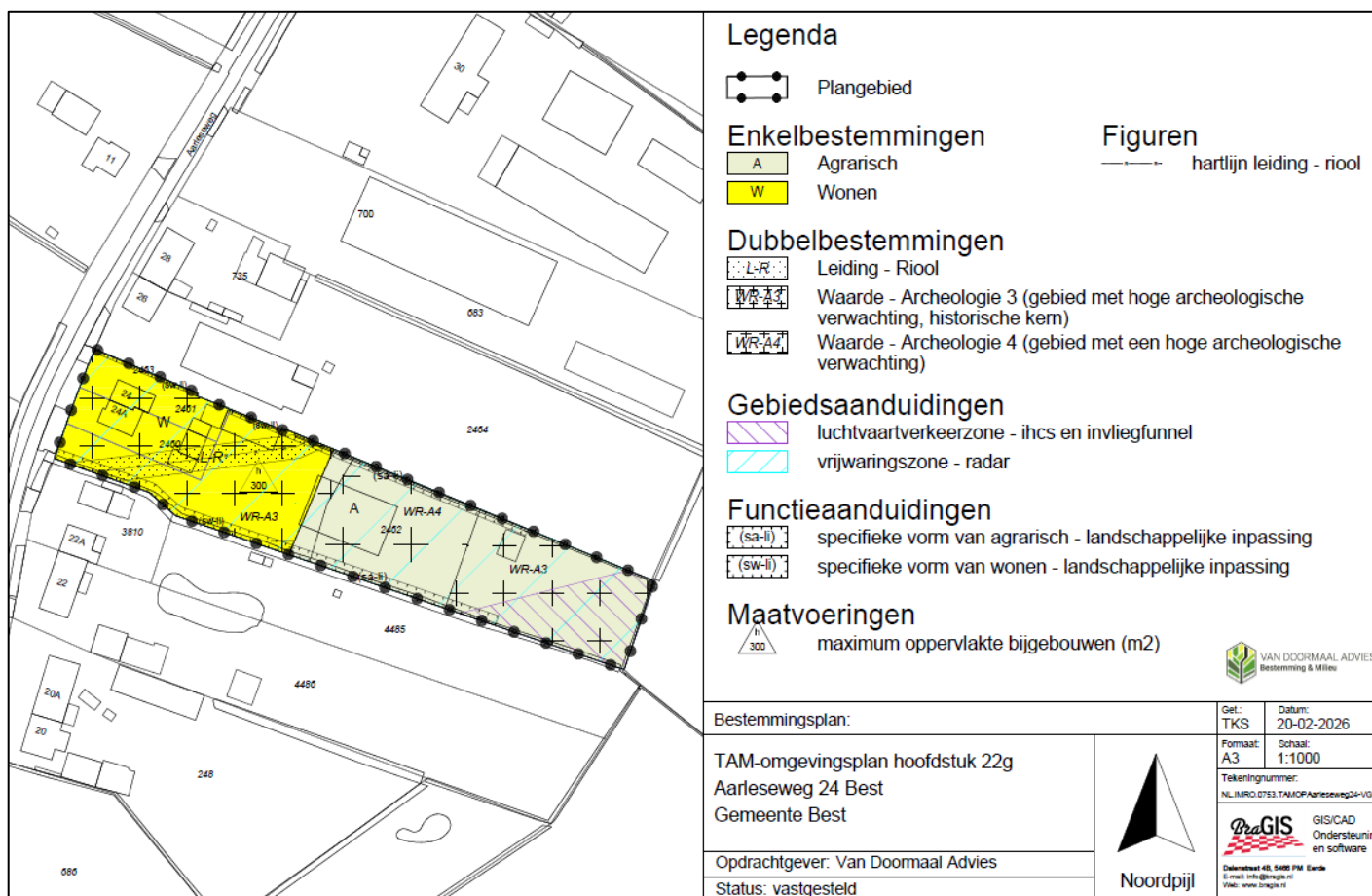
Agrarisch

De gronden met een agrarische functie bevinden zich aan de overwegend oostelijke zijde van het plangebied. Ter plaatse wordt in hoofdzaak een gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden, waaronder agrarische bodemexploitatie, toegestaan. Verder zal ter plaatse van de gronden waar voorzien wordt in (nieuwe) landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap een specifieke functieaanduiding komen te rusten.

Wonen

Ter plaatse van de gronden waar sprake is van de aanwezigheid van de om te zetten bedrijfswoning in burgerwoning komt een woonfunctie te rusten. De beoogde woonfunctie kent een oppervlakte van circa 2.550 m². Verder zal ter

Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied tevens de dubbelfuncties “Leiding – Riol”, “Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische (kern)) en “Waarde – Archeologie 4 (gebied met hoge archeologische verwachting)” van toepassing, alsook de gebiedsaanduidingen ‘luchtverkeerszone – ihcs en invliegtunnel’ en ‘vrijwaringszone – radar’. In deze paragraaf is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 12 Uitsnede verbeelding

3.3 Milieueffectrapportage

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de projectmer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die projectmer(-beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.



Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:
 - a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
 - b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hier is in casu geen sprake van. Immers, zoals bij de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking naar voren is gekomen, is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake. Dit onder meer omdat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de planologische toevoeging van een wooneenheid, maar enkel de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en de ondergrens om te kunnen spreken over een stedelijke ontwikkeling conform relevante jurisprudentie bij de komst van 12 woningen ligt. Bovendien wordt bij de afweging of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsprojecten de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen, alsook de toename van bebouwd oppervlak en of sprake is van een functiewijziging. Gelet op de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling is van een stedelijke ontwikkeling tevens geen sprake. Immers, de beoogde ontwikkeling behelst de herontwikkeling van een fouragehandel naar wonen, waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt herontwikkeld tot burgerwoning. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een afname van bebouwing nu overvloedige bedrijfsgebouwen en voorzieningen worden gesloopt/verwijderd. Daarnaast gaat de beoogde ontwikkeling tevens gepaard met een afname van bestaand ruimtebeslag, nu de huidige bedrijfsfunctie met een oppervlakte van circa 4.884 m² en het aldaar van toepassing zijnde bouwvlak met een oppervlakte van 3.315 m², zoveel als mogelijk wordt verkleind tot een passende woonfunctie met een oppervlakte van circa 2.550 m². Gelet hierop is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit maakt dat zowel geen mer-plicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet geldt als geen mer-beoordelingsplicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.



Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de mer-procedure.

4. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

4.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planvoornemen

Met de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen



De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een fouragehandel definitief beëindigd en gesaneerd. De planlocatie wordt hierbij herontwikkeld naar een woonfunctie, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende invulling gevonden voor een vrijkomende bedrijfslocatie aan de hand waarvan leegstand en verrommeling wordt voorkomen. Daarnaast gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit. Dit onder meer door de sloop van bebouwing, de afname van bebouwing en de afname van bestaand ruimtebeslag. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan ontstening van het buitengebied. Verder heeft de definitieve beëindiging van de fouragehandel een verbetering van de leefomgevingskwaliteit binnen de directe omgeving, waaronder de recente woningbouwlocatie Aarlesche Erven, en van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen, tot gevolg. Dit onder meer vanwege een afname van emissies, waaronder geluids- en geuremissie, en een afname van zwaar verkeer.

Conclusie

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

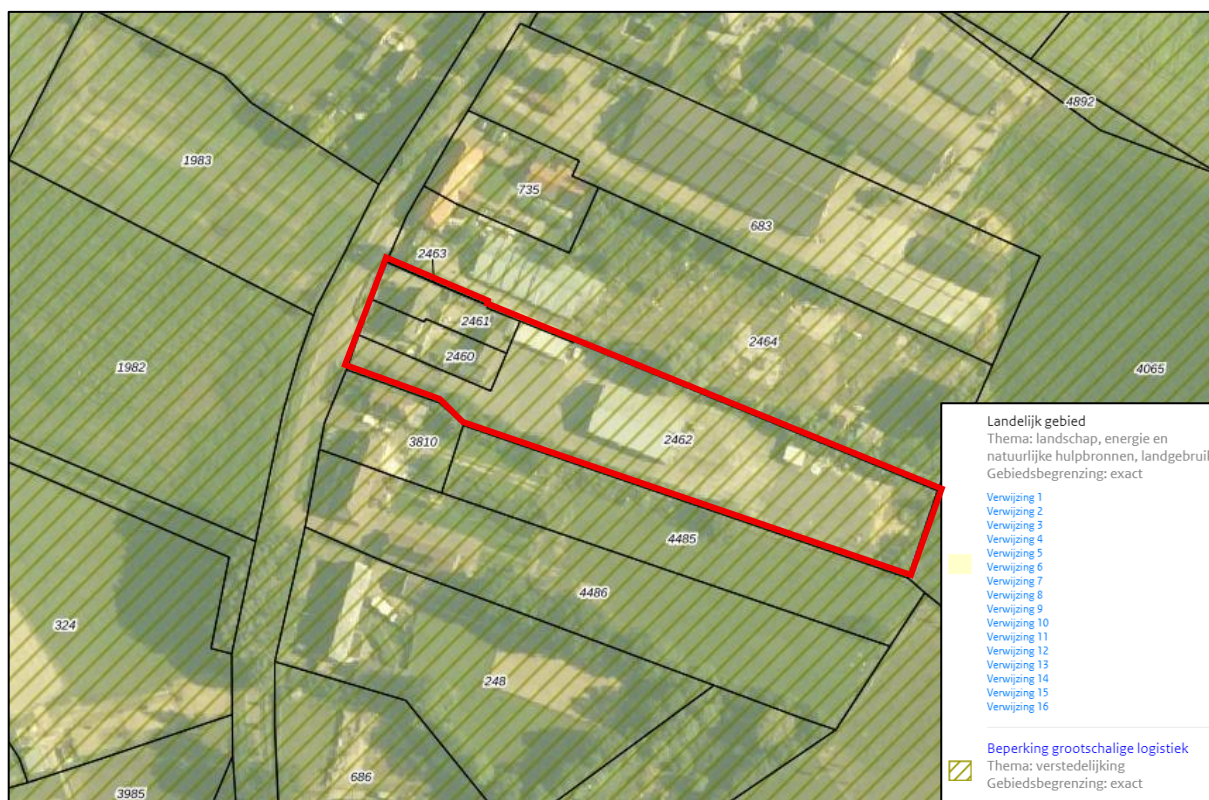
1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel



Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de basiskaart 'Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Hieruit komt naar voren dat de planlocatie binnen de structuren 'Landelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek' is gelegen. Verder laat de kaart 'specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' zien dat de planlocatie eveneens is gelegen binnen de structuur 'Stalderingsgebied'.



Figuur 13: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant: basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor 'Wonen' (artikel 5.77).

Wegens de toekenning van de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Verder gelden er vanwege de toekenning van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' beperkingen voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Nu met onderhavig planvoornemen een fourcehandel wordt beëindigd, gesaneerd en herontwikkeld naar wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gebleven.



Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

4.2.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

4.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Beoordeling

De beoogde herontwikkeling van een fouragehandel naar wonen is aan de orde ter plaatse van een bestaand bouwperceel. Verder wordt de huidige bedrijfsfunctie en het aldaar van toepassing zijnde bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind tot een passende woonfunctie, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een afname van bestaand ruimtebeslag. Daarnaast is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake, vindt er geen splitsing van het bouwperceel plaats en worden gebouwen en andere voorzieningen geconcentreerd binnen het bouwperceel. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.3 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en



- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

4.2.2.4 Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planinitiatief beoogt op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Met de beoogde ontwikkeling wordt een fouragehandel definitief beëindigd en gesaneerd. De planlocatie wordt hierbij herontwikkeld naar een woonfunctie, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende invulling gevonden voor een vrijkomende bedrijfslocatie aan de hand waarvan leegstand en verrommeling wordt voorkomen. Daarnaast gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit. Dit onder meer door de sloop van bebouwing, de afname van bebouwing en de afname van bestaand ruimtebeslag. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan ontstening van het buitengebied. Verder heeft de definitieve beëindiging van de fouragehandel een verbetering van de leefomgevingskwaliteit binnen de directe omgeving, waaronder de recente woningbouwlocatie Aarlesche Erven, en van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen, tot gevolg. Dit onder meer vanwege een afname van emissies, waaronder geluids- en geuremissie, en een afname van zwaar verkeer.

4.2.2.5 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;



- e. het slopen van bebouwing ;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het gemeentelijk beleid omtrent het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap is vervat in de Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in drietal categorieën aan de hand van de mate waarin sprake is van een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied:

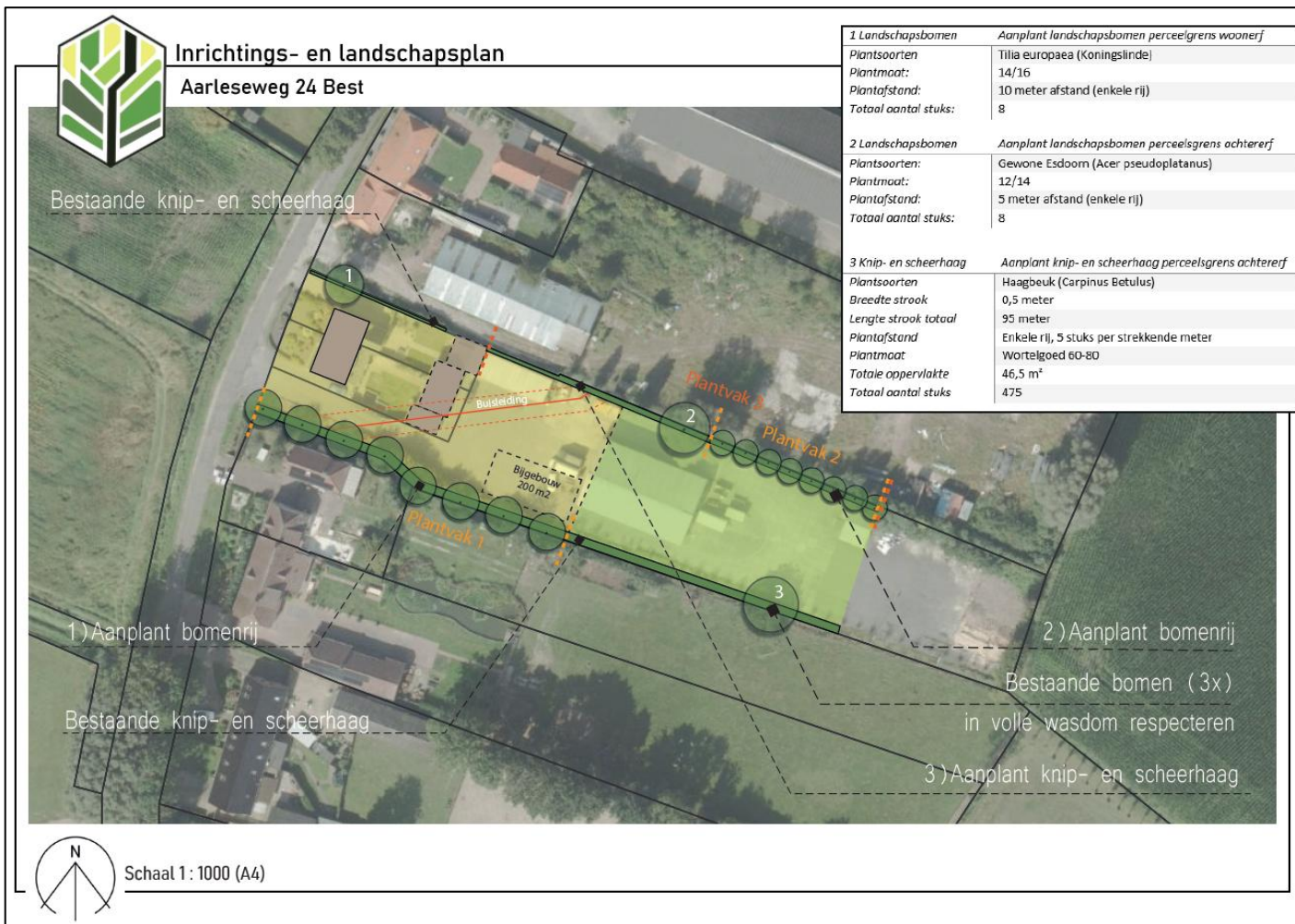
- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen wezenlijke ruimtelijke impact hebben, waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage.

Vervolgens is per categorie een opsomming gegeven van ontwikkelingen die hieronder vallen.

Beoordeling

De herontwikkeling van een (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoning, mits er sprake is van een afname van bebouwing of verkleining van het bouwvlak, wordt in de Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best expliciet als een categorie 1 ontwikkeling genoemd. Nu met de beoogde ontwikkeling sprake is van een afname van bebouwing en een forse verkleining van de bedrijfsfunctie en het aldaar van toepassing zijnde bouwvlak, is er in beginsel sprake van een categorie 1 ontwikkeling.

