

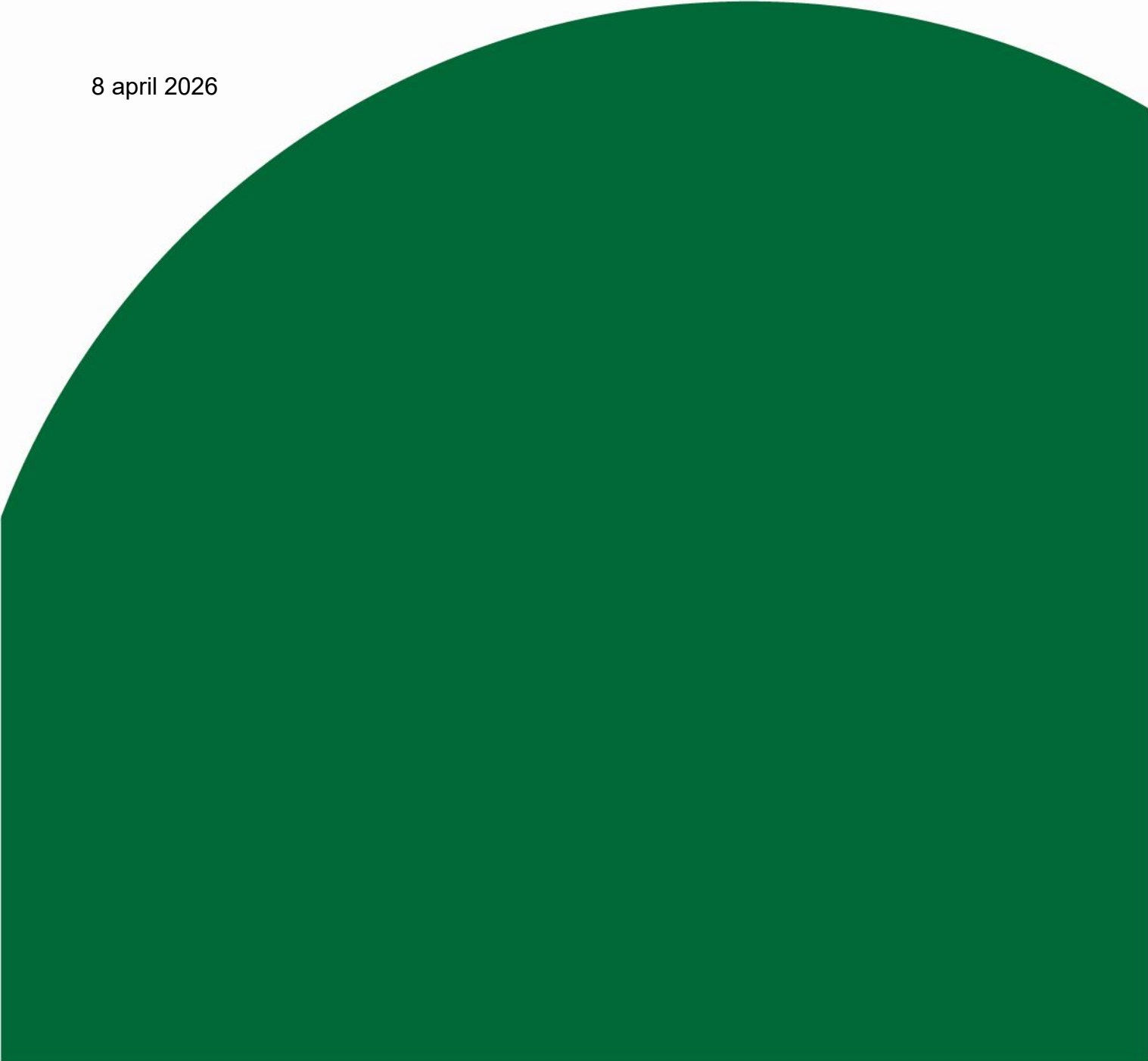


Motivering omgevingsplan TAM-IMRO

Motivering van de effecten op de fysieke leefomgeving

Aarleseweg 42-42a te Best

8 april 2026



Colofon

Motivering omgevingsplan

Projectnummer: EX.22.1080 E.00000600

Versie: 3

Datum: 8 april 2026

Opdrachtgever

[REDACTED]
Aarleseweg 40
5684 LN Best

Locatie

Aarleseweg 42 te Best

Opdrachtnemer:

Agrifirm NWE B.V.
Waalkade 33
5347 KR Oss

Projectleider

[REDACTED]

Uitvoering

[REDACTED]

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM NWE B.V.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2. Huidige situatie	7
Hoofdstuk 3. Gewenste situatie	8
Hoofdstuk 4. Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 5. Planologische en milieukundige aspecten	28
5.1 M.E.R.-beoordeling	28
5.2 Activiteiten en milieuzonering	29
5.3 Geur.....	31
5.4 Geluid	34
5.5 Luchtkwaliteit.....	36
5.6 Bodem	37
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	39
5.8 Ecologie.....	41
5.9 Water	45
5.10 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	48
5.11 Gezondheid	51
5.12 Duurzaamheid	54
5.13 Omgevingsveiligheid	55
5.14 Verkeer en parkeren.....	56
Hoofdstuk 6. Juridische aspecten en planverantwoording	58
6.1 Inleiding	58
6.2 Regels	58
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	60
7.1 Economische uitvoerbaarheid	60
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	60
Bijlagen.....	62
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing + kwaliteitsberekening	62

Bijlage 2: Rekenmodule maatwerk Provincie	62
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	62
Bijlage 4: Geurberekening V-stacks Vergunning	62
Bijlage 5: Fijnstofberekening ISL3a	62
Bijlage 6: Bodemonderzoek	62
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	62
Bijlage 8: AERIUS berekeningen aanleg en gebruiksfase	62
Bijlage 9: Advies GGD	62
Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog	62

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende project heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het herbestemmen van de locatie aan de Aarleseweg 42/42a te Best. Herbestemmen naar een woonbestemming met 270 m² aan bijgebouwen (174 m² bijgebouw bij woning en 96 m² recreatiewoning) en de realisatie van een bouwka­vel aan de noordzijde van het plangebied is niet rechtstreeks toegestaan op grond van de regels uit het Omgevingsplan van rechtswege. Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Om dit project juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend document bevat de motivering voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (OW) hebben gemeente een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Best is bedoeld om de bedrijfslocatie aan de Aarleseweg 42/42a te Best te herontwikkelen naar een woonbestemming met recreatiewoning en een nieuwe bouwka­vel te realiseren.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Aarleseweg 42/42a en is gelegen ten noorden van de kernen Best en Aarle. Het perceel waarop het bedrijf is gevestigd staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie K, nummers 1385, 5003 en 5004. Op het perceel staan diverse bedrijfsgebouwen ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer en de omgeving.



Afbeelding 1: ligging van het plangebied; locatie Aarleseweg 42/42a te Best (bron: Topotijdreis.nl)

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 deze gaat in op de beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie uitgewerkt. In hoofdstuk 4 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 5 worden aspecten van de fysieke leefomgeving welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. In hoofdstuk 6 van dit plan zijn de juridische aspecten en planverantwoording opgenomen. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ter hoogte van de Aarleseweg, in het buitengebied van Best. In de omgeving bevinden zich woningen, niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijven. Binnen het bouwvlak zijn een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Voorheen werd de locatie gebruikt voor de handel in openhaardhout. Daarnaast is een gedeelte van de bedrijfsbebouwing in het verleden gebruikt als aparte woning. Wegens omstandigheden is initiatiefnemer genoodzaakt om de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied te beëindigen. Hierna wordt nader op de omgeving ingegaan.

Het plangebied ligt in buurtschap 'Aarle' en is gesitueerd aan de rand van het 'Gemengd landelijk gebied'. Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied Best is de omgeving aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit gebied is beoogd voor mogelijke toekomstige stedelijke afronding van de kern Best. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de nog te realiseren woonwijk 'Aarlesche Erven'.

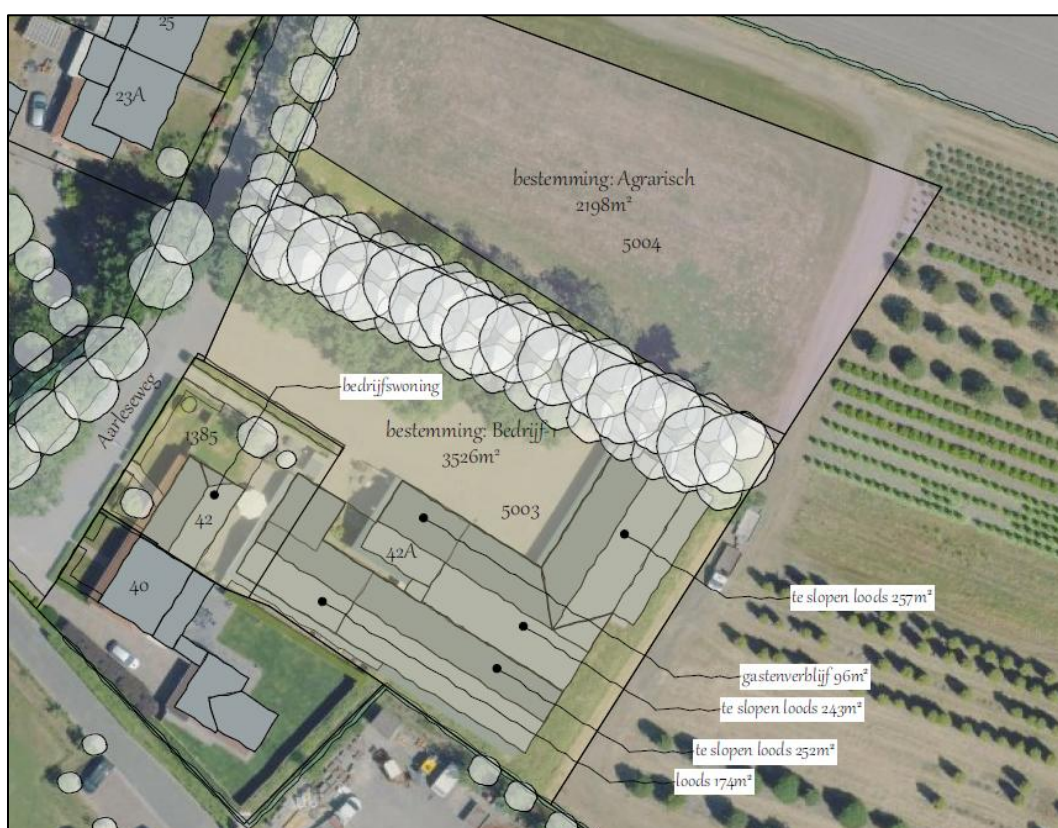
In het bebouwingslint is sprake van grote functiemenging. In de bebouwingsconcentratie bevinden zich woningen, niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijven. De burgerwoningen betreffen voornamelijk vrijstaande woningen en (cultuurhistorisch waardevolle) woonboerderijen. Een deel van de woningen in het lint is aan de weg gesitueerd. Een ander deel ligt juist verder van de weg af en heeft een grote voortuin. In afbeelding 2 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied

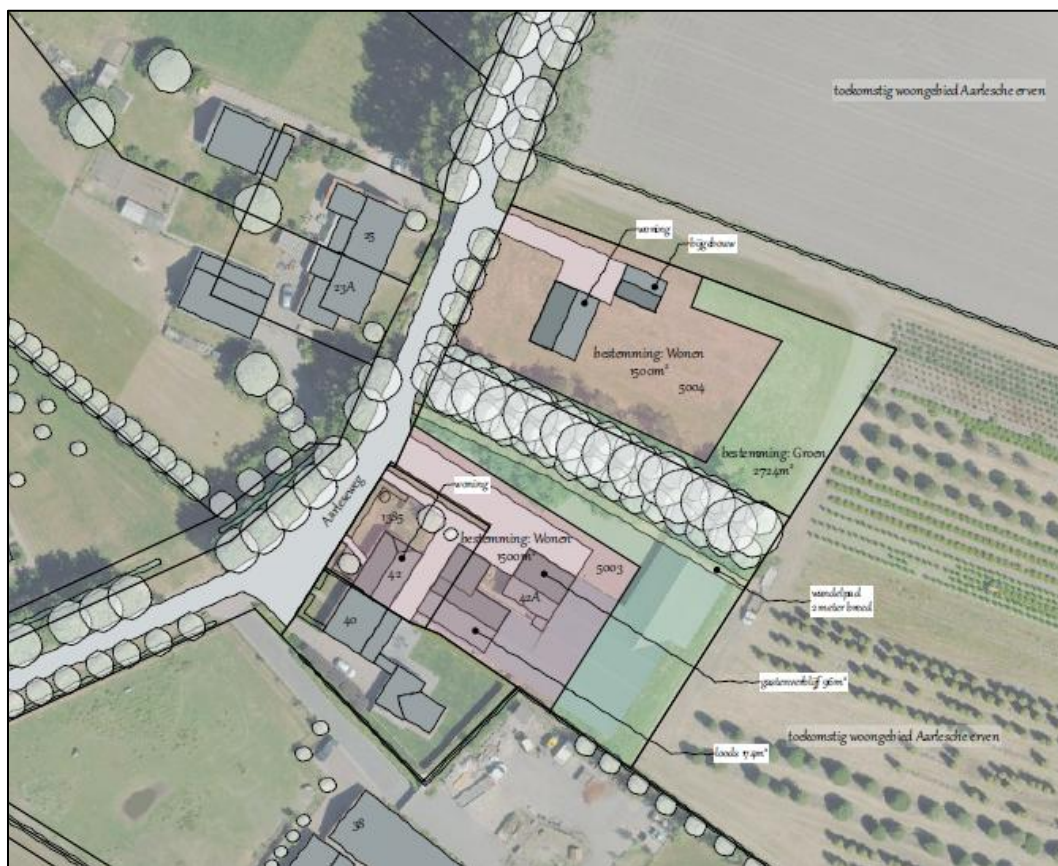
Hoofdstuk 3. Gewenste situatie

Zoals in de inleiding reeds vermeld, is initiatiefnemer voornemens om de locatie te herbestemmen naar een woonbestemming met 270 m² aan bijgebouwen en de realisatie van een bouwkvavel aan de noordzijde van het plangebied. Op de locatie wordt een gedeelte van de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, zie afbeelding 3. Een gedeelte (174 m²) blijft behouden als bijgebouw bij de woning. In het bijgebouw bevindt zich een werkplaats/garage en wordt niet-bedrijfsmatig materiaal opgeslagen. Ook wenst initiatiefnemer de voormalige woonruimte in één van de bedrijfsgebouwen te behouden en in gebruik te nemen als recreatiewoning (96 m²). Met deze voorziening richt men zich met name op toeristen die de groene omgeving willen verkennen. De recreatiewoning biedt een slaapgelegenheid voor maximaal 6 personen.



Afbeelding 3: te slopen bebouwing

Gezien de uitstekende 'groene' ligging van de projectlocatie, de nabijheid van diverse fiets- en wandelroutes en de aanwezigheid van een voor dit doel geschikt bijgebouw is het idee ontstaan om een overnachtingsmogelijkheid in de vorm van een recreatiewoning op te richten. Daarnaast beoogt initiatiefnemer binnen het plangebied een bouwperceel te creëren, ten behoeve van de realisatie van een woning. De gemeente heeft met een principebesluit (kenmerk: PU24-00172//) kenbaar gemaakt onder voorwaarde medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging naar wonen met extra woonbestemming op de Aarleseweg 42/42a te Best.



Afbeelding 4: gewenste situatie Aarleseweg 42

3.1.1 Vergunningen

De nieuwe activiteiten zijn geen milieubelastende activiteiten op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hiervoor geldt geen meldings- of vergunningsplicht.