Echter, op aangeven van de gemeente Best is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een categorie 3 ontwikkeling. Dit aangezien sprake is van een functiewijziging en de beoogde woonfunctie een grotere omvang kent dan 1.500 m². Dit betekent dat zowel landschappelijke inpassing als een extra bijdrage is vereist. Aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Deze inpassing bestaat in hoofdzaak uit het behoud van knip- en scheerhagen, de aanplant van een knip- en scheerhaag, het behoud van bestaande bomen en de aanplant van een tweetal bomenrijen (één bomenrij aanvullend ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap). Het complete landschappelijk inpassingsplan inclusief onderbouwing is als bijlage aan onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 14 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Met betrekking tot de benodigde extra bijdrage, is voor de extra vierkante meters van de beoogde woonfunctie boven de 1.500 m² een aanvullende bijdrage van € 1,00 per m² benodigd. Nu de beoogde woonfunctie een oppervlakte kent van circa 2.550 m², is een aanvullende bijdrage van € 1.050,00 benodigd. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling in voorzien door de realisatie van één extra aanvullende bomenrij (plantvak 2) en de aanplant van een knip- en scheerhaag op het achtererf. De bomenrij op het voorerf (plantvak 1) en het behoud van overige knip- en scheerhagen kan in deze als basisinspanning ten behoeve van een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing worden gezien. Met de aanplant van de bomenrij (plantvak 2) en de aanplant van een knip- en scheerhaag op het achtererf ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt aanvullend tot een bedrag van € 2.816,79 gekomen. Ter onderbouwing zie onderstaande figuur.



Landschappelijke maatregelen	Aantal	m/m2	Aanplant		Beheer	
Minimale basisverplichting landschappelijke inpassing			Geen normering = basis inspanning			
1) Aanplant landschapsbomen perceelgrens woonerf						
Plantmateriaal bomen	8					
Beheer bomen - cyclisch beheer diameter < 20 cm (1 keer in de eerste 6 jaar cyclisch beheer)	8					
Kwaliteitsverbetering landschap						
2) Aanplant landschapsbomen perceelsgrens achtererf						
Plantmateriaal bomen	8		€ 90,22	€ 721,76		
Beheer bomen - cyclisch beheer diameter < 20 cm (1 keer in de eerste 6 jaar cyclisch beheer)	8				€ 31,86	€ 254,88
3) Aanplant knip- en scheerhaag perceelsgrens achtererf						
Aanleg knip-scheerhaag 5 st per m1	475		€ 2,30	€ 1.092,50		
Beheer knip- en scheerhaag (tweemaal scheren/knippen in contractperiode)		95			€ 7,87	€ 747,65
Totaal subinvesteringen				€ 1.814,26		€ 1.002,53
Totaal investeringen				€ 2.816,79		

Figuur 15: Berekening aanvullende kwaliteitsbijdrage als gevolg van beoogde woonfunctie groter dan 1.500 m² NOG AANPASSEN

4.2.2.6 Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling

Ruimtelijke structuur

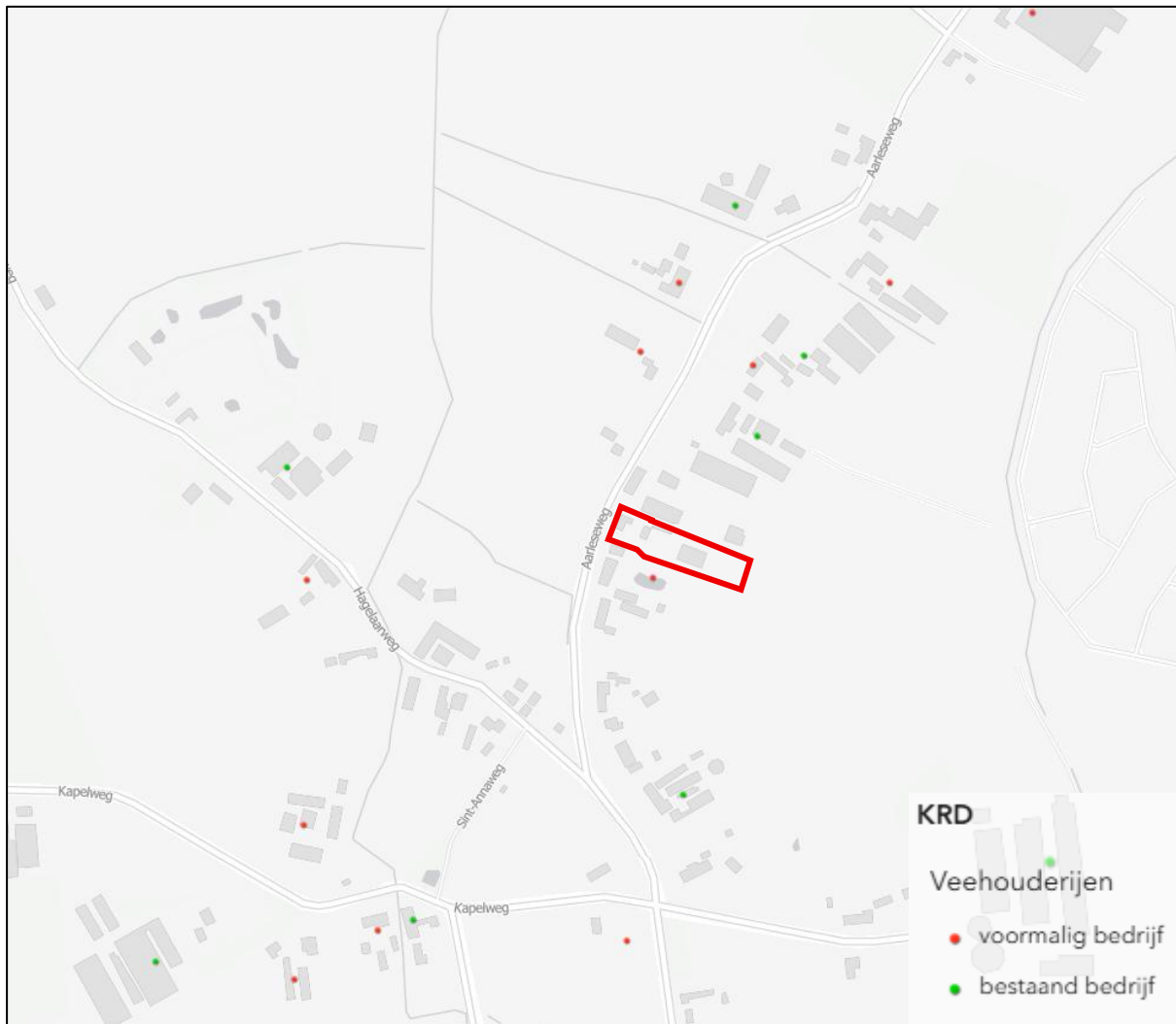
Met betrekking tot de ontwikkelingsrichting van het gebied dient ten eerste opgemerkt te worden dat het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Best. Het stedelijk gebied van de kern Best is op een kortste afstand van circa 260 meter in overwegend oostelijke/noordoostelijke richting gelegen. Wanneer de omgevingskarakteristiek nader in ogenschouw wordt gekomen, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied is gelegen binnen het bebouwingslint van de Aarleseweg ten noordwesten van de kern Best en op betrekkelijk korte afstand van de recente woningbouwlocatie Aarlesche Erven. Verder is er sprake van een gemengde omgeving. Aan het bebouwingslint van de Aarleseweg en in de directe omgeving van het plangebied komen namelijk een variëteit aan functies voor. Het gaat hierbij onder meer om woningen, agrarische bedrijven, waaronder melk-/rundvee en varkens, agrarische gronden, niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder een bedrijfsverzamelplek, een pensionstalling, twee loonwerkbedrijven, een fouragehadenl, een bedrijf gericht op opslag/handel in openhaardhout en een tuincentrum, maatschappelijke functies en een horecafuncties. Gelet hierop kan de beoogde herontwikkeling naar wonen als passend binnen de ruimtelijke structuur de heersende omgevingskarakteristiek worden gezien. Te meer vanwege het groot aantal woonfuncties in de directe omgeving en verdere verkleuring naar wonen vanwege de recente woningbouwlocatie Aarlesche erven, waardoor het stedelijk gebied van de kern Best reeds op korte afstand van het plangebied is komen te liggen. Hierdoor kan de beoogde herontwikkeling naar wonen tevens als passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied worden gezien. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waarop woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied, waaronder aan de Aarleseweg, zijn aangeduid.



Figuur 16: Duiding woonfuncties in directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Agrarische ontwikkelingen

Aangezien de huidige fouragehandel agrarisch-verwante bedrijvigheid betreft en daarmee een directe link kent met de agrarische sector, zijn agrarische ontwikkelingen relevant om de ontwikkelingsrichting van het gebied in kaart te brengen. Het plangebied bevindt zich, zoals hiervoor reeds is aangegeven, in een bebouwingslint ten westen/noordwesten van de kern Best op zeer korte afstand van bestaand stedelijk gebied. Het gebied overwegend ten noordwesten van het stedelijk gebied van de kern Best laat zich in hoofdzaak kenschetsen als een overwegend agrarisch gebied en is van oudsher een gebied waarbinnen agrarische bedrijvigheid de boventoon voert. De ontwikkelingen in de agrarische sector van de afgelopen decennia (stoppers) wordt teruggezien in het straatbeeld en volgt daarmee in zekere zin de veel voorkomende ontwikkelingsrichting van het Brabantse buitengebied. Enkele agrarische bedrijven blijven bestaan al dan niet in combinatie met verdere verduurzaming en overige (bedrijfs)locaties schakelen om naar een ander gebruik binnen bestaande bebouwingscontouren eventueel gecombineerd met sloop. Dit wordt benadrukt door het groot aantal gestopte veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied, zie onderstaande afbeelding. De agrarische sector heeft hiermee in de directe omgeving van het plangebied al enigszins aan betekenis ingeboet en er komt steeds meer ruimte voor nieuwe economische dragers. Nu met de beoogde ontwikkeling een agrarisch verwante-bedrijfslocatie wordt herontwikkeld naar wonen kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen passend is binnen de algehele trend (ontwikkelingsrichting) die zich binnen de directe omgeving voordoet.



Figuur 17 Uitsnede kaart 6 Omgevingsverordening Noord-Brabant; instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gemeentelijk beleid

Het huidige bestemmingsplan (nu Omgevingsplan gemeente Best) bevat reeds een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan onder voorwaarden de herontwikkeling naar wonen mogelijk gemaakt kan worden. Gelet hierop heeft de gemeenteraad van de gemeente Best een dergelijke herontwikkeling onder voorwaarden reeds voorstelbaar en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan overige gemeentelijke beleidskaders, zoals vastgesteld in onder meer de gemeentelijke Omgevingsvisie. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing van het planvoornemen aan gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in paragraaf 4.4 van deze onderbouwing. Hieruit kan worden opgemaakt dat de beoogde herontwikkeling naar wonen passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

4.2.2.7 'Wonen' (artikel 5.77)

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12



2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgeschreven dat een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied in beginsel is verboden. Met de beoogde ontwikkeling vindt echter geen toename van het aantal woningen plaats. Enkel wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Hiermee vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Verder wordt overtollige bebouwing gesloopt. Het gaat hierbij onder meer om drietal bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 555 m². Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 5.77.

4.2.2.8 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regio

4.3.1 Woondeal

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor de gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 een netto toevoeging van 505 woningen omvat.

Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regio-indeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling vindt de herontwikkeling van een bedrijf naar wonen plaats. Hiermee wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe woning toegevoegd, waardoor een toetsing aan de woondeal achterwege kan blijven.



4.3.2 Regionale Energiestrategie

Gelet op de aard van het planvoornemen is de Regionale Energiestrategie in casu niet relevant. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven.

4.4 Gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

Toetsingskader

Met het oog op de komst van de omgevingswet dienen gemeenten moeten daartoe een toekomstvisie op de omgeving opstellen, de omgevingsvisie. De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering.

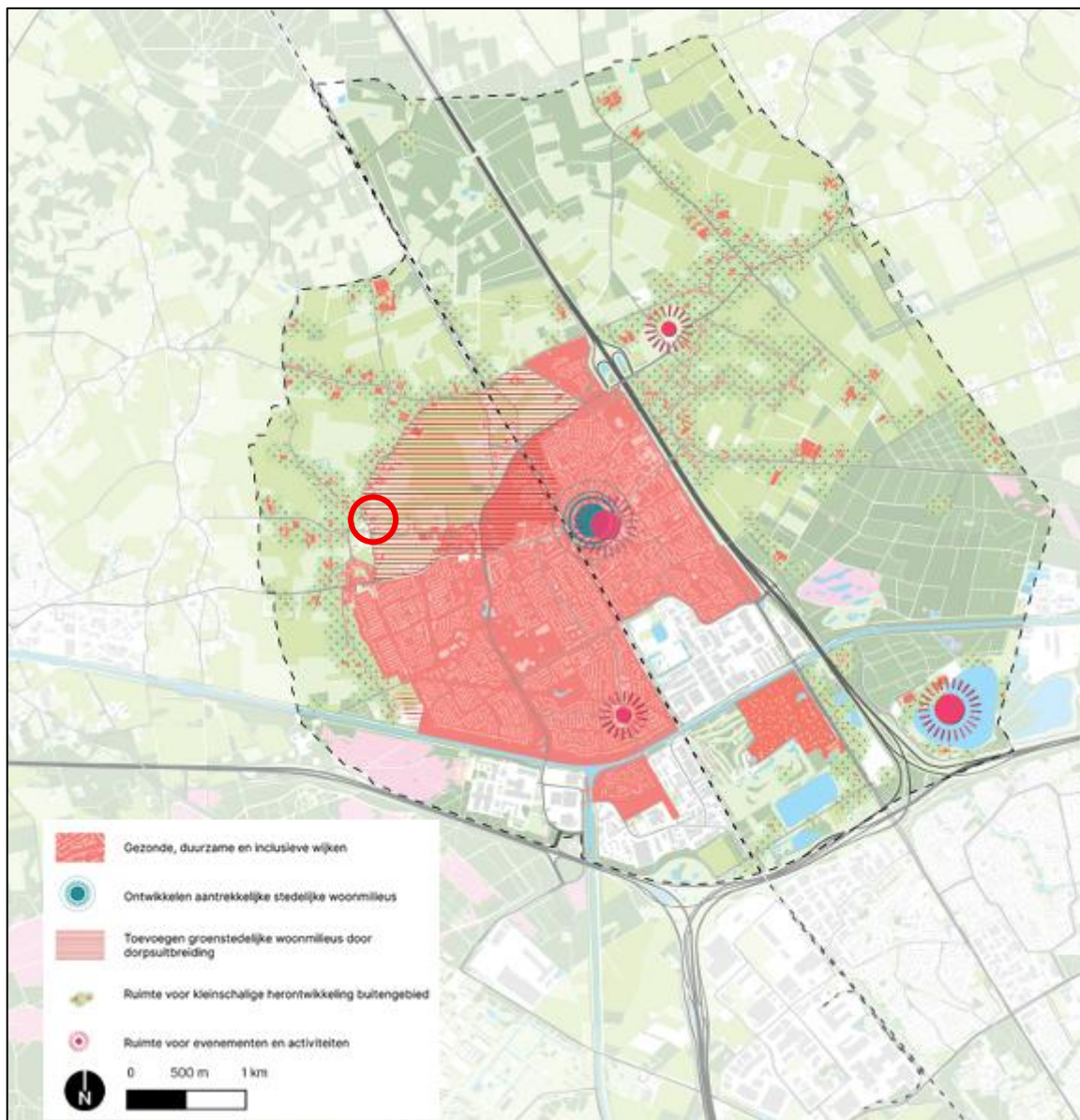
De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

- Kernopgave 1: ruimte voor comfortabel wonen
- Kernopgave 2: versterken van de groene leefomgeving
- Kernopgave 3: werken aan een vitale en schone economie

De kernopgaven zijn uitgewerkt in ruimtelijke keuzes. Vervolgens zijn de kernopgaven en keuzes samengebracht in gebiedsgerichte opgaven. Hier is op hoofdlijnen aangegeven wat ambities en uitgangspunten zijn voor het centrum- en stationsgebied, de woonwijken, het buitengebied, de werklocaties en Best Zuidrand.

Beoordeling

De gemeentelijke Omgevingsvisie bevat per kernopgave een kaartbeeld waarop de gemeentelijke ambities worden weergegeven. In het onderstaande is een relevante uitsnede van het kaartbeeld behorende bij de kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen' opgenomen. Onderstaand kaartbeeld laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Toevoegen groenstedelijke woonmilieus door dorpsuitbreiding' en grenzend is gelegen aan de structuur 'Ruimte voor kleinschalige herontwikkeling buitengebied'.