3.1.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Met voorliggend plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Daarnaast wordt er een tweede woonbestemming mogelijk gemaakt. Beide omvatten een oppervlak van elk 1.500 m². Voor het realiseren van de extra woonkavel betekent dat er een kwaliteitsverbetering ter waarde van €125.000,- gedaan moet worden. Ten behoeve van deze kwaliteitsverbetering wordt een deel van de percelen veranderd naar de functie 'groen'.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. De planlocatie ligt in het gebiedspaspoort 'Kempen', aan de grens van het gebied 'De Meierij' en heeft het landschapstype Oude zandontginning. De oude zandontginningen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Ook kenmerkend zijn de akkercomplexen met omliggende buurtschappen en groenstructuren. In de omgeving van het plangebied zijn op verschillende plekken deze groenstructuren terug te vinden in de vorm van een bosje, een laan bomen en houtsingels. De ligging aan de rand van het dorp biedt kansen voor het ontwikkelen van de overgang naar het omliggende landschap. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Aarlesche Erven' aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Vanuit de bewoners van de bestaande woningen is er de wens om door middel van groene streken het zicht op dit nieuwe woongebied te verminderen.

Woonbestemming 42

Aan de beplanting van woonbestemming 42 verandert weinig. De bestaande houtsingel blijft behouden en krijgt de bestemming 'Natuur'. Dit vlak wordt vergroot door het vrijgekomen oppervlakte op perceel 5003 door de gesloopte loodsen. Naast de houtsingel komt een wandelpad van 2 meter breed. Hiermee wordt een verbinding gemaakt met het toekomstige woongebied 'Aarlesche Erven'. Ook zorgt dit pad voor openheid in het gebied. Met de inrichting van dit deel wordt dan ook rekening gehouden met deze openheid en verbinding. De huidige tuin aan de wegzijde blijft behouden. Aan de kant van de groenstrook wordt een nieuwe beukenhaag met een hoogte van 2,50 meter aangeplant. Deze geeft de scheiding weer tussen het woonerf en de groenstrook. Vanaf het wandelpad kan men niet zomaar op het erf kijken.

Woonbestemming x

Op de nieuwe woonbestemming wordt een woning (met bijgebouw) gerealiseerd waarvan de zuidoostelijke punt in lijn ligt met de nok van nummer 42. Hierdoor ligt de woning verder naar achter vanaf de weg. Ten opzichte van nummer 42 is de woning iets gedraaid. Op deze manier ligt de woning parallel langs de weg is gelijk met de woningen aan de overkant van de weg. De verdere invulling van de woning en eventueel bijgebouw is nader te bepalen. De bestaande houtsingel schermt de beide percelen gedeeltelijk af, deze houtsingel wordt op de lege plekken aangevuld met bosplantsoen. Gezien het wandelpad aan de andere kant loopt van de houtsingel kan men niet zomaar op het perceel van woonbestemming x kijken. Aan de andere kant van het perceel wordt langs de nieuwe erfverharding een beukenhaag geplant. Hiermee wordt duidelijk onderscheid gemaakt met de omliggende percelen. De rest van het perceel kan ingedeeld worden met erfverharding en siertuin.

Aan de achterzijde van beide percelen is de wens om een brede houtsingel te maken. Deze zal aansluiten op de bestaande houtsingel: zomereiken met onder begroeiing. In de strook langs woonbestemming x komt een smallere houtsingel met alleen struikvormers. Deze houtsingels krijgen de functie 'groen' en worden gebruikt voor de kwaliteitsverbetering en het versterken van de landschapkenmerken van het gebied.

Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing. Navolgende afbeelding geeft hiervan een impressie.



Afbeelding 5: impressie landschappelijke inpassing plangebied

Kwaliteitsverbetering

De realisatie van een woning in Landelijk gebied is op basis van het provinciaal beleid mogelijk via een zogenaamde maatwerkbepaling. Hiertoe is de 'maatwerkregeling met als doel omgevingskwaliteit' opgenomen in artikel 5.14 OV. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, moet qua omvang gelijk zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. De landschappelijke inpassing is niet voldoende als tegenprestatie het aan te vullen bedrag wordt gecombineerd met de aankoop van een gedeeltelijke maatwerktitel en/of een storting in het landschapsinvesteringsfonds. De opgestelde kwaliteitsverbetering is bijgevoegd in de bijlagen.

Hoofdstuk 4. Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden ook de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 23 februari 2012 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van de meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *Quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlands landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en eventuele instructies, in acht worden genomen. Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. Hierna is een uitwerking gegeven inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat deze in de praktijk veel voorkomt.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 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. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en vervolgens beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied', 'stedelijke ontwikkeling' en nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'.

Bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.4 Toetsing van het initiatief

Toetsing aan de NOVI

Voorliggende kwestie betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen

sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

Toetsing instructieregels

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt aangetoond dat er bij dit planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Aangezien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling; er worden geen stedelijke functies met een oppervlak groter dan 500 m² gerealiseerd en niet meer dan 11 woningen gerealiseerd, is nadere uitwerking niet aan de orde. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' op 14 december 2018 vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat de provincie zich aan haar eigen visie moet houden. Als het nodig is dat ook anderen zich aan het beleid uit de Omgevingsvisie houden, zijn daarvoor regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Brabantse omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor dit initiatief.

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie dient een provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor hun grondgebied. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Daarna is deze nog op onderdelen gewijzigd. Deze is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingswet, op 1 januari 2024, in werking getreden.

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem.

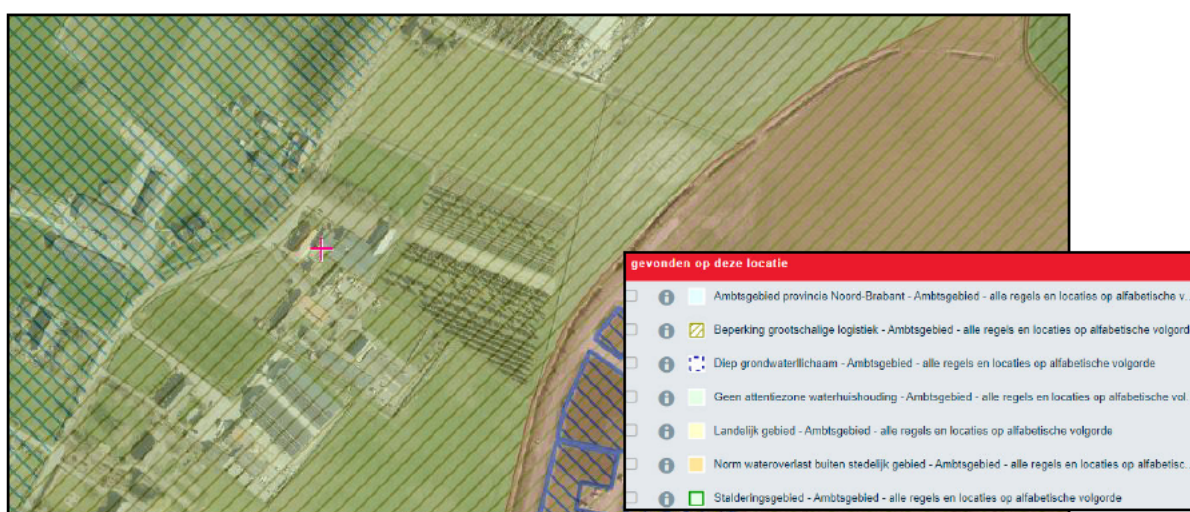
De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het

vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Het plangebied ligt binnen 'Landelijk gebied'. Verder geldt ter plaatse onder andere 'stalderingsgebied', 'attentiezone waterhuishouding' en 'beperkingen grootschalige logistiek'.



Afbeelding 6: uitsnede Omgevingsverordening ter plaatse van het plangebied

Op dit initiatief is het volgende beleid uit de omgevingsverordening relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

Vanuit artikel 5.7, lid 2 van de omgevingsverordening moet voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit toepassing worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt volgens artikel 5.8 onder andere in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Daarnaast worden gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel. In het kader van de sanering van de milieubelastende activiteiten wordt juridisch geborgd dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen zijn ingetrokken. Uit voorliggend plan blijkt dat het initiatief voldoet aan deze criteria.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De lagenbenadering omvat volgens artikel 5.9, lid 2 de effecten van de ontwikkeling op:

- 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. de omvang van de functie en de bebouwing en bestaande en toekomstige functies.

Zoals blijkt uit voorliggende onderbouwing leidt dit plan niet tot negatieve effecten.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

In artikel 5.10, lid 2 is aangegeven dat fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit deel kan uitmaken van de meerwaardecreatie. Dit plan voorziet in meerwaardecreatie door het opheffen van het niet-agrarische bedrijf en het juridisch-planologisch mogelijk maken van een recreatiewoning en extra woonbestemming. (Overtollige) bebouwing en verharding wordt gesaneerd en het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt in het kader van de sanering van de milieubelastende activiteiten juridisch geborgd dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen worden ingetrokken.

Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Artikel 5.11 van de omgevingsverordening ziet toe op de kwaliteitsverbetering van het landschap. 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. Deze kwaliteitsverbetering is reeds beschreven in hoofdstuk 3.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Lid 1

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:

- a. *welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. *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;*
- c. *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. *op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is. In de vooroverlegfase (principeverzoek) is dit plan besproken met de gemeente Best. In deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het plan voldoet aan de eisen van de provincie Noord-Brabant:

- *welke effecten de ontwikkeling van de activiteiten en functies heeft op andere aspecten;*
- *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied wordt versterkt met toepassing van een kwaliteitsverbetering van het landschap;*
- *welke bebouwing overtollig is en wordt gesloopt.*

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14)

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. Dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*

Voorliggend plan voorziet in sloop van niet-agrarische bedrijfsgebouwen, daarnaast wordt een gedeelte 2.724 m² landschappelijk ingepast als zijnde 'groen'. Tevens sluit het plan aan bij de uitwerking van woningbouw – Ruimte voor Ruimte zoals beschreven in de structuurvisie van de gemeente Best. Voorliggend plan voorziet in de uitwerking van een kwaliteitsverbetering op de locatie.

- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

Deze voorwaarde wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan.

- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*

Deze voorwaarde wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan.

- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*

Voorliggend plan draagt bij aan het klimaat, circulariteit en verduurzaming. Deze aspecten zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan en de berekening voor kwaliteitsverbetering.

- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, dit is nader toegelicht in bijlage 1 van deze toelichting.

- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

Dit plan voorziet op een lange termijn, een woning wordt niet voor een paar jaar gerealiseerd maar met het oog op de toekomst van de volgende generaties.

- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken. Eventuele rechten en toestemmingen worden ingetrokken bij inwerkingtreding van het plan.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*

2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.

Het plangebied is gesitueerd in een bebouwingslint wat op de gemeentelijke structuurvisiekaart is aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit gebied is beoogd voor mogelijke toekomstige stedelijke uitbreiding van de kern Best. Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt door het toepassen van maatwerk omgevingskwaliteit. De fysieke tegenprestatie die wordt geleverd is hiermee qua omvang gelijk aan die van een ruimte-voor-ruimte-kavel. Separaat in de bijlagen is de berekening op basis van zelfrealisatie – beëindiging niet-agrarisch bedrijf toegevoegd. De sloop van de eerste 250 m² bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;

Bovengenoemde voorwaarden zijn niet van toepassing op het plan.

c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:

1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;

Bovengenoemde voorwaarden zijn niet van toepassing op het plan.

d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Voorliggend plan betreft geen cultuurhistorisch of rijks- of gemeentelijk monument. Desondanks wordt met voorliggend plan bijgedragen aan verbetering van de uitstraling van de erven en gebouwen. Eventueel aanwezige cultuurhistorische elementen worden teruggebracht. Zo wordt met dit plan gestreefd naar versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bebouwingsconcentratie als geheel.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Het plangebied is gesitueerd in een bebouwingslint wat op de gemeentelijke structuurvisiekaart is aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit gebied is beoogd voor mogelijke toekomstige stedelijke uitbreiding van de kern Best. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de nog te realiseren woonwijk 'Aarlesche Erven'.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- b. Artikel 5.11.

Wonen (Paragraaf 5.77)

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.*

De beoogde extra woning wordt gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 zoals hierboven toegelicht. Het omzetten van de bedrijfswoning zorgt niet voor meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Afbeelding 4 geeft de beoogde situatie weer voor onderhavig initiatief. Het gastenverblijf is toegestaan als nevenactiviteit bij de functie Wonen in de vorm van een voorziening voor kleinschalige overnachting (artikel 27.5.3 omgevingsplan).

Niet-agrarische activiteiten (Paragraaf 5.6.4)

Op basis van artikel 5.78 van de omgevingsverordening is de ontwikkeling van een niet-agrarische functie (recreatiewoning) binnen een bestaand bouwperceel ter plaatse van landelijk gebied toegestaan. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Niet-agrarische activiteit (artikel 5.78)

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*

Dit plan past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Zoals uit het bovenstaande bij artikel 5.12 blijkt, is dit plan voorstelbaar op deze locatie.

- b. *aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en*

Zowel aanwezige overtollige bebouwing als niet-overtollige bebouwing wordt gesloopt. Dit geldt ook voor de aanwezige overtollige voorzieningen zoals erfverharding. Zie hoofdstuk 3 'Gewenste situatie'.

- c. *dit geen betrekking heeft op:*

- 1. *een kantoor met baliefunctie;*
- 2. *het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en*
- 3. *een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.*

Bovenstaande is niet van toepassing. In de nieuwe situatie is op de locatie geen sprake van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport, mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

- a. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;*

Binnen het plangebied zijn de volgende specifieke gebruiksactiviteiten toegestaan:

- 1. Wonen

De omvang van het nieuwe bestemmingsvlak wonen bedraagt maximaal 1.500 m² en wordt gesitueerd binnen de huidige agrarische bestemming van het plangebied.

- 2. Kleinschalige overnachting

De kleinschalige overnachtingsactiviteit (90 m²) zal plaatsvinden in de voormalige woonruimte in een van de bestaande bedrijfsgebouwen. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van

het bepaalde in artikel 27.4.1 van het Omgevingsplan teneinde een voorziening voor kleinschalige overnachting toe te staan.

- b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;*

Zoals uit het bovenstaande blijkt onder 'ontwikkelingsrichting' (resp. artikel 5.12) past het plan ook op langere termijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

- c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;*

Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit plan geen ontwikkeling is naar een functie met een grote publieksaantrekkende werking.

- d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en*

De opslag en stalling van materialen vindt plaats in reeds bestaande bebouwing op de locatie. Deze opslag vindt plaats in het bijgebouw bij de woning.

- e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.*

Op dit moment is het voornemen er niet om de (nieuwe) activiteiten/functies op de locatie in omvang te vergroten. Mocht deze behoefte in de toekomst wel ontstaan is dat niet mogelijk op deze locatie, initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

1. *een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

Zie beantwoording onder lid 2.

2. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Met voorliggend plan wordt geen detailhandelsvoorziening mogelijk gemaakt.

3. *een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Bovenstaande is niet van toepassing op dit plan. Op de locatie wordt geen voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg gerealiseerd.

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Met voorliggend plan vindt er geen uitbreiding plaats van een bestaande niet-agrarische activiteit. Bovenstaande voorwaarde is niet van toepassing.

4.2.3 Toetsing van het initiatief

Zoals hiervoor beschreven voldoet het initiatief aan de regels van de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De realisatie van een extra woonbestemming in Landelijk gebied is op basis van het provinciaal beleid mogelijk via een zogenaamde maatwerkbepaling. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie

voor een ruimte-voor-ruimtekauf. De afname van de bestemmingswaarde door de beëindiging en sloop van het niet-agrarische bedrijf zal worden ingezet als tegenprestatie, al dan niet gecombineerd met de aankoop van een gedeeltelijke maatwerktitel.

4.2.4 Verstedelijkingsakkoord

Het verstedelijkingsakkoord is opgebouwd langs zes principes voor verstedelijking. Vanuit de overkoepelende visie en hoofdopgaven zijn de belangrijkste opgaven, projecten en benodigde ingrepen benoemd. De zes principes voor verstedelijking zijn:

1. Stad maken: Sprong in verstedelijking Eindhoven en Helmond

Het centrum van Eindhoven en het centrum van Helmond worden sterk verdicht en vergroend, waarbij wordt ingezet op het maken van een internationaal metropolitaan milieu voor Eindhoven en het maken van een stedelijk centrumgebied in Helmond.