Figuur 18: Uitsnede kaartbeeld kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen' (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Onderhavige ontwikkeling behelst de herontwikkeling van een fouragehandel naar een woonfunctie. Hiermee wordt de huidige bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de kernopgave 'ruimte voor comfortabel wonen' op een passende locatie binnen het buitengebied. Te meer nu de definitieve beëindiging van de fouragehandel een verbetering van de leefomgevingskwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen tot gevolg heeft. Dit onder meer vanwege een afname van emissies, waaronder geur- en geluidsemissie, en een afname van zwaar verkeer. De ontwikkeling is hiermee onder meer passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie nu als ambitie onder meer het verhogen van de leefbaarheid is opgenomen, alsook het zoveel mogelijk minimaliseren van gezondheidsrisico's. Ook maakt de beoogde beëindiging van de fouragehandel en de herontwikkeling naar wonen vanwege de afname van emissies de weg vrij voor de toevoeging van woningen binnen het beoogde groenstedelijke woonmilieu middels dorpsuitbreiding. Hierdoor wordt aangesloten bij gemeentelijke ambities, zoals opgenomen in de omgevingsvisie.



Verder bevat de gemeentelijke Omgevingsvisie tevens een kaartbeeld met betrekking tot de kernopgave ‘Versterken van de groene leefomgeving’. In deze paragraaf is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 19: Uitsnede kaartbeeld kernopgave ‘Versterken van de groene leefomgeving’ (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

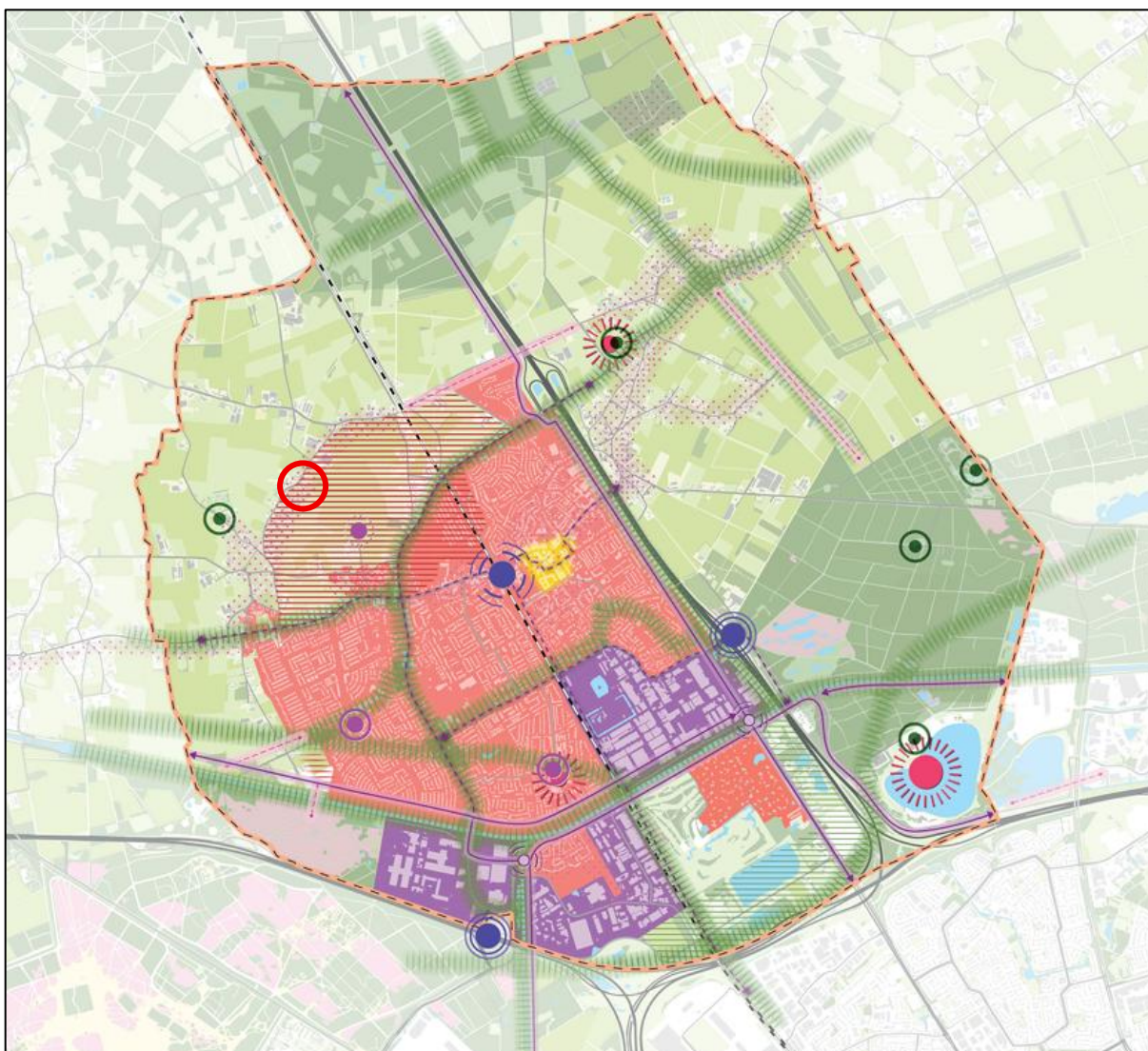
Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de structuren ‘Beschermen cultuurhistorische waarde’ en ‘Ruimte voor verbreding en verduurzaming landbouw en transformatie boerenerven’. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kernopgave versterken van de groene leefomgeving. Dit omdat aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Aan hand hiervan wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke ambitie dat Best een groen en aantrekkelijke gemeente is voor zowel inwoners als bezoekers. Verder is de beoogde ontwikkeling tevens passend binnen de structuren ‘Beschermen cultuurhistorische waarde’ en ‘Ruimte voor verbreding en verduurzaming landbouw en transformatie boerenerven’. Dit omdat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde



van het bebouwingslint en een passende transformatie van een erf plaatsvindt die gelieerd is aan de agrarische sector.

Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling tevens een passende invulling gevonden voor een vrijkomende bedrijfslocatie aan de hand waarvan leegstand, verpaupering en ondermijning wordt voorkomen. Aan de hand hiervan wordt eveneens een bijdrage geleverd aan een vitale economie.

Voornoemde ambities en kaartbeelden per kernopgaven zijn tevens vertaald in één complete Visiekaart voor Best 2040. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen.

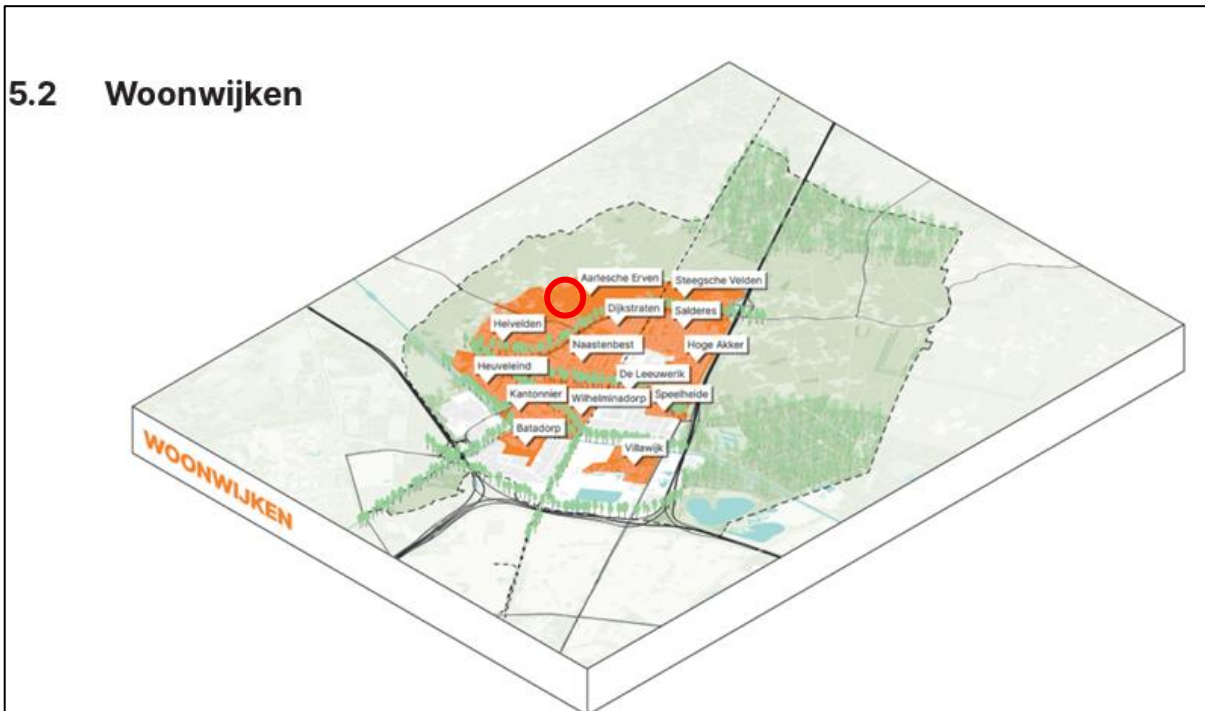


Figuur 20: Uitsnede Visiekaart voor Best 2040 (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Tot slot wordt in de gemeentelijke Omgevingsvisie ook een verscheidenheid aan gebieden binnen de gemeente erkend. Daarom bevat de gemeentelijke Omgevingsvisie tevens een gebiedsgerichte vertaling. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere programma's en het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader. Het plangebied bevindt zich conform de gebiedsgerichte vertaling binnen de structuur 'Woonwijken: 'Aarlesche erven'. In het onderstaande is het kaartbeeld behorende bij de gebiedsopgave 'Woonwijken' opgenomen.



5.2 Woonwijken



Figuur 21: Kaartbeeld gebiedsopgave 'Woonwijken' (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Hierbij wordt onder meer de woningbouw in Aarlesche Erven en de aansluiting op het dorpse karakter van Best en de (regionale) vraag naar groenstedelijk wonen als gebiedskader benoemd. Ook wordt het borgen van een gezonde leefomgeving als gebiedskader aangemerkt. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, heeft de beoogde beëindiging van de fouragehandel een positief effect op de leefomgevingskwaliteit in de directe omgeving, waaronder binnen de beoogde woningbouwlocatie Aarlesche Erven. Ook maakt een en ander vanwege de afname van emissies de weg vrij voor de toevoeging van woningen binnen de beoogde woningbouwlocatie Aarlesche Erven en wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het gebiedskader om een gezonde leefomgeving te borgen.

Conclusie

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen relevante gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

4.4.2 Structuurvisie buitengebied

Toetsingskader

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 4 april 2016 de 'Structuurvisie buitengebied' vastgesteld. Dit visiedocument herzielt de 'Structuurvisie Best 2030' uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. De structuurvisie verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied. Het vormt tevens de basis voor het toentertijd nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

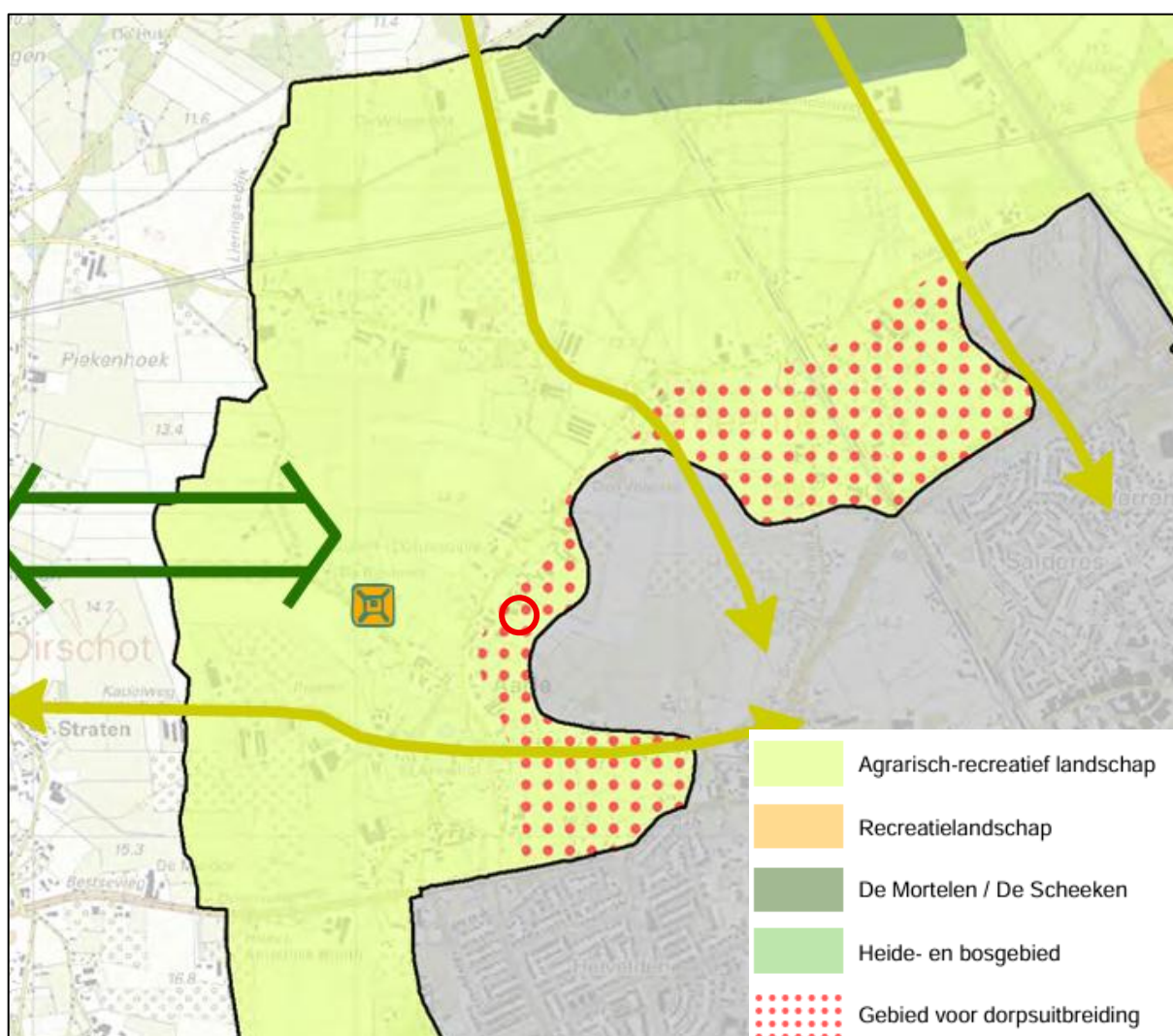
Beoordeling

De 'Structuurvisie buitengebied' bevat onder meer een visie per thema. Ten aanzien van het thema niet-agrarische bedrijvigheid wordt onder meer aangegeven dat de gemeente Best vrijkomende locaties in het buitengebied als kans ziet voor revitalisering van het buitengebied. Door sloop van voormalige stallen en loodsen kan bovendien een kwaliteitsslag worden behaald. Ook wordt aangegeven dat ter plaatse van het (voormalige) boerenerf kan worden gewoond.



Met de beoogde ontwikkeling wordt middels de herontwikkeling van een fouragehandel naar wonen een passende invulling gevonden voor een vrijkomende locatie. Hierdoor wordt leegstand, verpaupering, verommeling en ondermijning voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan revitalisering van het buitengebied. Ook wordt middels de sloop van overtollige bebouwing en het verwijderen van erfverharding een aanmerkelijke kwaliteitsslag behaald. Daarnaast wordt reguliere bewoning mogelijk gemaakt op een voormalig erf waarbinnen bedrijvigheid was toegestaan die een directe link kende met de agrarische sector.

Ook is in de gemeentelijke 'Structuurvisie Buitengebied' een toekomstbeeld per deelgebied opgenomen. Hiertoe is onder meer een kaartbeeld opgenomen. In deze paragraaf is een relevante uitsnede van voornoemd kaartbeeld opgenomen.



Figuur 22: Uitsnede kaartbeeld 'Structuurvisie buitengebied' (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen het 'Agrarisch-recreatief landschap' en tevens is gelegen binnen een 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.

Ten aanzien van het 'Agrarisch-recreatief landschap' wordt onder meer aangegeven dat sprake is van een open agrarisch landschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een landschap dat in de loop der tijd is veranderd als gevolg van schaalvergroting in de landbouw. De functie landbouw blijft in grote delen van het gebied richtinggevend naast het



versterken van dagrecreatief medegebruik. Verder wordt aangegeven de intentie is om verdwenen landschapselementen terug te brengen en op passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Daarnaast wordt aangegeven dat de bestaande lintbebouwing aanknopingspunten biedt voor kleinschalige ontwikkelingen in het stedelijke uitloopgebied. Zo kan er medewerking worden verleend aan relatief kleine afwijkingen van een bestemmingsplan, waarbij het onder meer gaat om geconcentreerde, bestaande bebouwing en functies langs onder meer de Aarleseweg. Ontwikkelingen zijn hierbij mogelijk mits ze bijdragen aan het landschap als drager van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de beoogde ontwikkeling wordt middels de herontwikkeling naar wonen een passende invulling gevonden voor een bedrijfsfunctie die direct gelieerd is aan de agrarische sector. De beoogde woonfunctie is naar aard passend binnen de ruimtelijke structuur en het bebouwingslint van de Aarleseweg. Met het planvoornemen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en versterking van het landschap middels de afname van bebouwing, de afname van bestaand ruimtebeslag en landschappelijke inpassing. Ook wordt op een passende plek middels landschappelijke inpassing nieuwe landschapselementen gerealiseerd.

Tot slot is het plangebied op grond van het kaartbeeld van de 'Structuurvisie buitengebied' tevens gelegen binnen een 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Hierbij is de navolgende beschrijving opgenomen (*in cursief*):

Het aangeduide gebied voor dorpsuitbreiding is beoogd voor mogelijke toekomstige stedelijke uitbreiding van de kern Best. Deze aanduiding is overgenomen uit de Structuurvisie Best 2030. Het gaat hierbij om realisatie van Steegsche Velden-west, afronding van Heivelden/Heuveleind aan de Heikantweg-Seinheuvel en een eventuele uitbreiding van het plangebied Aarle. De stedelijke uitbreidingslocatie Aarle valt buiten de scope van deze structuurvisie. De opgenomen begrenzing van dit gebied is vanwege het visieniveau niet op kavelniveau ingetekend.

Zoals bij de toetsing aan de gemeentelijke omgevingsvisie reeds uiteen is gezet, heeft de beoogde beëindiging van de fouragehandel een positief effect op de leefomgevingskwaliteit in de directe omgeving, waaronder binnen het beoogde 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Ook maakt een en ander vanwege de afname van emissies de weg vrij voor de toevoeging van woningen binnen het 'Gebied voor dorpsuitbreiding'.

Conclusie

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen relevante gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Structuurvisie buitengebied.

4.4.3 Omgevingsplan gemeente Best

In paragraaf 3.1.2 van de onderhavige onderbouwing is reeds inzicht gegeven in de huidige planologische situatie. Hierin is geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar wonen niet rechtstreeks passend is binnen het huidige planologische kader. Het huidige planologische kader bevat weliswaar een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de herontwikkeling naar wonen mogelijk is. Echter, nu een wijzigingsplan een planvorm betreft die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is komen te vervallen en gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, is het vereist om het Omgevingsplan te herzien. Dit maakt dat om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken het Omgevingsplan gemeente Best wordt herzien middels de TAM-IMRO systematiek. Hierdoor kan een verdere toetsing aan het Omgevingsplan gemeente Best in beginsel achterwege blijven en kan volstaan worden met een verwijzing naar paragraaf 3.1.2. Echter, om aan te tonen dat het planvoornemen in voldoende mate objectieverbaar is binnen gemeentelijke beleidskaders wordt in het onderstaande ten overvloede getoetst (*in cursief*) aan de voorwaarden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

7.6.2 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als ook voor de gronden buiten de (toekomstige) woonbestemming voor Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning;

Hier wordt aan voldaan. Reguliere bewoning vindt uitsluitend plaats in de voormalige bedrijfswoning.

- b. splitsing in meerdere woonfuncties is niet toegestaan;

Hier wordt aan voldaan. Van splitsing in meerdere woonfuncties is geen sprake.

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Van een onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven is geen sprake. Voor een nadere motivatie zie hoofdstuk 5 van de onderhavige onderbouwing.

- d. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;

In hoofdstuk 5 van de onderhavige onderbouwing wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie. Voor een nadere motivatie wordt dan ook verwezen naar hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

- e. de oppervlakte van de woonbestemming bedraagt niet meer dan 1.500 m²; de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;

Hier wordt niet aan voldaan. Dit aangezien de beoogde woonfunctie een oppervlakte kent van circa 2.550 m². Echter, per e-mail van 7 augustus 2025 heeft de gemeente Best te kennen te geven dat een grotere woonfunctie dan 1.500 m² mogelijk is, mits voor de aanvullende oppervlakte boven de 1.500 m² een aanvullende bijdrage/investering van € 1,00 per m² wordt gedaan. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling aan voldaan.

- f. de oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 100 m² met dien verstande dat

1. voor wat betreft de oppervlakte bijgebouwen kan worden toegestaan 100 m², vermeerderd met 50% van het te slopen meerdere van 100 m² aan bij de woning behorende bijgebouwen en voormalige bedrijfsgebouwen dat voor de sloop aanwezig was, met een maximum van in totaal 300 m² aan bijgebouwen of,

Met de beoogde ontwikkeling wordt in totaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan. 100 m² aan bijgebouwen is per definitie toegestaan. Voor de aanvullende 200 m² aan bijgebouwen wordt in zijn totaliteit 555 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Gelet hierop wordt ruimschoots tegemoet gekomen aan de verhouding dat 100 m² aan bijgebouwen vermeerderd mag worden met 50% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen.



2. voor wat betreft de inhoud van de woning kan worden toegestaan 750 m^3 vermeerderd met 50 m^3 extra per 200 m^2 sloop, met een maximum van 1.000 m^3 .

De inhoud van de woning blijft gelijk.

- g. de sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is niet toegestaan;

Van de sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is geen sprake.

- h. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing van het planvoornemen aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant, meer specifiek het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Ondanks dat een toetsing aan het Omgevingsplan gemeente Best in beginsel achterwege kan blijven, laat bovenstaande toetsing zien dat de beoogde ontwikkeling (wijziging naar wonen) passend is binnen de voorwaarden van de in artikel 7.6.2 opgenomen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Daar komt bij dat de beoogde omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' passend is, gelet op de bestemming/inrichting van de aangrenzende percelen. Ook de aanwezigheid van de rioolleiding op het perceel vraagt om een wat groter perceel om ook het oprichten van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk te maken.



5. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

5.1 Inleiding

Aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

5.2 Bodemkwaliteit

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5725 en NEN 5740 dient in beginsel te worden uitgevoerd wanneer de functie en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen structureel 2 uur of langer gaan verblijven. Het gaat hierbij om zogenaamde bodemgevoelige functies en/of gebouwen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een fouragehandel herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de komst van een bodemgevoelig gebouw. Echter, wel vindt met de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van bedrijf naar wonen plaats. Ook gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met bodemingrepen nu voorzien wordt in de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw bijgebouw. Hierdoor is een vooronderzoek bodem vereist aan de hand waarvan inzichtelijk wordt gemaakt of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het complete vooronderzoek bodem is als



bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven.

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake van een voormalige onder- en bovengrondse dieseltank en van een wasplaats met OBAS. Deze boven- en ondergrondse dieseltank zijn in november 2003 voldoende onderzocht.

In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden de wasplaats en OBAS beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Met het oog op de resultaten van het in 2003 verrichte bodemonderzoek wordt de bovengrond ter plaatse van het overige terrein beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van mon-sterneming (VED-HE).

De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL).

De bodem wordt op basis van de veldwerkbevindingen uit voorgaande onderzoeken als asbestverdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

Advies

Geadviseerd wordt verkennend bodem- en asbestonderzoek te verrichten.

Gelet hierop wordt aan de hand van het vooronderzoek bodem geadviseerd om een verkennend bodem- en asbestonderzoek te verrichten. Dit betekent dat bij een verdere planvorming, te weten na de sloop van het aanwezige bedrijfsgebouw en voorafgaand aan de bouwphase, een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd moet worden. Dit zal bij een verdere planvorming worden uitgevoerd, waardoor een en ander niet in de weg staat aan het planvoornemen en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiertoe is tevens een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.3 Beschermen van de waterbelangen

5.3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.



De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

5.3.2 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Beoordeling

Nu de beoogde ontwikkeling geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft, geldt op grond van de waterschapsverordening geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening. Voor een nadere motivatie zie de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid.

5.3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Beste heeft haar waterbeleid vervat in het 'Waterplan Best, 'op naar een veerkrachtig watersysteem' en een 'Water- en Rioleringsplan'.

In het 'Waterplan Best, 'op naar een veerkrachtig watersysteem' wordt een visie gegeven op het watersysteem van Best. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Voor onderhavig plangebied zijn met name de thema's waterkwaliteit en wateroverlast van belang. Ten aanzien van waterkwaliteit staat het behouden en verkrijgen van schoon grondwater, schoon oppervlaktewater en schone waterbodems centraal. Dit kan worden bereikt met de trits 'voorkomen - scheiden - zuiveren'. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve wordt ten aanzien van wateroverlast de trits 'Infiltreren - vasthouden - afvoeren' gehanteerd.

In het Water- en rioleringsplan wordt ingegaan op de gemeentelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Zo zijn voor deze aspecten, alsmede voor het aspect oppervlakte, een aantal opgaven en speerpunten geformuleerd:

Stedelijk afvalwater:

- Inzameling van stedelijk afvalwater.
- Transport van het stedelijk afvalwater.
- Continueren huidige rioleringszorg.



Hemelwater:

- Inzameling van hemelwater.
- Verwerken van ingezameld hemelwater.
- Inspelen op klimaatverandering.

Grondwater:

- Voorkomen van grondwateroverlast.

Oppervlaktewater:

- Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur.
- Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Ten aanzien van de inzameling van stedelijk afvalwater is aangegeven dat alle percelen waar afvalwater vrij komt, aangesloten worden op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. Bij kleinschalige in-/uitbreidingen kan daarbij aansluiting op het bestaande (gemengde) systeem acceptabel zijn. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.

Voor wat betreft het hemelwater wordt ingezet op de trits 'schoon houden (voorkomen) - scheiden - zuiveren' en 'Infiltreren - vasthouden - afvoeren'. Vertrekpunt daarbij is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Bij de zorgplicht voor grondwater is het met name van belang dat er geen wateroverlast zal optreden als gevolg van planologische wijzigingen.

Verder wordt in het 'Water- en Rioleringsplan' aangegeven dat om de versterking met het waterschap verder te versterkend de gemeente Best de komende periode gaat kijken in hoeverre het eigen hemelwaterbeleid kunnen koppelen aan de 'Keur Oppervlaktewater 2015' van het waterschap.

Beoordeling

Nu met de beoogde ontwikkeling een forse afname van het verhard oppervlak plaatsvindt, geldt op grond van zowel het waterschapsbeleid als het gemeentelijk waterbeleid geen bergingseis. Immers, waar het verhard oppervlak in de huidige situatie circa 3.490 m² bedraagt, neemt een en ander in de beoogde situatie af tot circa 970 m². Vanwege de forse afname van het verhard oppervlak verbetert de waterhuishoudkundige en de hydrologische situatie en kan regenwater als gevolg van de beoogde ontwikkeling eenvoudiger oppervlakkig in de bodem infiltreren. Ter onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling een afname van het verhard oppervlak tot gevolg heeft zie onderstaande tabel.

Bestaande situatie		Beoogde situatie	
<i>Bebouwing/verharding</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Bebouwing</i>	<i>Oppervlakte</i>
Bedrijfswoning	180 m ²	Bedrijfswoning	180 m ²
Bijgebouw met aangebouwde overkappingen	150 m ²	Bijgebouw met aangebouwde overkappingen	150 m ²
Opslagloods	400 m ²	Nieuw bijgebouw	200 m ²
Schuur	113 m ²	Erfverharding totaal ¹	440 m ²
Berging	42 m ²		
Erfverharding (bedrijfs- en agrarisch perceel)	2.365 m ²		

¹ Uitgaande van 240 m² aan bestaande erfverharding en 200 m² aanvullend ten behoeve van beoogd bijgebouw.



Erfverharding (woonperceel)	240 m ²		
Totaal	3.490 m ²	Totaal	970 m ²

Tabel 1 Verhard oppervlak bestaande en beoogde situatie

5.3.4 Watertoets

Aangezien de beoogde ontwikkeling een forse afname van het verhard oppervlak tot gevolg heeft en geen bergingseis geldt op grond van zowel het gemeentelijk als het waterschapsbeleid, kan de watertoets in beginsel achterwege blijven. In de onderhavige paragraaf wordt daarom enkel inzicht gegeven in het aspect waterkwantiteit.

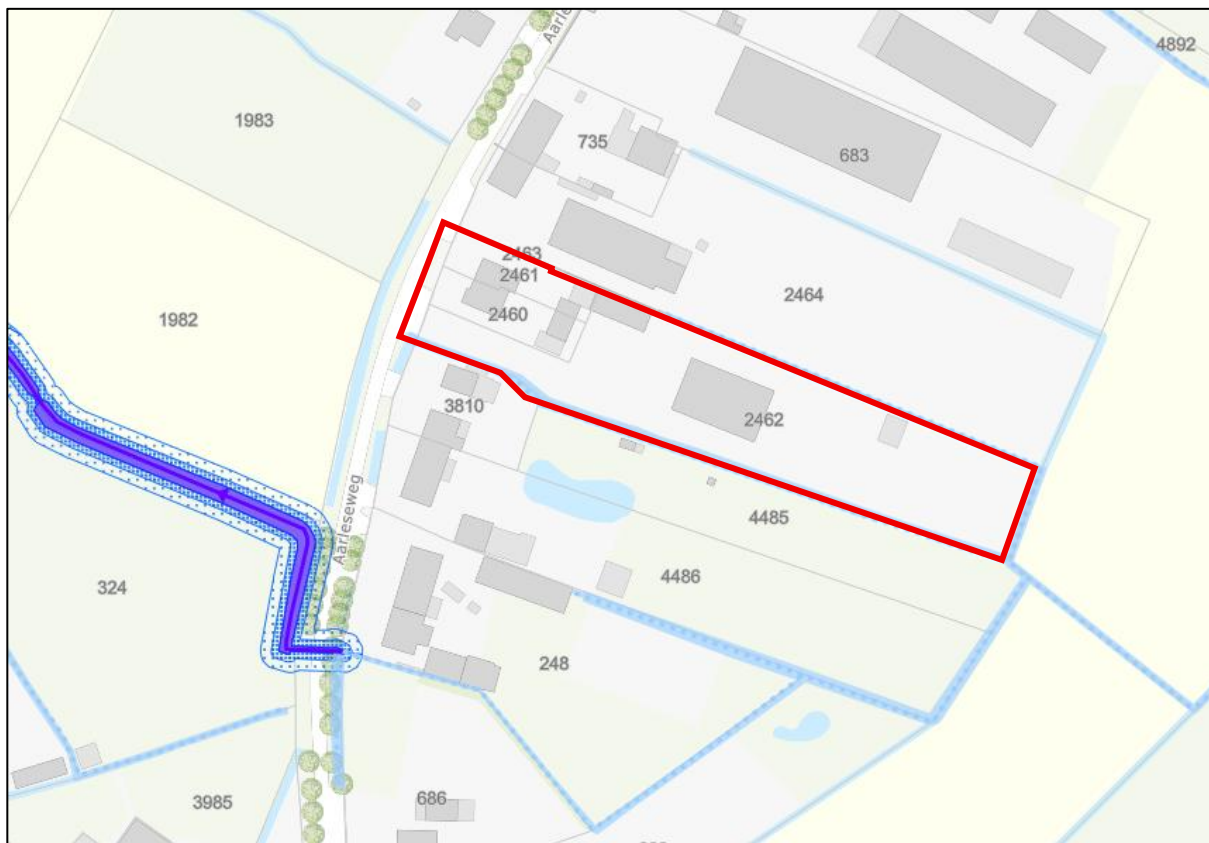
Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen met bijbehorende beschermingszone gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Wel bevindt zich grenzend zowel ten noordoosten als ten zuidwesten van het plangebied een B-watergang. Grenzend aan de B-waterloop zijn geen ontwikkelingen beoogd die van negatieve invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie aldaar. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Figuur 23: Uitsnede kaart Legger Waterschap De Dommel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Wel dient opgemerkt te worden dat binnen het plangebied een rioolleiding aanwezig is. In overeenstemming met de huidige planologische situatie is ter plaatse van deze rioolleiding met bijbehorende beschermingszone in onderhavig TAM-Omgevingsplan een dubbelbestemming "Leiding – Riool" opgenomen. Binnen voornoemde dubbelbestemming mag enkel worden gebouwd als de veilige ligging en continuïteit van de leiding is gewaarborgd en schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Gelet hierop is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de binnen het plangebied aanwezige rioolleiding.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