2. Hart maken: Verdichten rond OV-knopen en assen

De verstedelijking in de regio zal daarnaast plaatsvinden langs de bestaande en nog nieuw te realiseren OV-assen, zoals de HOV 4 as van Eindhoven centrum richting de ASML-campus de Run in Veldhoven. Naast de assen wordt ook ingezet op bestaande regionale centra nabij hoogwaardige openbaar vervoer knopen, zoals Best, Veldhoven, Geldrop, Helmond BSD en Woensel. Ook deze opgaven zijn integraal van aard, inclusief een groen/blauwe opgave.

3. Vitale kernen en afronding uitleglocaties

Vitale kernen en majeure uitleglocaties maken het palet aan woonmilieus compleet. Na afronding van de majeure locaties is er in de regio geen ruimte meer voor grootschalige uitleglocaties.

4. Brainport Eindhoven als slimme economische topregio

Voor het werken wordt ingezet op een aantal plekken mengen van werken en wonen, het versterken van een aantal toplocaties voor werken en het zorgen voor voldoende ruimte op bedrijventerreinen, waarbij regionale afstemming het uitgangspunt is. Ook bij werklocaties gaat het om integrale opgave inclusief mobiliteit, groen/blauw en energie.

5. Mobiliteitstransitie is nodig om in beweging te blijven

In dit akkoord wordt de samenhang bewaakt tussen verstedelijkingsgroei (wonen en werken) en mobiliteit. Aangesloten wordt bij concrete afspraken over mobiliteit uit het MIRT-onderzoek welke gaan over:

- Schaalsprong OV en spoor
- De mobiliteitstransitie
- De toekomst van het hoofdwegennet en onderliggend wegennet

6. Gezond leven in het landschap van de toekomst

Naast mobiliteit wordt de groei in dit akkoord ook een voorwaardelijke relatie gelegd op het landschap van de toekomst. Dit landschap heeft ook betrekking op binnenstedelijk groen en water en alles wat er nodig is om de regio toekomstproof te maken (transities in energieopwekking, klimaatadaptatie, agrarische functies, recreatiefuncties, etc.). Per woning wordt ten minste 8 m² groen/blauwe ruimte toegevoegd. In totaal gaat het in de regio dus om ca. 50 hectare nieuw groen, bij voorkeur in de directe woonomgeving.

Voorliggend plan sluit aan bij het verstedelijkingsakkoord, het plan geeft een positieve bijdrage aan principe 3. Het plangebied ligt aansluitend aan de Aarlesche Erven in Best, een majeure uitleglocatie. Onderhavig plan sluit naadloos aan op deze locatie door te streven voor een groene suburbane setting.

4.2.5 Afsprakenkader Wonen SGE 2022, Bouwen aan de toekomst

Binnen het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) ligt de lat wat betreft woningbouwontwikkelingen hoog. Al deze woningbouwontwikkelingen van enige omvang worden getoetst aan de zeven Brainport Principes.

- Koesteren van identiteit
- Ruimte voor innovatie
- Invloed van bewoners
- Vraaggericht ontwikkelen
- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor
- Benutting regionaal schaalniveau
- Gezonde verstedelijking

De Brainport Principes zijn leidend voor alle woningbouwplannen in het SGE. Onderhavig plan sluit aan op alle hiervoor genoemde principes. De nieuwe woning wordt op een duurzame wijze gerealiseerd. Waarbij de woning toekomstgericht wordt ingedeeld (levensloopbestendig) hierdoor is de woning voor meerdere generaties aantrekkelijk. De woning zal in landelijke stijl worden gebouwd waarbij de toepassing van groen aansluit op het achterliggende gebied Aarlesche Erven.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Geldend omgevingsplan

Voor het herbestemmen van de locatie naar wonen en het toevoegen van een extra woonbestemming moet getoetst worden aan het geldende gemeentelijke beleid. De gemeente Best heeft, net als alle andere gemeentes in Nederland, vanaf 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- Voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021';
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

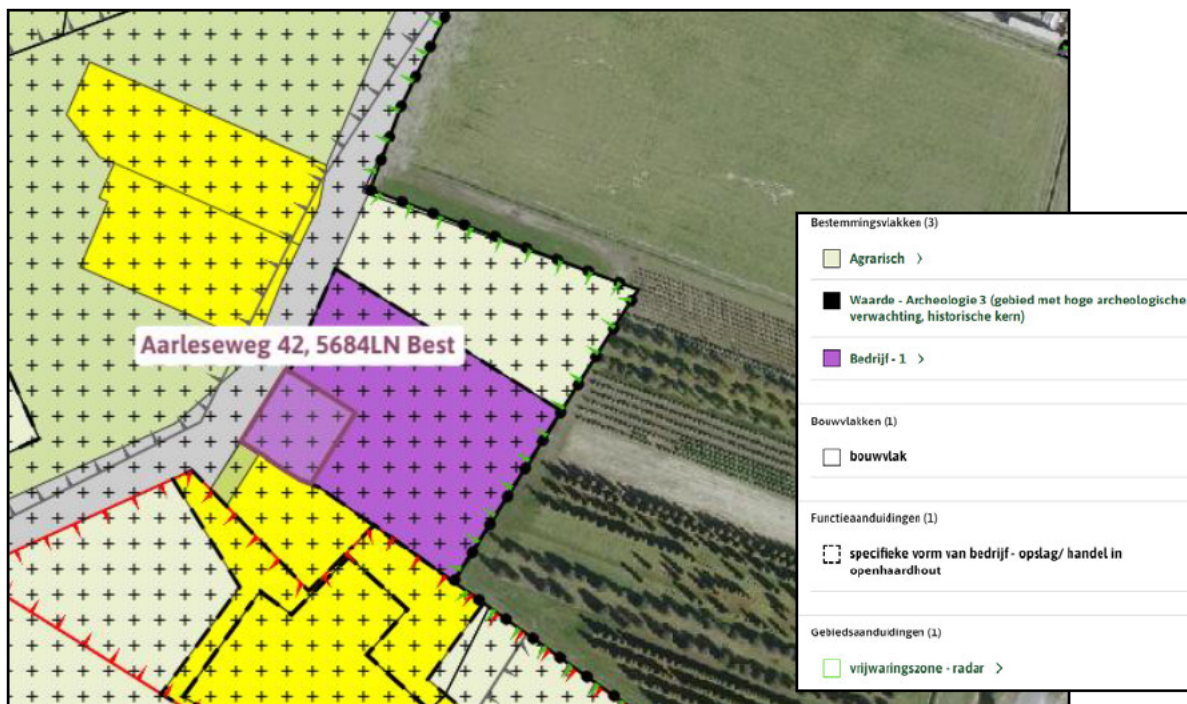
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De toetsing aan het omgevingsplan zal daarom betrekking hebben op het tijdelijk deel.

Voormalig bestemmingsplan Buitengebied Best 2021

Op de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' van de gelijknamige gemeente van toepassing. Het bestemmingsplan is op 25 september 2023 vastgesteld door de raad van de gemeente Best. Aan de locatie zijn de enkelbestemmingen 'Bedrijf-1' en 'Agrarisch' toegekend. Daarnaast geldt de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern);
- Bouwvlak (ca. 3.500 m²);
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – opslag/handel in openhaardhout;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – radar.

Op navolgende afbeelding is de verbeelding van de locatie weergegeven.



Afbeelding 7: uitsnede verbeelding Buitengebied Best 2021

Op grond van de bouw- en gebruiksregels is het herbestemmen van de locatie en het toevoegen van een extra woonbestemming niet rechtstreeks mogelijk. Om deze reden dient de herontwikkeling mogelijk gemaakt te worden middels een wijziging van het omgevingsplan.