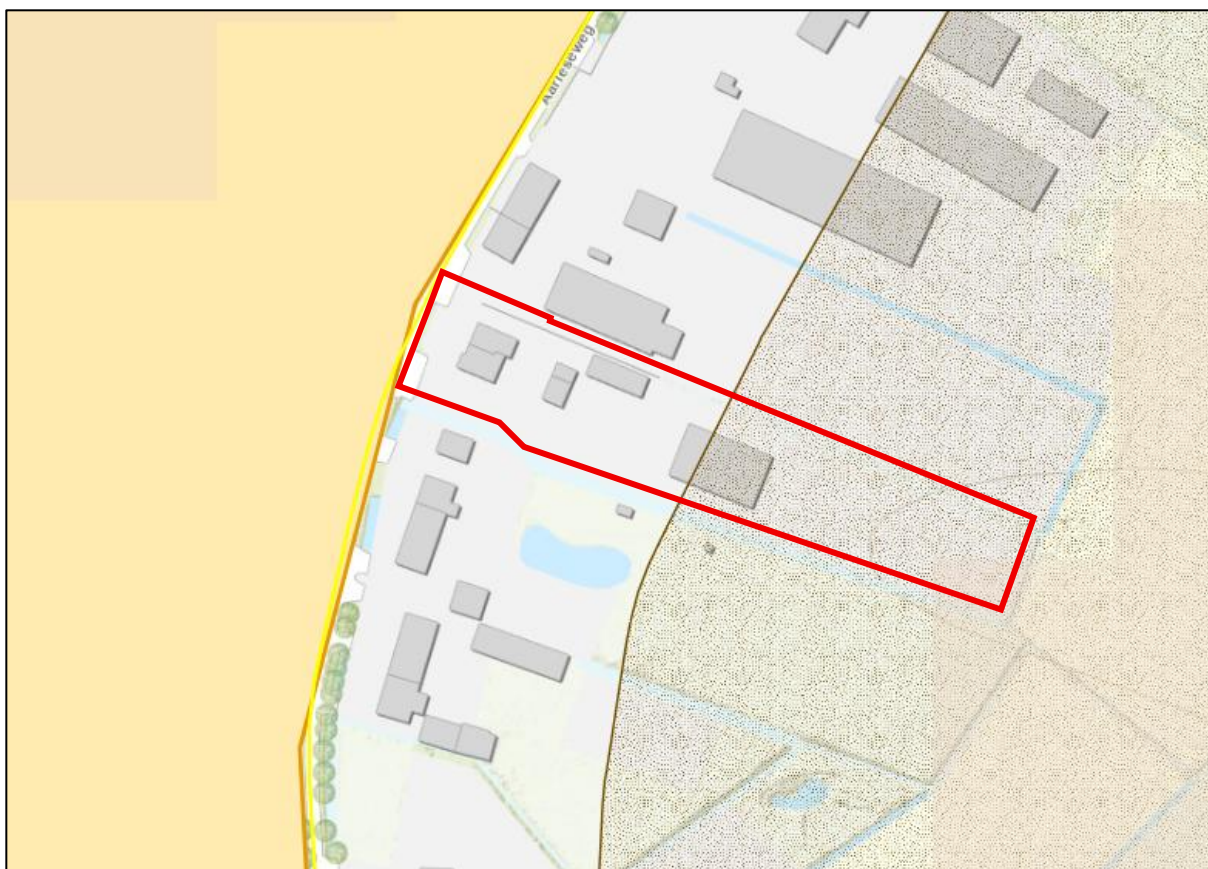
Beleid provincie Noord-Brabant



In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 24 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2024 (CHW). (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

De planlocatie bevindt zich conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied, complex van cultuurhistorisch belang, een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang of anderszins. Enkel is de Aarleseweg ter hoogte van het plangebied aangeduid als 'Lijn van redelijk hoge waarde' (historische geografie). Het planvoornemen doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan deze cultuurhistorisch waardevolle lijn. Immers, de beoogde ontwikkeling is aan de orde op een bestaand bouwperceel. Hiermee wordt een fouragehandel herontwikkeld naar wonen en wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De bedrijfswoning bevindt zich in het bebouwingslint en het straatbeeld van de Aarleseweg. Nu ter plaatse van de bedrijfswoning enkel sprake is van een planologische gebruikswijziging zonder relevante bouwingrepen, is de beoogde ontwikkeling passend binnen de omgevingskarakteristiek en het straatbeeld. Van enig negatief effect op de Aarleseweg als lijn van redelijk hoge waarde (historische geografie) is dan ook nadrukkelijk geen sprake. Te meer nu de sloop- en bouwwerkzaamheden enkel aan de orde zijn op het achtererf, waardoor deze niet van (negatieve) invloed zijn op de Aarleseweg als zijnde een 'Lijn van redelijk hoge waarde'.



Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

5.5.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een Archeologische Verwachtingen- en waardenkaart 2015. Tevens is het gemeentelijk archeologisch beleid opgenomen in het bestemmingsplan "Parkeernormen en archeologie", hetgeen later ook is overgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021". Dat gebeurt door het opnemen van een dubbelbestemming. Beide bestemmingsplannen maken intussen onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Best.



Figuur 25: Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Best (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

Beoordeling



Bovenstaande afbeelding laat zien dat binnen het plangebied op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en waardenkaart is aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (Historische linten)' en 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'.

Verder is het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals hiervoor reeds is aangegeven, tevens opgenomen in de bestemmingsplannen Parkeernormen en archeologie" en "Buitengebied Best 2021" (nu onderdeel van Omgevingsplan gemeente Best). De planlocatie is op grond van voornoemde bestemmingsplannen voorzien van de archeologische dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)" en "Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)". Binnen beide archeologische dubbelbestemmingen geldt een maximale oppervlakte voor bouwplannen. Binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" geldt een maximale oppervlakte van 250 m² en binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" een maximale oppervlakte van 500 m².

Met de beoogde ontwikkeling wordt in beginsel de maximale maatvoering van 250 m² voor een bouwplan niet overschreden. Dit omdat ten hoogste de komst van een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van circa 200 m² mogelijk wordt gemaakt, gelet op de omstandigheid dat een bestaand bijbouw (exclusief overkappingen) met een oppervlakte van 100 m², blijft behouden. Echter, nu het planvoornemen tevens gepaard gaat met bodemingrepen vanwege de sloop van bedrijfsgebouwen, is een archeologisch bureau- en vooronderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de archeologische waarden niet zullen worden verstoord. Het complete archeologisch bureau- en vooronderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting kent, onder meer vanwege de ligging binnen een historisch bewoningslint en de aanwezigheid van verschillende archeologische vindplaatsen ten oosten van het gebied. De boringen tonen aan dat de bodemopbouw deels is verstoord, maar dat er zeker nog grondsporen aanwezig kunnen zijn die waardevolle inzichten kunnen geven in de bewoningsgeschiedenis van Aarle. Er zal dus in het kader van de planontwikkeling rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden in het gebied. Ten behoeve van het herzien van de functie van het terrein (van bedrijfsterrein naar wonen), zal de hoge archeologische verwachting in het omgevingsplan moeten worden uitgewerkt. De huidige planregels uit het vigerend beleid van de gemeente kunnen hieraan worden toegevoegd (250 m² en 40 cm -Mv).

De exacte werkzaamheden binnen het plangebied moeten nog worden bepaald. Voor de verbouwing van de woning zijn in ieder geval geen bodemingrepen voorzien; de omvang van de toekomstige loods moet nog worden bepaald. Afhankelijk van de uiteindelijke omvang van de bodemingrepen en de regels in het omgevingsplan, moet worden besloten of archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Mochten ingrepen binnen 250 m² en 40 cm -Mv blijven, kan waarschijnlijk archeologisch onderzoek achterwege blijven. Mochten de werkzaamheden deze planregels overschrijden, adviseren wij om in het plangebied een archeologisch onderzoek uit te voeren om te bepalen of er nog archeologische resten aanwezig zijn op de plaatsen waar de ingrepen gepland zijn. Gezien de verwachting op grondsporen kan dit het beste middels een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Voor een dergelijk onderzoek is vooraf een Programma van Eisen (PvE) – een opgravingsbestek – noodzakelijk, dat door de gemeente dient te worden beoordeeld en goedgekeurd vóór aanvang van de werkzaamheden.

Gelet hierop is de conclusie van het archeologisch bureau- en vooronderzoek dat afhankelijk van de daadwerkelijke bodemingrepen archeologisch vervolgonderzoek nodig kan zijn. Mochten de bodemingrepen een grotere verstoring dan 250 m² tot gevolg hebben, wordt geadviseerd om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit archeologische onderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een proefsleuvenonderzoek voorafgaand door een Programma van Eisen. Dit betekent dat bij een verdere planvorming, te weten na de sloop van het aanwezige bedrijfsgebouw en voorafgaand aan de bouwphase (bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen), een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden in het geval de ondergrens voor bodemingrepen wordt overschreden. Dit zal, indien nodig,



bij een verdere planvorming worden uitgevoerd, waardoor een en ander niet in de weg staat aan het planvoornemen en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Immers, de archeologische dubbelbestemmingen binnen het plangebied blijven onverminderd van toepassing. Hierdoor is verzekerd dat op het moment van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen een bouwwerk wordt gerealiseerd, waarbij de ondergrens voor bodemingrepen wordt overschreden, archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Ten overvloede is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Bedrijven- en milieuzonering (oude stijl)

Op voorhand dient opgemerkt te worden dat in 2024 de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering is gepubliceerd. Voornoemde publicatie vervangt de eerdere publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke activiteiten onder de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet worden ruimte en milieu geïntegreerd in het omgevingsplan en bij buitenplanse omgevingsvergunningen (BOPA). Met het oog op deze integratie is een nieuwe systematiek gewenst. Hoewel de basisprincipes van milieuzonering hetzelfde blijven is de systematiek in de nieuwe handreiking wezenlijk anders dan de systematiek in de uitgave uit 2009. Hierbij dient opgemerkt te worden dat onderhavig TAM-Omgevingsplan geen reguliere wijziging van het Omgevingsplan betref. Middels onderhavig TAM-Omgevingsplan wordt het Omgevingsplan gewijzigd via de IMRO-standaard en wordt grotendeels nog uitgegaan van de oude plansystematiek. Derhalve en gelet op de ligging van het plangebied binnen het buitengebied wordt voor onderhavig planvoornemen de publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009 toegepast. Deze publicatie wordt tevens door de Omgevingsdiensten nog als toepasbaar gezien.

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

5.6.1 Beoordeling omgevingstype

De ligging van het plangebied laat zich omschrijven als gelegen in het bebouwingslint van de Aarleseweg. Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de kern Best en op betrekkelijk korte afstand van de recente woningbouwlocatie Aarlesche Erven en bestaand stedelijk gebied. Aan het bebouwingslint van de Aarleseweg en in de directe omgeving van het plangebied komen een variëteit aan functies voor. Het gaat hierbij onder meer om woningen, agrarische bedrijven, waaronder melk-/rundvee en varkens, agrarische gronden, niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder een bedrijfsverzamelplek, een pensionstalling, twee loonwerkbedrijven, een fouragehadenl, een bedrijf gericht op opslag/handel in openhaardhout en een tuincentrum, maatschappelijke functies en een horecafuncties. Gelet hierop is er sprake van een gemengde omgeving waarbinnen in behoorlijke tot sterke mate sprake is van functiemenging. Dit



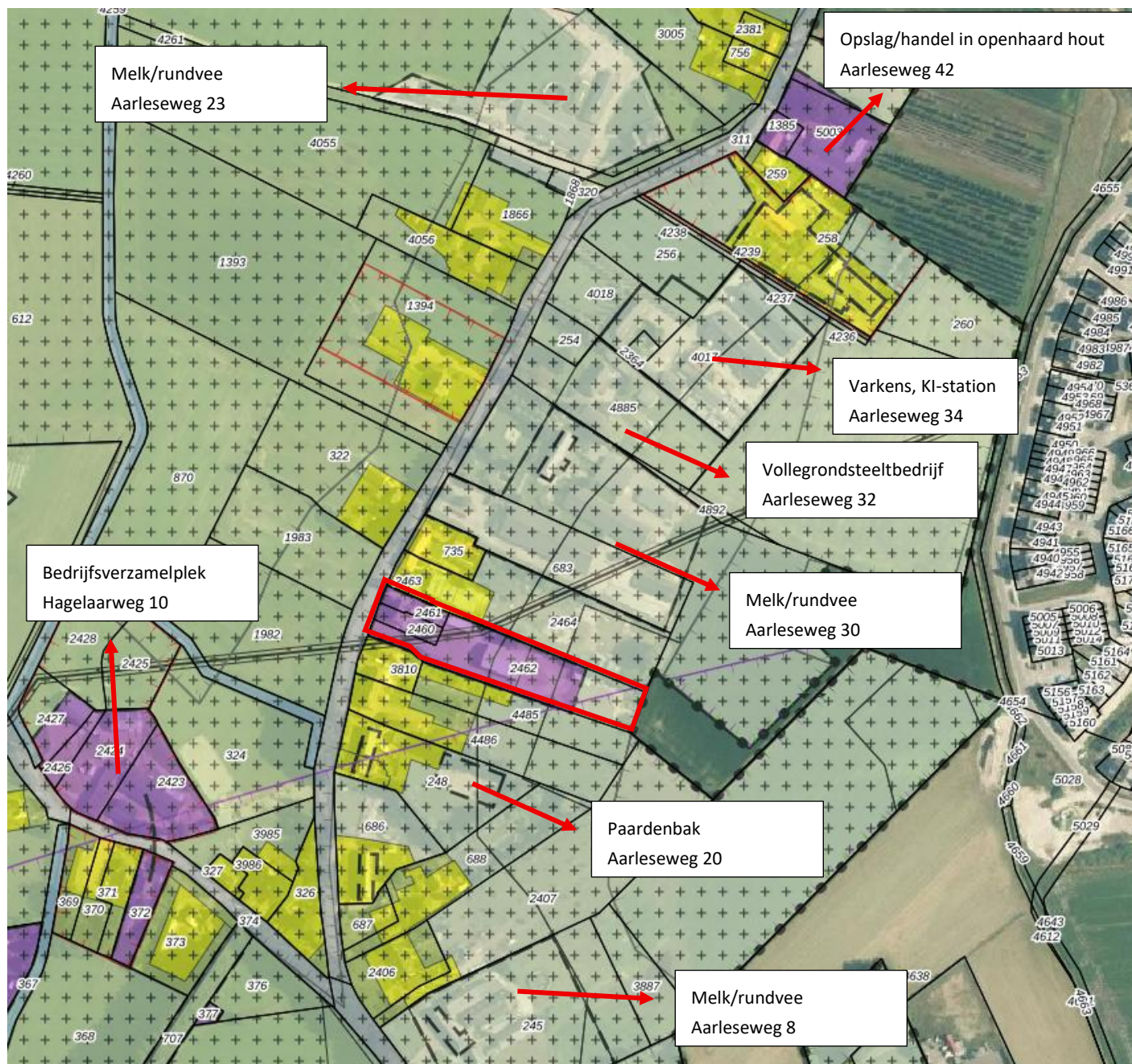
maakt dat de ligging van het plangebied zich laat typeren als ‘gemengd buitengebied’, waardoor de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

5.6.2 Gevoelig gebouw

Met de beoogde ontwikkeling wordt de planlocatie herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt één bestaande bedrijfs-woning herontwikkeld naar wonen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de planologische toevoeging van een gevoelig gebouw. Enkel blijft één gevoelig gebouw behouden, waardoor sprake is van een bestaande situatie. Hierdoor kan een nadere beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering in beginsel achterwege blijven. Desondanks wordt vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inzichtelijk gemaakt of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

5.6.3 Omliggende bedrijvigheid

Op onderstaande figuur zijn de omliggende bedrijven weergegeven en aangeduid.



Figuur 26: Ligging planlocatie ten opzichte van bedrijvigheid in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	Bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Aarleseweg 23	Melk/rundvee	3.2	50 meter	270 meter
Aarleseweg 42	Opslag/handel in openhaard hout	2	10 meter	340 meter
Aarleseweg 34	Varkens, KI-station	4.1	100 meter	170 meter
Aarleseweg 32	Vollegrondsteeltbedrijf	2	10 meter	128 meter
Aarleseweg 30	Melk/rundvee	3.2	50 meter	43 meter



Aarleseweg 20	Paardenbak	3.1 ²	30 meter	50 meter
Aarleseweg 8	Melk/rundvee	3.2	50 meter	165 meter
Hagelaarweg 10	Bedrijfsverzamelplek	2	10 meter	154 meter

Tabel 2 Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

5.6.4 Woon- en leefklimaat

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden wordt tot de conclusie gekomen dat nagenoeg ten aanzien van alle omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Enkel wordt ten aanzien van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30 niet voldaan aan de geldende richtafstand. Waar de geldende richtafstand 50 meter bedraagt, bedraagt de afstand tot het plangebied circa 43 meter. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat enkel niet wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter die van toepassing is voor het hinderaspect geur. In de navolgende paragraaf wordt nader inzicht gegeven in het hinderaspect geur. Ten aanzien van overige hinderaspecten, te weten stof, geluid en gevaar, wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Voorgaande paragraaf laat zien dat ten aanzien van nagenoeg alle omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Gezien het bovenstaande mag worden aangenomen dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Enkel wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30. Echter, de beoogde ontwikkeling heeft per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde veehouderij tot gevolg. Dit omdat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van een nieuwe gevoelig gebouw. Enkel vindt een planologische gebruikswijziging naar wonen plaats, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Nu hiermee binnen bestaand ruimtebeslag wordt gebleven, heeft de beoogde ontwikkeling nimmer een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg. Daar komt bij dat er reeds andere gevoelige gebouwen op kortere afstand zijn gelegen die reeds maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30. Ook wordt enkele niet voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van het hinderaspect geur, zoals hiervoor reeds is beschreven.

5.6.6 Milieubelastende activiteiten

Binnen het plangebied vinden in de beoogde situatie niet langer milieubelastende activiteiten plaats. Wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid vervalt om binnen het plangebied een fouragehandel te exploiteren. Gelet op de toegestane omvang aan bedrijfsgebouwen betreft een dergelijke fouragehandel bedrijvigheid in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied. Ten aanzien van een tweetal gevoelige gebouwen in de hoedanigheid van burgerwoningen wordt in de huidige situatie niet voldaan aan voornoemde richtafstand. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen. Dit vanwege een afname van emissies, waaronder geur en geluid.

5.7 Geur (door veehouderijen)

² Worst-case uitgegaan van paardenfokkerij, hetgeen bedrijvigheid in categorie 3.1 betreft.



In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.

5.7.1 Gemeentelijk beleid

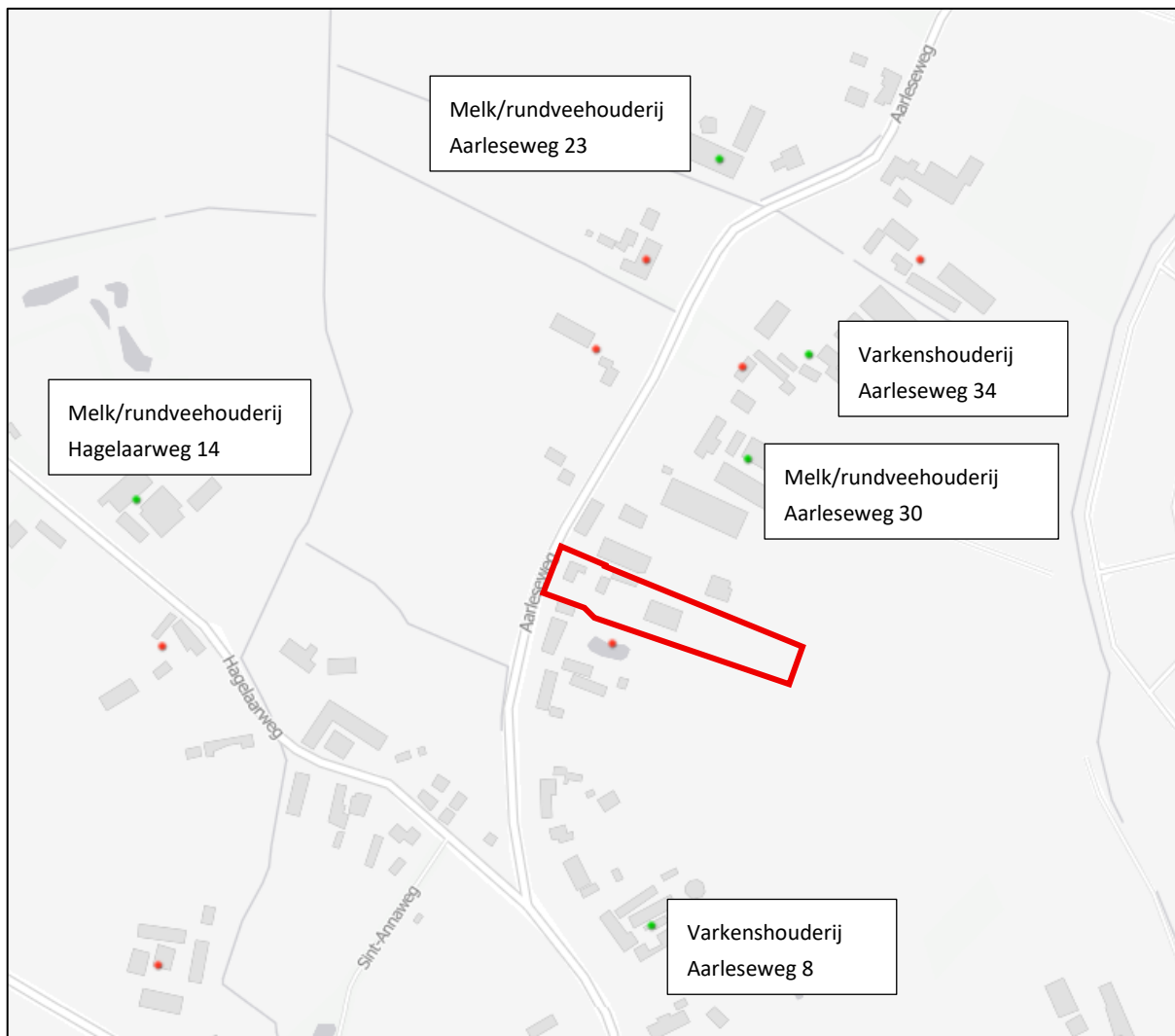
In casu is de 'Verordening geurhinder en veehouderij' van toepassing. Conform voornoemde verordening bevindt de planlocatie zich binnen het 'Invloedsgebied E'. Hierbinnen geldt als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten: 7 ouE/m³. Daarnaast is voor wat betreft gemeentelijk beleid gericht op geur tevens de 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Best 2024' relevant. Hierin zijn aanvullende definities voor onder meer een geurgevoelig gebouw opgenomen. Voor een geurgevoelig gebouw is de navolgende definitie opgenomen: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het omgevingsplan, of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, daarbij inbegrepen gebouwen die op basis van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gebouwd mogen worden.*

5.7.2 Geurgevoelige gebouwen

Met de beoogde ontwikkeling wordt de planlocatie herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt één bestaande bedrijfs-woning herontwikkeld naar burgerwoning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling in beginsel niet gepaard met de planologische toevoeging van een geurgevoelig gebouw. Enkel blijft één geurgevoelig gebouw behouden, waardoor sprake is van een bestaande situatie. Echter, wel dient hierbij opgemerkt te worden dat het beoogde bijgebouw tevens als een geurgevoelig gebouw kan worden gezien conform de definitie uit de 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Best 2024' nu hierbinnen sprake kan zijn van menselijk verblijf. Gelet hierop en vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient inzichtelijk gemaakt of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect geur en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

5.7.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat met een groene stip actieve veehouderijen worden weergegeven. Locaties met een rode stip betreffen voormalige veehouderijen.



Figuur 27: Veehouderijen in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Ten aanzien van de melk/rundveehouderijen aan de Hagelaarweg 14, de Aarleseweg 23 en de Aarleseweg 30 is enkel een vaste afstandsmaat van 50 meter van toepassing. Hier wordt ten aanzien van de melkveehouderijen aan de Hagelaarweg 14 en de Aarleseweg 23 ruimschoots aan voldaan. Ten aanzien van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30 wordt niet voldaan aan de vaste afstandsmaat van 50 meter nu de afstand circa 44 meter bedraagt. Echter, de beoogde ontwikkeling heeft per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde melk/rundveehouderij tot gevolg. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling enkel een planologische gebruikswijziging naar wonen plaatsvindt, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Nu hiermee binnen bestaand ruimtebeslag wordt gebleven, heeft de beoogde ontwikkeling nimmer een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg. Daar komt bij dat er reeds andere geurgevoelige gebouwen op kortere afstand zijn gelegen die reeds maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30. Van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30 is dan ook per definitie geen sprake.

Met betrekking tot de varkenshouderij aan de Aarleseweg 8 dient opgemerkt te worden dat hierbinnen zowel dieren met als zonder geuremissiefactor worden gehouden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandsmaat van 50 meter. Verder worden ter plaatse, alsook binnen de varkenshouderij aan de Aarleseweg 34, dieren met geuremissiefactor gehouden. Dit betekent dat geen vaste afstanden van toepassing zijn. Echter, de beoogde ontwikkeling heeft per



definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde varkenshouderijen tot gevolg. Dit omdat de beoogde ontwikkeling enkel een planologische gebruikswijziging betreft binnen bestaand ruimtebeslag en andere geurgevoelige gebouwen op kortere afstand zijn gelegen die reeds maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de varkenshouderijen aan de Aarleseweg 8 en de Aarleseweg 34.

5.7.4 Woon- en leefklimaat

Context

In de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgrondbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurghinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 3 Relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform voormalige Wgv

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Beoordeling

In de navolgende paragrafen wordt inzicht gegeven in de voor het woon- en leefklimaat relevante aspecten, te weten voor- en achtergrondbelasting. Op voorhand dient hierbij opgemerkt te worden ten aanzien van de melk/rundveehouderijen aan de Hagelaarweg 14 en de Aarleseweg 23 voldaan wordt aan de vaste afstand van 50 meter, waardoor kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder bevinden de dierenverblijven ter plaatse van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30 zich eveneens op grotere afstand dan 50 meter van het plangebied. Vanwege een tweetal bestaande woonfuncties aan de Aarleseweg 26 en 28 kunnen deze dierenverblijven bovendien niet op kortere afstand gesitueerd worden. Dit maakt dat eveneens ten aanzien van de melk/rundveehouderij aan de Aarleseweg 30 geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



5.7.5 Voorgrondbelasting

Vanwege de behoorlijke afstand van het plangebied tot veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden en de betrekkelijk beperkte milieuvergunning van deze veehouderijen, wordt niet toegekomen aan een berekening van de voorgrondbelasting. Immers, de meest dichtstbijzijnde veehouderij waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden betreft de veehouderij aan de Aarleseweg 8 op een kortste afstand van circa 165 meter waarbinnen slechts 403 varkens mogen worden gehouden met een betrekkelijk beperkte geuremissie. Dit blijkt tevens uit de uitsnede van de actuele achtergrondbelasting in de navolgende paragraaf. Hierdoor kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op de voorgrondbelasting. Te meer nu sprake is van een bestaand geurgevoelig gebouw.

5.7.6 Achtergrondbelasting

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB valt op te maken dat binnen de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting variërende tussen 3 en 7 ouE/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeelding betreft een weergave van de actuele achtergrondbelasting binnen en rondom het plangebied.



Figuur 28: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlining)

5.7.7 Conclusie

Het aspect 'geur' staat het planvoornemen niet in weg.

5.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit ver-



eist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met de komst van een gevoelig gebouw. Derhalve kan een beoordeling aan het aspect gezondheid in beginsel achterwege blijven. Echter, vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien, wordt hier in het onderstaande desondanks inzicht in gegeven.

5.8.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Beoordeling

Binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie bevindt zich een tweetal pluimveehouderijen, te weten de pluimveehouderij aan de Aarleseweg 31 te Best op een kortste afstand van circa 620 meter en de pluimveehouderij aan de Kapelweg 25 te Best op een kortste afstand van circa 500 meter. Ook zijn binnen een afstand van 200 meter van het plangebied een tweetal veehouderijen gelegen waarbinnen varkens worden gehouden. Het gaat hierbij om de Aarleseweg 34 op een kortste afstand van circa 170 meter en de Aarleseweg 8 op een kortste afstand van circa 165 meter. Ten aanzien van voornoemde veehouderijen is derhalve de endotoxine-contour berekend. Zie onderstaande tabel.



Veehouderij adres	Soort veehouderij	Werkelijke afstand	PM10(kg/jaar)	Berekende minimale afstand
Aarleseweg 34	Varkens	170	41	0
Aarleseweg 8	Varkens	165	44	0
Aarleseweg 31	Leghennen	620	1.726,80	148
Kapelweg 25	Leghennen	500	5.898,30	218

Tabel 4: Berekende endotoxine-contour omliggende pluimvee- en varkenshouderijen

Bovenstaande tabel laat zien dat beide varkenshouderijen een dergelijk betrekkelijk beperkte fijnstofemissie kennen dat van enige endotoxine-contour geen sprake van is. Verder is het plangebied ruimschoots buiten de endotoxine-contour van nabijgelegen pluimveehouderijen gelegen. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft endotoxine.

5.8.2 Geitenhouderijen

Het VGO-III onderzoek heeft geen direct causaal verband aangetoond tussen de afstand tot geitenhouderijen en gezondheidsklachten zoals longontsteking. Hoewel er statistisch een verhoogd risico op longontsteking is vastgesteld bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, is de exacte oorzaak hiervan nog niet volledig verklaard.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze bevinding, waaronder blootstelling aan micro-organismen in de stallucht of indirecte factoren zoals het woongedrag en de algemene gezondheidstoestand van bewoners in agrarische gebieden. Het onderzoek toont dus wel een verband (correlatie), maar kan niet met zekerheid stellen dat de nabijheid van een geitenhouderij de directe oorzaak is van de verhoogde kans op longontsteking.

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Binnen de gemeente Best zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Wel zijn binnen de aangrenzende gemeente Oirschot in zijn totaliteit een zestal geitenhouderijen van bedrijfsmatige omvang gelegen. Aangezien het grondgebied van de gemeente Oirschot binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied is gelegen, wordt hier nader op ingegaan. In het onderstaande worden deze geitenhouderijen benoemd met de afstand tot het plangebied:

- Broekstraat 28 Oirschot: circa 7,3 kilometer;
- Nieuwe Erven 2 Oost, West en Middelbeers: circa 7,5 kilometer;
- Heiakkerweg 2B Oost, West en Middelbeers: circa 9,9 kilometer;
- Neereindseweg 6 Oost, West en Middelbeers: circa 8,3 kilometer;
- Kattenbergseweg 1 Oost, West en Middelbeers: circa 9,8 kilometer;
- Voorteindseweg 9 Oost, West en Middelbeers: circa 10,3 kilometer.

Bovenstaande opsomming laat zien dat ten aanzien van alle omliggende geitenhouderijen binnen de aangrenzende gemeente Oirschot ruimschoots wordt voldaan aan de richtlijnafstand van 2 kilometer. De meest dichtstbijzijnde geitenhouderij betreft de geitenhouderij aan de Broekstraat 28 te Oirschot op een kortste afstand van circa 7,3 kilometer



van het plangebied. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect geitenhouderijen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderijen en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatieve van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede kan hierbij worden verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4). Ook al is deze uitspraak niet geheel vergelijkbaar met onderhavige casus laat deze uitspraak zien dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Deze uitspraak laat derhalve zien dat niet enkel het voorzorgprincipe in de weg kan staan aan bepaalde ontwikkelingen.

5.8.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Derhalve dient getoetst te worden of hierdoor wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Er is geen vigerend beleid om dit te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen. Verder is de afdeling in een uitspraak van 22 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4331) tevens tot de conclusie gekomen dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
- Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
- Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
- Teelt in de open lucht of containerteelt.
- Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:



- Fysieke beperkingen reikwijdte spuitniveau (bomenrijen, heggen, etc.).

Wanneer de situatie nabij de planlocatie locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied binnen een afstand van 50 meter aan de overwegend noordoostelijke, oostelijke, zuidoostelijke, zuidwestelijke en noordwestelijke/westelijke zijde wordt omgeven door agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden aangewend. Met betrekking tot de agrarische gronden overwegend ten oosten/zuidoosten van het plangebied dient opgemerkt te worden dat deze tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren. Ter plaatse vindt uitsluitend extensieve teelt plaats in de hoedanigheid van de teelt van gras. Er is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij deze teelt met opwaartse druk. Nu de onderhavige gronden tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren, is verzekerd dat de onderhavige gronden niet worden omgezet tot fruit- of boomteelt of tot een teelt waar gewasbeschermingsmiddelen worden aangewend.

Met betrekking tot de overige agrarische gronden in de directe omgeving van het plangebied dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van een gevoelig gebouw. Enkel wordt een bedrijfsfunctie omgezet naar een woonfunctie aan de hand waarvan de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Hierdoor is er sprake van een bestaande situatie en heeft de beoogde ontwikkeling per definitie geen beperking op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tot gevolg. Verder is binnen het plangebied tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Dit omdat de beoogde ontwikkeling volledig aan de orde is binnen bestaand ruimtebeslag waarbinnen reeds een gevoelig gebouw in de hoedanigheid van een bedrijfswoning is toegestaan. Ook komen in de directe nabijheid van het plangebied reeds een groot aantal gevoelige gebouwen in de hoedanigheid van burgerwoningen voor. De huidige bedrijfswoning en woonfuncties in de directe omgeving hebben reeds een beperkende werking op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van omringende agrarische gronden. Immers, omliggende agrarische grondgebruikers dienden met betrekking tot de aanwending van gewasbeschermingsmiddelen reeds een afstandsmaat van 50 meter te hanteren ten aanzien van de bestaande bedrijfsfunctie binnen het plangebied en omliggende woonfuncties. Dit mede gelet op het feit dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor fruit- en boomteelt op een afstand van minder dan 50 meter van bestemmingsvlakken van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies reeds als een strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Gelet hierop is het binnen een afstand van 50 meter van het plangebied reeds niet mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Dit maakt dat kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op spuitzones. Te meer nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van een gevoelig gebouw.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

5.9 Kwaliteit van de buitenlucht

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;



- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

5.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

De beoogde situatie is objectief te kwantificeren als een van de 'standaardgevallen NIBM'. Op basis van de meest actuele kaarten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} is er geen sprake van een overschrijding van de waarden die aanvaardbaar worden geacht. De gemeente Best is dan ook niet aangewezen als een "aandachtsgebied" voor NO₂ en/of PM₁₀.