Bruidsschat

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels op rijksniveau vervallen en opgenomen in de bruidsschat van het omgevingsplan. De bruidsschat is opgenomen in artikel 22 van het omgevingsplan en ziet op circa 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en Besluit Omgevingsrecht. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld waarbij ook wordt ingegaan op de aspecten die in de bruidsschat worden behandeld.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

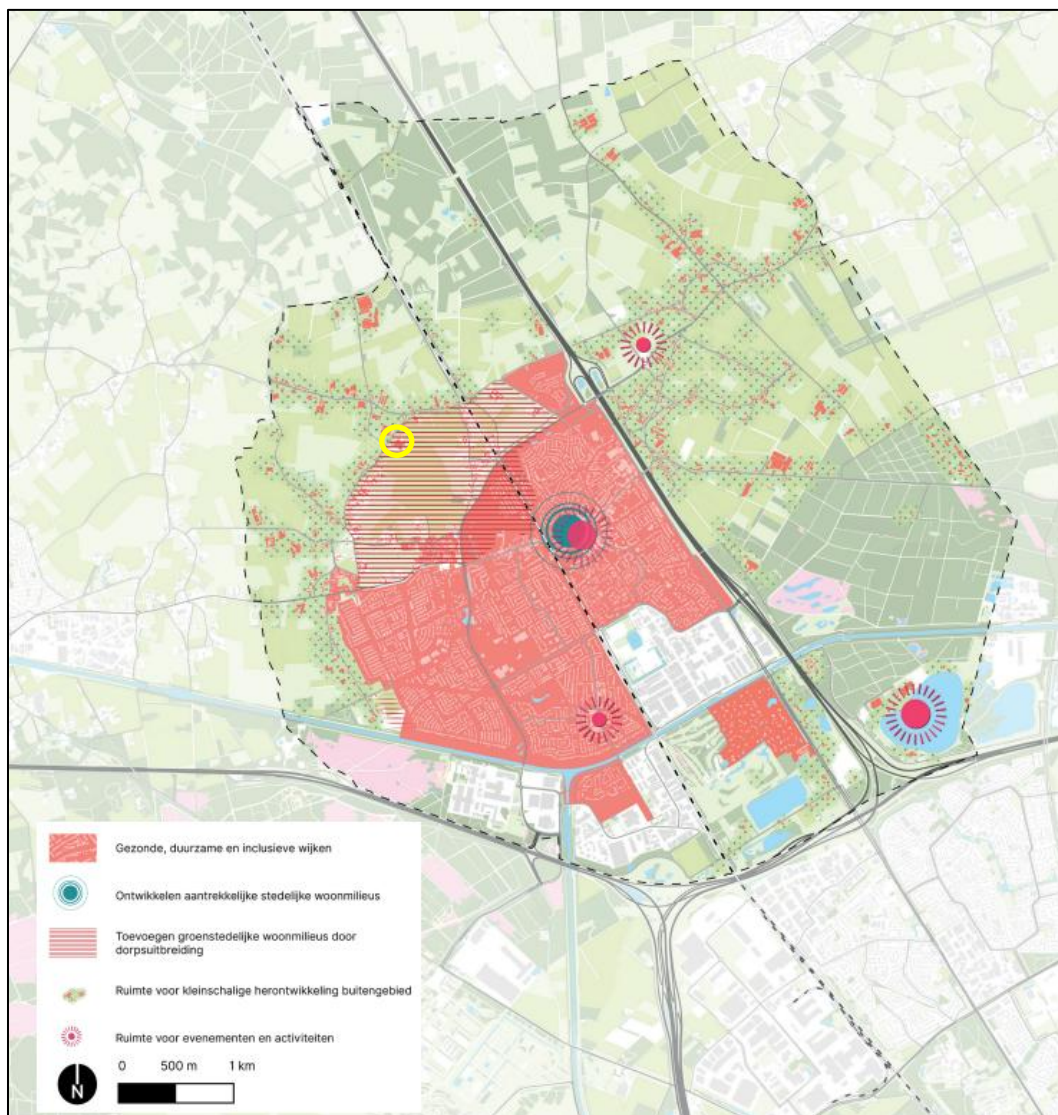
Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' (vastgesteld 6 februari 2017) van toepassing. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' een juridische status gegeven. In hoofdstuk 4.14 is de parkeerbehoefte nader uitgewerkt. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekartaat verwerkt. In hoofdstuk 4.7 wordt verder ingegaan op het thema archeologie. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' kent de locatie geen aanvullende bestemmingen.

4.3.3 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

De omgevingsvisie Best 2024 is in 2022 vastgesteld door de gemeenteraad, in mei 2023 is de herziening van de omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt een beeld van de gemeente Best in 2040 geschetst en worden de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen beschreven. Daaruit zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd:

- Ruimte voor comfortabel wonen;
- Versterken van de groene leefomgeving;
- Bouwen aan een vitale en schone economie.

In de visie is tevens een ruimtelijke vertaling van de kernopgaven gevisualiseerd. Onderhavig plangebied ligt in het gebied 'Toevoegen groenstedelijke woonmilieus door dorpsuitbreiding', met de kernopgave 'Ruimte voor comfortabel wonen'.



Afbeelding 8: ruimtelijke vertaling van de kernopgave: 'Ruimte voor comfortabel wonen'

De ambities voor 2024 die van toepassing zijn op onderhavig initiatief zijn;

- Best ontwikkelt zich verder als comfortabele en inclusieve woongemeente met in alle wijken een divers, evenwichtig en toekomstbestendig woningaanbod.
- Woningen en leefomgeving zijn duurzaam, aangepast aan het veranderende klimaat en dragen positief bij aan de energietransitie en circulaire economie.
- Best breidt niet uit door landbouwgrond voor woningbouw te gebruiken, maar zet in op herontwikkeling van bestaande gebieden binnen de bebouwde kom en in het buitengebied.
- Er is volop ruimte voor initiatieven uit de wijk.
- Best zet in op herontwikkeling en transformatie van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied.

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid tot het herbestemmen naar wonen en het realiseren van een extra woning binnen een bebouwingslint waar verstedelijking mogelijk is. Het bouwperceel vormt

een verbinding met de nog te realiseren woonwijk 'Aarlesche erven'. Het plan zal op basis van de provinciale regelingen voorzien in een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Ook wordt de locatie voorzien van een goede landschappelijke inpasing. Bij het opstellen van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving van het plangebied. Zo zal de woning qua maat en schaal passend zijn in de omgeving. Daarnaast kan de ontwikkeling inzetten op het gemeentelijke doel om natuurinclusief te bouwen door het toepassen van neststenen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

4.3.4 Structuurvisie Buitengebied Best

Naast de omgevingsvisie is binnen de gemeente Best ook de structuurvisie nog van toepassing op het buitengebied. De structuurvisie Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 april 2016. De kern van de structuurvisie is om de kansen van het buitengebied en maatwerk van kwaliteitsverbetering in visie uit te drukken. Het buitengebied van de gemeente Best is een dynamisch geheel waarin sprake moet zijn van balans tussen het landschap en haar bewoners en gebruikers. Dynamiek staat echter ook voor verandering.

Binnen de structuurvisie is de planlocatie gelegen binnen het agrarisch-recreatief landschap. Dit landschap heeft voor het overgrote deel de kenmerken van een kampenlandschap. Het buurtschap Aarle is een specifieke eenheid binnen dit deelgebied. Van oudsher is bebouwing aanwezig in buurtschap Aarle. In de loop der eeuwen is hier bebouwing aan toegevoegd en zijn nieuwe functies ontwikkeld.

Landschapsinvesteringsregeling

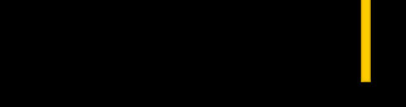
De gemeente Best staat open voor nieuwe initiatieven, maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud van) de omgevingskwaliteit. Ruimtelijke initiatieven in het buitengebied dienen bij te dragen aan de voorgestane kwaliteitsverbetering van het landschap: 'voor wat hoort wat'. De 'Landschapsinvesteringsregeling Best' (LIR) vormt hiervoor de basis. Deze beleidsregel is van toepassing op ontwikkelingen die op basis van de regels van het bestemmingsplan niet direct zijn te vergunnen. Naast feitelijke investeringen, bij voorkeur te realiseren op de locatie zelf of in de nabijheid, kan ervoor worden gekozen om (aanvullend) een geldbedrag te storten in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is sprake van een categorie 1 ontwikkeling volgens de LIR. Dit komt omdat de ontwikkeling een dusdanig geringe ruimtelijke invloed heeft, dat een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel zou zijn. Voorwaarde is dat er sprake is van een afname van de bebouwing of verkleining van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt met onderhavige bestemmingsplan verkleind en een deel van het bijgebouw wordt gesaneerd. Door de geringe invloed is geen extra kwaliteitsverbetering nodig.