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

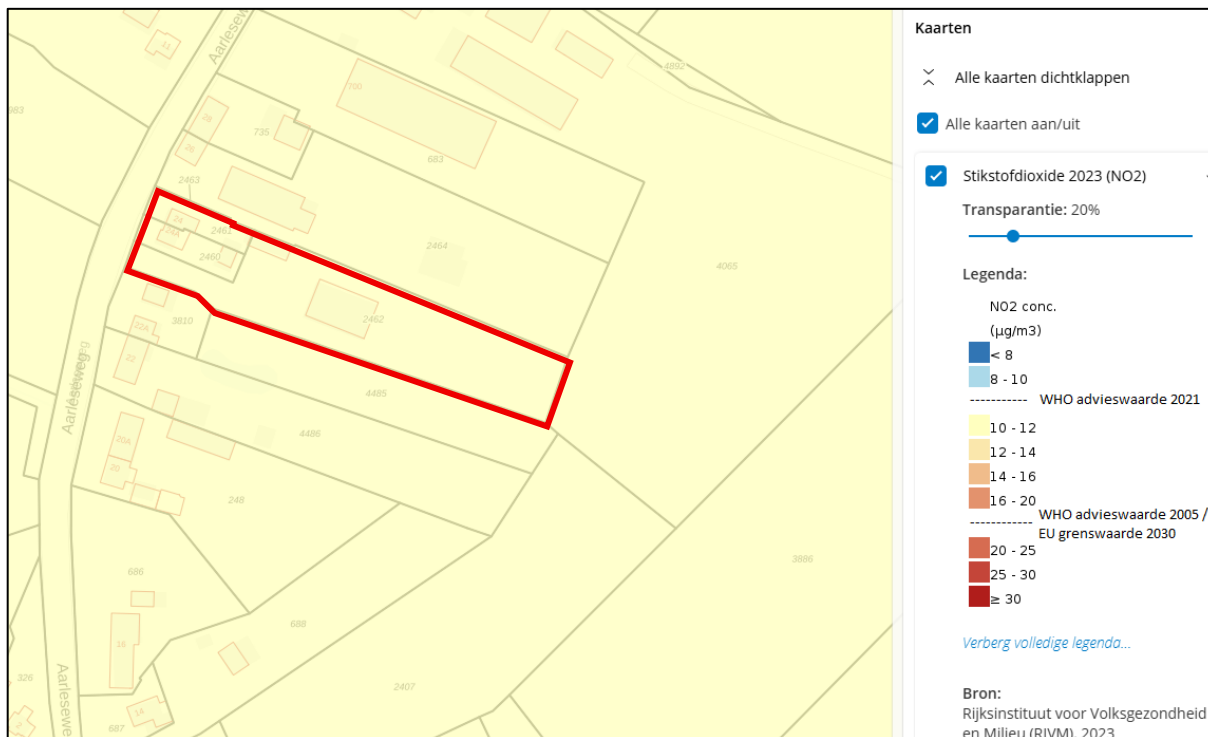
Beoordeling

Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met bijvoorbeeld de uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg, kan worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Immers, de beoogde ontwikkeling heeft een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Voor een nadere motivatie zie paragraaf 5.13 van de onderhavige onderbouwing. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

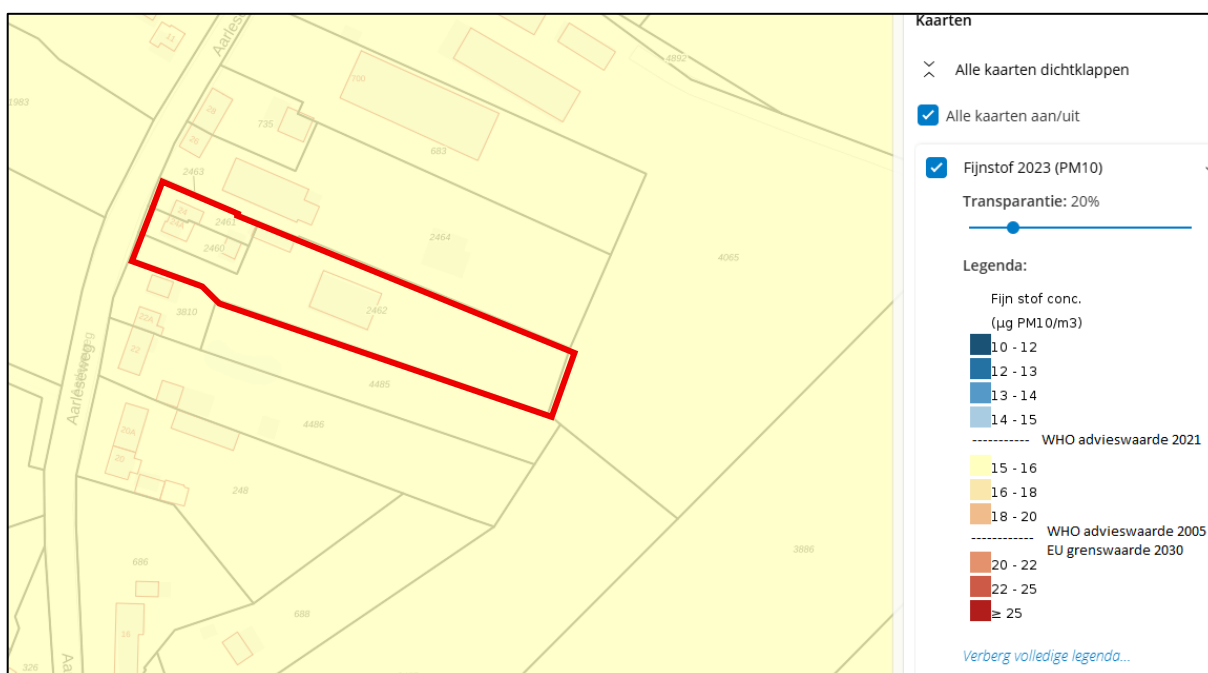
5.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit. Voor onderhavig plan wordt getoetst aan de concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

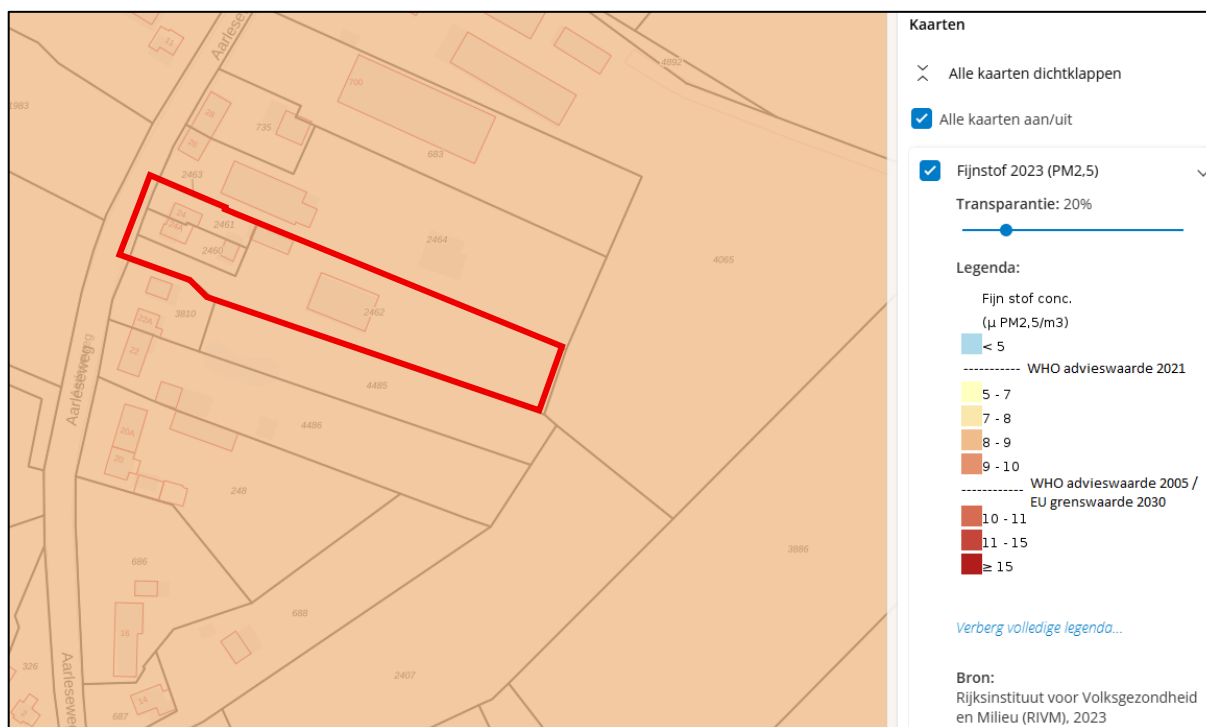
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2023).



Figuur 29: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO2-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 30: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 31: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 10,4 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m³ als kalenderjaar-gemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 circa 15,7 µg/m³ en PM 2,5 circa 8,7 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 µg/m³, respectievelijk 25 µg/m³, bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

5.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;



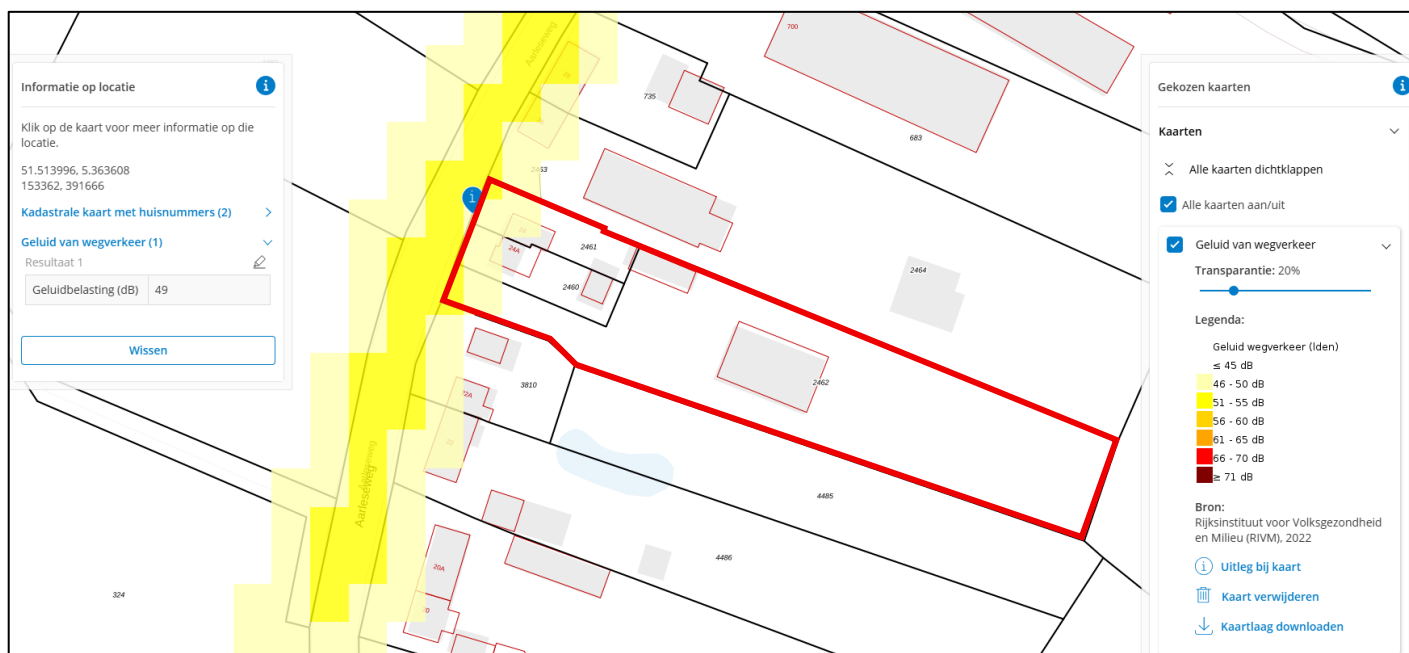
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Beoordeling

In paragraaf 6.6 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het plangebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaaï.

Het planvoornemen gaat niet gepaard met de planologische toevoeging van een geluidsgevoelig gebouw op grond van het Bkl voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in de hoedanigheid van woningen. Enkel blijft één geluidsgevoelig gebouw in de hoedanigheid van een om te zetten bedrijfswoning onverminderd aanwezig, waardoor sprake is van een bestaand geluidsgevoelig gebouw. Hierbij kan worden verwezen naar artikel 5.78, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een en ander laat zien dat de instructieregels Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden (paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan, op basis van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De omstandigheid dat sprake is van een gebruikswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning maakt dit niet anders. Immers, onder de Omgevingswet wordt niet langer een onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Er wordt enkel gesproken over een geluidsgevoelig gebouw. Nu sprake is van een bestaande geluidsgevoelige functie kan een andere toetsing aan geluidsbelasting afkomstig vanuit wegverkeer in de onderhavige onderbouwing achterwege blijven en bestaat geen aanleiding om een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te verrichten. Echter, vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien, wordt in het onderstaande toch in enigermate inzicht in gegeven in de geluidsbelasting ter plaatse afkomstig vanuit wegverkeer.

In onderstaande afbeelding is de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied weergegeven. Een en ander laat zien dat de hoogste geluidsbelasting aan de uiterst westelijke/noordwestelijke zijde van het plangebied circa 49 dB bedraagt. Gelet hierop wordt de standaardwaarde van 53 dB die van toepassing is voor gemeentewegen nadrukkelijk niet overschreden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Te meer nu sprake is van een bestaand geluidsgevoelig gebouw.



Figuur 32: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (Geluid van wegverkeer) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg, te weten een afstand van circa 1,2 kilometer. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg.

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand'.



Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Beoordeling

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een fouragehandel herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfs-woning omgezet naar burgerwoning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de planologische toevoeging van woningen. Enkel blijft één bestaande woning behouden.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de planologische toevoeging van een woning, maar enkel de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning behelst, is een en ander gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling tot een forse afname van bestaand ruimtebeslag en bebouwing leidt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

5.13 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' moet er sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. Voor wat betreft het aspect mobiliteit zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Hierbij is uitgegaan van een ligging buiten de bebouwde kom en een verstedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk'.

Op voorhand dient opgemerkt te worden dat de gedoogde situatie met betrekking tot de in pandige mantelzorgwoning gehandhaafd blijft. Nu enkel sprake is van een gedoogsituatie en het aantal verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan ongewijzigd blijft, wordt een en ander niet meegenomen in de beoordeling van mobiliteit.



In de huidige planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een fouragehandel. Ook vindt ter plaatse bewoning plaats binnen één bedrijfswoning. Een dergelijke fouragehandel is conform de kencijfers van het CROW het beste vergelijkbaar met een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Dergelijke bedrijvigheid gaat binnen het buitengebied gepaard met maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Uitgaande van de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen van 575 m², wordt tot circa 32,8 verkeersbewegingen per etmaal gekomen. Verder gaat de bedrijfswoning conform de kencijfers van het CROW gepaard met circa 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop wordt in de huidige situatie conform de kencijfers van het CROW tot 41,4 (afgerond 42) verkeersbewegingen per etmaal gekomen.

In de beoogde situatie is binnen het plangebied één woning aanwezig. Een dergelijke vrijstaande woning gaat binnen het buitengebied en binnen een matig stedelijk gebied gepaard met maximaal 8,6 (afgerond 9) verkeersbewegingen per etmaal per woning.

Wanneer het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie wordt afgezet tegen het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie, wordt tot de conclusie gekomen dat het planvoornemen een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Immers, waar het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie circa 42 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt, neemt het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie af tot circa 9 verkeersbewegingen per etmaal.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg. De Aarleseweg betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Oirschotseweg en de Kapelweg in overwegend noordelijke richting begeeft en vice versa. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie wegvalt in het heersende verkeersbeeld, waardoor de normale afwikkeling van het verkeer niet in het geding komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling een afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Parkeren

Parkeren onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 13 december 2021 de 'Nota Parkeernormen 2022' vastgesteld. Blijkens de 'gebiedsindeling', zoals opgenomen in de parkeernormennota, ligt onderhavig plangebied in een gebied aangeduid als het buitengebied. De parkeernormen in het parkeerbeleidsplan vinden zoveel als mogelijk aansluiting bij de parkeernormen, zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW.

In de beoogde situatie is binnen het plangebied één woning aanwezig. Deze woning betreft een vrijstaande woning. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid is hiervoor een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen van toepassing voor bewoners en 0,3 voor bezoekers. Gelet hierop wordt tot een totale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen gekomen. Verder blijft de gedoogde situatie met betrekking tot de mantelzorgwoning gehandhaafd. Ondanks dat enkel sprake is van een gedoogsituatie wordt een en ander ten overvloede meegenomen bij de berekening van de parkeerbehoefte. Een dergelijke mantelzorgwoning is het beste vergelijkbaar met een 'Serviceflat/aanleunwoning'. Hiervoor geldt conform het gemeentelijke parkeerbeleid een parkeernorm van 0,7 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers. Dit maakt dat in de beoogde situatie tot een totale parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen wordt gekomen.