Voor het realiseren van de extra woonkavel betekent dat er een kwaliteitsverbetering ter waarde van €125.000,- gedaan moet worden. Hiervoor wordt een maatwerkregeling toegepast zoals beschreven in artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regeling is in paragraaf 3.1.2 en 3.2.2 nader toegelicht.

4.3.5 Woonvisie Best

Op 6 maart 2017 heeft de gemeente Best haar woonvisie 'Wonen met visie' vastgesteld. Deze visie is een doorkijk naar het wonen in Best voor de komende jaren. Met de komst van de omgevingswet beoogt de gemeente deze woonvisie uit 2017 te actualiseren en een woonprogramma 2023 op te stellen. Het 'Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 – Werken aan een compleet en comfortabel wonen' is in concept ter beschikking gesteld. Met het opgestelde Volkshuisvestingsprogramma wordt richting



gegeven aan de in 2022 vastgestelde omgevingsvisie. Op basis van de vastgestelde waarden in de omgevingsvisie en volkshuisvestelijke kaders worden in het volkshuisvestingsprogramma 4 thema's uitgewerkt.

7. Voldoende en betaalbare woningen
8. Leefbare en gezonde wijken
9. Duurzame woning en woonomgeving
10. Zorgzame samenleving

Onderhavig initiatief voorziet in een ruim bouwvlak voor een vrijstaande woning. Op basis van het Volkshuisvestingsprogramma Best kan worden gesteld dat er vraag is naar dergelijke woningen, waardoor wordt voldaan aan een kwalitatieve behoefte. Verder bestaat ook een kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Best. Met onderhavig plan wordt bijgedragen aan deze kwantitatieve behoefte. Doordat onderhavig wijzigingsplan voorziet in een ruim bouwvlak voor een vrijstaande woning, is het mogelijk om het gehele woonprogramma (wonen, wassen en slapen) op de begane grond te situeren. Het bouwvlak biedt ook voldoende mogelijkheden voor het realiseren van een levensloopbestendige woning. Geconcludeerd kan worden dat met voorliggend plan aangesloten kan worden bij het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Best.

Hoofdstuk 5. Planologische en milieukundige aspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving. Dit om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet (Ow).

5.1 M.E.R.-beoordeling

5.1.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (M.E.R.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een M.E.R. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de M.E.R. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling Afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan mer-plichtig is, is artikel 16.36 van de Omgevingswet van toepassing. Een plan-mer moet worden doorlopen als:

- Voor het plan een passende beoordeling van de gevolgen voor een Natura 2000-gebied moet worden gemaakt.
- Het Omgevingsplan een kader vormt voor projecten die zijn aangewezen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
- Het Omgevingsplan een kader vormt voor andere projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling zijn twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) gemaakt worden.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde komt:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan de orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;

- b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.1.2 Toetsing van het initiatief

Het gaat hier niet om een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is, zie paragraaf 4.8. Wel gaat het hier om een plan dat kaderstellend is voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. De nieuwe activiteiten binnen het plangebied staan niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het plan is daarmee niet direct plan-mer plichtig. Onder de Omgevingswet geldt voor deze gevallen wel een mer-beoordelingsplicht (zie artikel 16.36, vierde en vijfde lid, Ow).

Het plan aan de Aarleseweg 42/42a betreft een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Best. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel gaat het hier om een klein gebied op lokaal niveau waarvoor u als gemeente het bevoegd gezag bent. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voor dit plan volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

Verderop in dit hoofdstuk (4) zijn de belangrijkste milieuaspecten voor dit plan in beeld gebracht. Samen met de andere hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing vormt deze paragraaf de zogenaamde plan-mer beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 4 en 5 van de Omgevingswet. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit over dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage geeft geen verder inzicht op de relevante milieuaspecten.

U als bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een besluit nemen over de uitkomst van de plan-mer-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor dit wijzigingsbesluit.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'milieurapportage' vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Activiteiten en milieuzonering

5.2.1 Beoordelingskader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen van bedrijven of in de omgeving van bedrijvigheid wordt onder de Omgevingswet gebruik gemaakt van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)'. Deze is door de VNG gepubliceerd op 17 oktober 2024.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Hierin zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van milieuwaarde in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven en milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruijme te voorkomen.

5.2.2 Toetsing

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer van de bedrijfsactiviteiten die nu op de locatie plaatsvinden en van de bedrijfsactiviteiten die na realisatie van dit plan op de locatie (nog) plaatsvinden. Bij geur en geluid staan achter de afstanden de zones behorende bij deze activiteit voor geur en geluid tussen haakjes genoemd.

Tabel 1: richtafstanden milieubelastende activiteiten

Omschrijving bedrijfsactiviteit	Afstanden in meters				
	Geur	Geluid	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Afstand tot Aarleseweg 42-42a*
Opslaggebouwen	FM (10)	1 (30)	30	30	n.v.t.
Grth in hout b.o. <=2.000 m ²	FM (10)	1 (30)	30	30	n.v.t.
Recreatiewoning	FM (10)	FM (10)	10	10	n.v.t.
Tuincentrum	FM (10)	1 (30)	30	30	circa 145 meter
Rundveehouderij	3 (100)	1 (30)	100	100	circa 90 meter
Varkenshouderij	3 (100)	2 (50)	100	100	circa 70 meter
Kl station	1 (30)	1 (30)	30	30	circa 70 meter
Pluimvee	3 (100)	2 (50)	100	100	circa 200 meter
Schoonmaak en reparatiebedrijf**	n.v.t.				

*Gemeten vanaf het bouwvlak

**Het schoonmaak- en reinigingsbedrijf houdt zich bezig met het schoon maken van erfverharding, stoepen en dergelijke en de werkzaamheden worden dan ook voornamelijk op locaties van derden uitgevoerd. Op de locatie aan de Aarleseweg 38 te Best zullen de voertuigen enkel gereed gemaakt, schoongemaakt en gestald worden.

In de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' zijn twee omgevingstypen opgenomen voor de omgevingskwaliteit; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig tot geen verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Best en is gelegen in een omgeving wat kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Nu geldt nog een grootste richtafstand van 30 meter omdat op de locatie sprake is van een opslag/handel in openhaardhout. Met voorliggend plan vervalt deze richtafstand van 30 meter en wordt de grootste richtafstand bepaald door geur en geluid afkomstig van de recreatiewoning. Het gaat hierbij

dan om een richtafstand van 10 meter. Het dichtstbijzijnde gevoelige object is direct naast de initiatieflocatie gelegen. De afstand van de recreatiewoning tot de woning is circa 19 meter. Het betreft de (burger)woning aan de Aarleseweg 40. Met dit plan komen de bestaande gevoelige objecten of bedrijven/inrichtingen niet binnen de richtafstanden te liggen van de recreatiewoning. Het plan zorgt daarmee niet voor extra hinder voor de omgeving.

Het dichtstbijzijnde intensieve agrarische bedrijf (varkens) is gelegen op circa 70 meter van het plangebied. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf met melkvee is gelegen op circa 52 meter. Voor het houden van varkens en melkvee geldt een grootste richtafstand van 100 meter. Echter omdat de planlocatie is gelegen in een gemengd gebied mag de afstandsnorm met één stap verkleind worden. Voor een agrarisch bedrijf met varkens en koeien geldt derhalve een afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

5.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden onder de Omgevingswet. Het aspect 'activiteiten en milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit plan.

5.3 Geur

5.3.1 Beoordelingskader

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor geur. Deze regels moeten zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau.

Paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld:

- Zuiveringstechnische werken (paragraaf 5.1.4.6.2);
- Houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (paragraaf 5.1.4.6.3);
- Andere agrarische activiteiten (paragraaf 5.1.4.6.4).