Binnen de planlocatie en binnen de beoogde woonfunctie is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn bovendien reeds als zodanig aanwezig. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 33: Duiding reeds aanwezige parkeerplaatsen bij om te zetten bedrijfswoning

Conclusie

De aspecten 'mobiliteit' en 'parkeren' staan het planvoornemen niet in de weg.

5.14 Natuur

Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.



Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op een kortste afstand van circa 6.519 meter in overwegend noordwestelijke richting. De afstand tot aan het dichtstbijzijnde voor een stikstofgevoelige habitat ligt op een afstand van circa 6.565 meter in overwegend noordwestelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 34: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden

Referentiesituatie

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase en de gebruiksfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren. Een al dan niet noodzakelijke omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Aanleg- en bouwphase



Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (uitgaande van worst-case benadering zijn verkeersbewegingen in beide richtingen opgevoerd) in alle bouwfasen, te weten sloop, bouwrijp maken, fundering, bouwphase en bouwrijpphase:

- 224 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 56 zware verkeersbewegingen (sloop/mobiele kraan, vrachtwagens/betonstorters, etc.).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 56 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 56 = 16,8 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2025) een emissie van 0,8976 gr. NH₃ en 92,4864 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$16,8 \times 0,0008976 \text{ kg} = 0,0143 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$16,8 \times 0,0924864 \text{ kg} = 1,5537 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Ook dient rekening gehouden te worden met het stationair draaien van middelzwaar verkeer. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 224 = 67,2 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' gaat stationair draaiend middelzwaar verkeer gepaard met een emissie (2025) van 0,7116 gr. NH₃ en 64,65 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$67,2 \times 0,0007116 \text{ kg} = 0,0478 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$67,2 \times 0,06465 \text{ kg} = 4,3445 \text{ NO}_x \text{ per jaar}$$

Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 224 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 224 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwphase met één koude starts per dag.

Inzet mobiele werktuigen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen is als volgt:



Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	21 l/j	NO _x	1,9 kg/j
					NH ₃	82,8 g/j
Betonstorters/- pompen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	13 l/j	NO _x	1,4 kg/j
					NH ₃	53,0 g/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	15 l/j	NO _x	1,9 kg/j
					NH ₃	61,9 g/j
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	8 l/j	NO _x	0,9 kg/j
					NH ₃	32,2 g/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	50 l/j	NO _x	5,1 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Mobiele kraan 120 kW	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	955 l/j	80 u/j	57 l/j	NO _x	5,7 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Hijskranen t.b.v. sloop	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	420 l/j	40 u/j	25 l/j	NO _x	2,6 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Verreikers t.b.v. sloop	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	420 l/j	40 u/j	25 l/j	NO _x	2,6 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j

Figuur 35 Ingevoerde parameters mobiele werktuigen

Brandstofverbruik

Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, minigravers, hijskranen, verreikers en een mobiele kraan. Ook is rekening gehouden met de inzet van hijskranen en verreikers ten behoeve van sloop van bebouwing. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. Bij het bepalen van de ureninzet, het brandstofverbruik en de bouwtijd is uitgegaan van een worst-case benadering. Dit om te duiden dat de beoogde ontwikkeling per definitie niet tot een noemenswaardige stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar leidt. Immers, de bouwfase behelst in casu enkel de sloop van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 555 m², het verwijderen van verharding/voorzieningen en de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 200 m². Voor wat betreft de bouwtijd wordt uitgegaan van de omstandigheid dat een en ander één jaar in beslag zal nemen. In onderstaande afbeeldingen is een gebruikelijke formule weergegeven.



$$B = (F_v + F_e) * P_{max} * R$$

- B: Het brandstofverbruik in [L/u]
 F_v: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021¹).
NB. onder meer afhankelijk van F_e, F_v+F_e kan nooit groter dan 1 zijn.
 F_e: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
 P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
 R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021¹)

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

Draaiuren en brandstofverbruik

Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:

- LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]
 D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]
 B: Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 36 Gehanteerde formule brandstofverbruik

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen kan worden onderverdeeld in een aantal fasen. Het gaat hierbij om: de sloop, het bouwrijp maken, de bouwfase en de woonrijpfase. Per fase wordt in het onderstaande de ureninzet illustratief en kort benoemd. Een en ander zal bij een verdere planvorming voorzien worden van een nadere uitwerking.

Sloop (2 weken):

- Hijskraan: 40 uur;
- Verreikers 40 uur;

Bouwrijp maken (2 weken):

- Graafmachine: 28 uur;

Bouwfase (10 maanden):

- Betonstorters/pompen: 18 uur;
- Hijskranen: 22 uur;
- Verreikers: 80 uur;
- Mobiele kraan: 80 uur;

Woonrijpfase (1 maand):

- Minigravers: 56 uur.

Daarnaast blijft tevens de om te zetten bedrijfswoning in gebruik gedurende de aanlegfase, waardoor deze zijn meegenomen in de AERIUS-berekening. Het gaat hierbij om:

- CV-installatie woonhuis met een gasverbruik van 3.300 m³ gas per jaar;
- 9 verkeersbewegingen per etmaal;
- 5 koude starts per dag gebaseerd op één woning met twee koude starts per dag en drie parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag.



De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Gebruiksfase

Er is tevens een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Voor wat betreft de gebruiksfase is uitgegaan van de volgende parameters:

- Eén CV-installatie huidige bedrijfswoning met een gasverbruik van 3.300 m³ gas per jaar;
- 9 verkeersbewegingen per etmaal;
- 5 koude starts per dag gebaseerd op één woning met twee koude starts per dag en drie parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect natuur staat niet in de weg aan het planvoornemen.

5.15 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden.

Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling



Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfslocatie waarbinnen een fouragehandel is toegestaan herontwikkeld naar wonen. Hierbij wordt de bedrijfswoning omgezet in reguliere woning en worden overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt. Verder wordt tevens de komst van een nieuw bijgebouw mogelijk gemaakt op gronden die nu ingericht zijn als bedrijfserf. Nu met de beoogde ontwikkeling tevens sloopwerkzaamheden zijn voorzien, kan niet met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling per definitie niet van negatieve invloed is op eventueel voorkomende beschermde soorten. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven.

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algemene vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Natuurinclusief bouwen

Verder zal bij de realisatie van het nieuwe bijgebouw rekening worden gehouden met natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat waar mogelijk rekening wordt gehouden met beschermde diersoorten die in gebouwen wonen door bijvoorbeeld nestkasten te plaatsen. Dit aspect wordt bij een verdere planvorming, te weten bij de bouwactiviteit verder uitgewerkt.



Conclusie

Het aspect 'flora- en fauna' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

5.16 Waarborgen van de veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

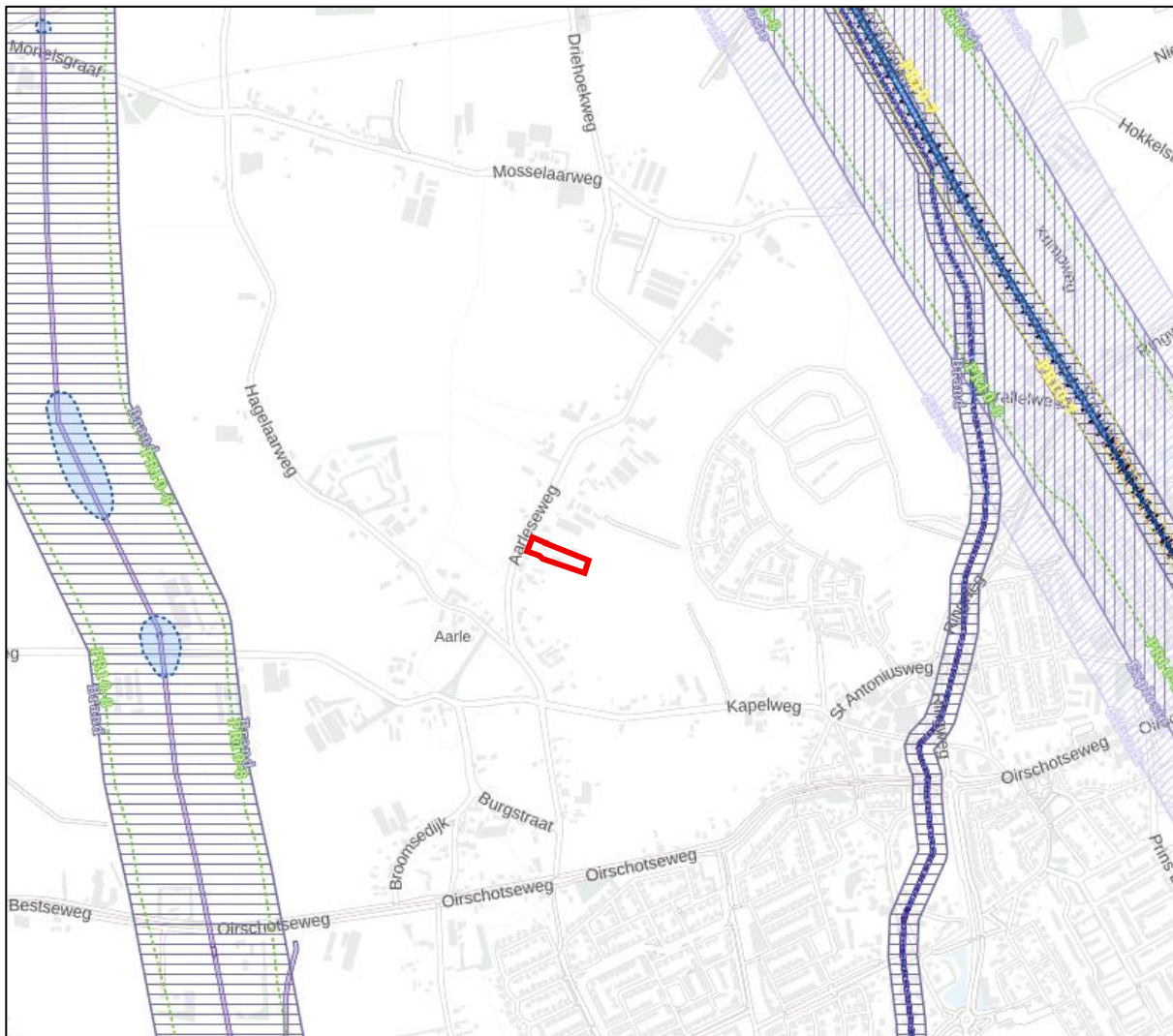
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Beoordeling

De planlocatie is, zoals weergegeven in de afbeelding in deze paragraaf, niet gelegen in een aandachtsgebied of PR-contour van een risicobron en/of een transportroute. Wel bevindt zich in de directe nabijheid van de planlocatie een enkele risicobronnen. Zo is op een kortste afstand van circa 870 meter in overwegend westelijke/zuidwestelijke richting een buisleiding gelegen met bijbehorend brandaandachtsgebied en PR10-6 en PR10-8 contour. Overige risicobronnen in de directe omgeving betreffen onder meer een buisleiding op een kortste afstand van circa 810 meter in overwegend zuidoostelijke richting met bijbehorend brandaandachtsgebied en een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt op een kortste afstand van circa 1,2 kilometer in overwegend oostelijke/noordoostelijke richting met bijbehorend gifwolk-, explosie-, brandaandachtsgebied en PR10-6, PR10-7 en PR10-8 contour. Ten aanzien van alle voornoemde risicobronnen geldt dat de planlocatie ruimschoots buiten het aandachtsgebied of PR-contour is gelegen.



Figuur 37 Uitsnede Atlas leefomgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen dient plaats te vinden indien een plangebied binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.



Conclusie

Het aspect 'waarborgen van de veiligheid' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

5.17 Licht en windhinder

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen instructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.

Beoordeling

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van kassen en windturbines. Een verder uitwerking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'licht en windhinder' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.



6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

6.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Aarleseweg 24 te Best. Met de beoogde ontwikkeling wordt een fouragehandel met aanhorigheden definitief beëindigd en gesaneerd. De planlocatie wordt hierbij herontwikkeld naar wonen, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Best (hoofdstuk 22g). Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Beste. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22g Aarleseweg 24, Best' bestaat uit de volgende onderdelen:

6.1.2 De onderbouwing

In de onderhavige onderbouwing is uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin is onder meer een beschrijving van het plangebied en de omgeving opgenomen, een beschrijving van de huidige en de beoogde situatie, een toetsing aan relevante beleidskaders en is nader inzicht gegeven in relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De hoofdconclusie luidt dan ook dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het Omgevingsplan van de gemeente Best. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

6.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

6.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Hierbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021" (nu onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Best). Ook is rekening gehouden met de opzet van het recent vastgestelde 'TAM-Omgevingsplan Oostzijde Stationsomgeving Best'.

6.2 Toelichting op de regels/verbeelding

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht. Het gaat hierbij enkel om een algemene beschrijving van welke functies hierbinnen vallen. Voor een complete beschrijving wordt dan ook verwezen naar de regels.



Agrarisch

De gronden met een agrarische functie bevinden zich aan de overwegend oostelijke zijde van het plangebied. Ter plaatse wordt in hoofdzaak een gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden, waaronder agrarische bodemexploitatie, toegestaan. Verder zal ter plaatse van de gronden waar voorzien wordt in (nieuwe) landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap een specifieke functieaanduiding komen te rusten.

Wonen

Ter plaatse van de gronden waar sprake is van de aanwezigheid van de om te zetten bedrijfswoning in burgerwoning komt een woonfunctie te rusten. De beoogde woonfunctie kent een oppervlakte van circa 2.550 m². Verder zal ter plaatse van de beoogde woonfunctie expliciet vast komen te liggen dat hierbinnen in zijn totaliteit maximaal 300 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Ook zal ter plaatse van de gronden waar voorzien wordt in landschappelijke inpassing een specifieke functieaanduiding komen te rusten.

Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied tevens de dubbelfuncties “Leiding – Riool”, “Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische (kern)) en “Waarde – Archeologie 4 (gebied met hoge archeologische verwachting)” van toepassing, alsook de gebiedsaanduidingen ‘luchtverkeerszone – ihcs en invliegtunnel’ en ‘vrijwaringszone – radar’.

Verder zijn in de regels tevens diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ter borging die voorschrijven dat een woongebruik enkel is toegestaan wanneer:

- De landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- Voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd;
- Overtollige bebouwing is gesloopt;
- Voorafgaand aan de sloop van bedrijfsbebouwing en bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd.



7. PARTICIPATIE

7.1 Verplichte participatie

Participatie is een verplicht onderdeel is in het geval sprake is van een herziening van het Omgevingsplan. Zo dient de gemeente in het geval een herziening van het Omgevingsplan wordt voorbereid daarvan een kennisgeving te doen. In deze kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal vormgeven. Dit staat in artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit. Verder dient ook op het moment dat een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld in het vaststellingsbesluit te staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken zijn bij de voorbereiding en wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betreft, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij is het gemeentelijke participatiebeleid in acht genomen. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen heeft geuit. Gelet hierop gaf de gevoerde omgevingsdialoog geen aanleiding om het plan aan te passen naar gelang wensen en/of bezwaren vanuit omwonenden. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn gedeeld met het bevoegd gezag.

7.2 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is in casu voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Een verslag hiervan is gedeeld met het bevoegd gezag.

7.3 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het gemeenteblad via het LVBB. De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb).

Het ontwerpplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, te weten van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Er is gedurende de termijn van tervisielegging één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels voor vervangende nieuwbouw aangevuld met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Verder worden tevens een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat hierbij onder meer om een aanpassing in het archeologisch bureau- en vooronderzoek, in aanscherping van de voorwaardelijke verplichting in artikel 10.5 en uitbreiding van de functieaanduiding ten behoeve van landschappelijke inpassing.

7.4 Vaststelling omgevingsplan

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft in de raadsvergadering van 15 juni 2026 het TAM-Omgevingsplan vastgesteld.



8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planvoornemen en voor het opstellen van de herziening van het Omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

8.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Best draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Best en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van nadeelcompensatie.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Nu geen sprake is van een formeel bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit worden deze verhaald conform de Verordening op de heffing en invordering van leges 2025 van de gemeente Best. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



9. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de bedrijfslocatie aan de Aarleseweg 24 te Best te herontwikkelen. Hiermee wordt een fouragehandel definitief beëindigd en gesaneerd. De planlocatie wordt hierbij herontwikkeld naar wonen, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Conform afstemming met de gemeente Best is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



10. BIJLAGEN

- 10.1 Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan;**
- 10.2 Bijlage 2 Vooronderzoek bodem;**
- 10.3 Bijlage 3 Archeologisch bureau- en vooronderzoek;**
- 10.4 Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 10.5 Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 10.6 Bijlage 6 Quickscan flora en fauna.**