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Bkl. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden volgens artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor¹ gelden volgens artikel 22.101 geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden uit dit artikel.

Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

¹ Definitie landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor in het Omgevingsplan: *landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.*

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Ook een geurgevoelig gebouw dat er nog niet is, maar er wel mag komen, is geurgevoelig. Daarnaast kan de gemeente in het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, wanneer er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

5.3.2 Toetsing

De nieuwe woning (op basis van kwaliteitsverbetering) is op basis van het Bkl een geurgevoelig gebouw voor de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen met landbouwhuisdieren. Deze nieuwe te realiseren woning ligt buiten de bebouwde kom.

Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor – afstand tot nieuwe woning

Normaal gesproken moet een bedrijf dat landbouwhuisdieren houdt met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw toetsen aan de toelaatbare geurnorm op zo'n gebouw (artikel 22.98, eerste lid van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Best/ artikelen 5.109, eerste en tweede lid en 5.109a van het Bkl). De gemeente Best heeft in hun omgevingsplan de geurverordening opgenomen, hierin geldt ter plaatse van het plangebied een geurbelasting van 7 ouE/m³.

Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor – afstand en ondergrens afstand tot geurgevoelig gebouw

In artikel 22.101 van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Best/ artikel 5.112 van het Bkl staan regels over de afstand waaraan een bedrijf met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor dient te voldoen tot een woning. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het bedrijf met landbouwhuisdieren en de gevel van de nieuwe woning die ligt buiten de bebouwingscontour geur. Daarnaast geldt een minimale afstand van 25 meter vanaf de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelige gebouw (nieuwe woning op basis van kwaliteitsverbetering).

Afstand nieuwe woning tot dichtstbijzijnde inrichting met landbouwhuisdieren

De locatie is geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is het object in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind.

De dichtstbijzijnde veehouderij met landbouwhuisdieren ligt aan de Aarleseweg 23 in Best. Hier zijn 106 melk- en kalfkoeien, 68 stuks jongvee en 1 fokstier vergund (bron: KRD Noord-Brabant). Deze locatie ligt op circa 90 meter van het perceel waarop de nieuwe woning komt (gemeten rand bestemmingsvlak tot rand perceel nieuwe woning). De afstand tot de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij (pluimvee) is ruim 200 meter. Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt gekeken naar de voorgrondbelasting. Wanneer de voorgrondbelasting van één bedrijf meer dan de helft bedraagt van de achtergrondbelasting is de voorgrondbelasting bepalend bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat. Uit de geurberekening die onderdeel uitmaakt van de laatst verleende vergunning van het pluimveebedrijf aan de Aarleseweg 31 blijkt dat dit bedrijf inderdaad voor meer dan de helft bijdraagt aan de achtergrondbelasting ter plaatse. Ook kan hieruit worden afgeleid dat op de locatie van de nieuwe woning wordt voldaan aan de geldende geurnorm, zie afbeelding 9. De berekening is als separate bijlagen opgenomen bij dit plan.

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
4	Mosselaarweg 11	153 529	392 503	14,0	5,1
5	Mosselaar 20	153 570	392 530	14,0	5,0
6	V Mosselaarweg 9B	153 590	392 452	14,0	8,7
7	Mosselaarweg 18	153 662	392 462	14,0	9,9
8	Mosselaarweg 9	153 828	392 374	14,0	8,6
9	Mosselaarweg 14	153 917	392 432	14,0	4,4
10	Mosselaarweg 7	153 908	392 382	7,0	5,0
11	Mosselaarweg 12	153 979	392 454	14,0	3,2
12	Mosselaarweg 5	154 019	392 408	7,0	2,9
13	Aarleseweg 50	153 732	392 169	7,0	10,5
14	Aarleseweg 48	153 729	392 159	7,0	9,5
15	Aarleseweg 46	153 685	392 105	7,0	6,5
16	Aarleseweg 25	153 603	392 028	14,0	4,0
17	Aarleseweg 23A	153 600	392 017	14,0	3,8
18	Intr Driekhoekweg 3	153 509	392 274	14,0	7,7
19	Intr Driekhoekweg 3A	153 511	392 287	14,0	7,7
20	Driekhoekweg 5	153 526	392 394	14,0	9,0
21	Vogelkers KOM	154 815	392 059	1,0	0,4
22	Dorpsvelden KOM	153 725	390 909	1,0	0,3
23	Mosselaarweg 14A	153 905	392 424	14,0	4,8
24	Aarleseweg 23V	153 539	391 967	14,0	2,8
25	Aarleseweg 38	153 607	391 916	7,0	2,2
26	Aarleseweg 40	153 605	391 954	7,0	2,7
27	Aarleseweg 42	153 611	391 963	7,0	2,8
28	Aarleseweg 52	153 804	392 223	7,0	9,0
29	Aarleseweg 54	153 831	392 319	7,0	9,0
30	Aarleseweg 56	153 839	392 329	7,0	8,4
31	Nieuwe woning	153 663	392 004	7,0	3,4

Afbeelding 9: uitsnede geurberekening pluimveebedrijf Aarleseweg 31 te Best

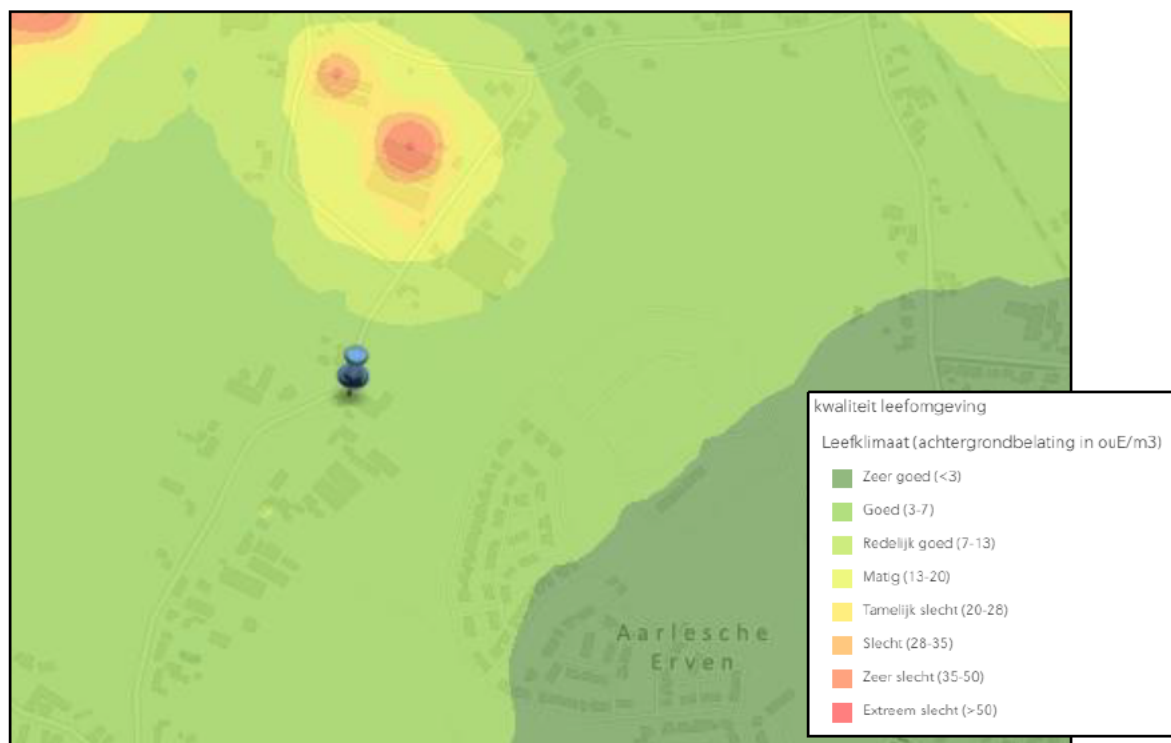
Voor het aspect geur zijn de direct naastgelegen woningen maatgevend voor dit pluimveebedrijf. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de gestelde afstanden voor geur van 50 en 25 meter en aan de geldende voorgrondgeurnormen ter plaatse. Daarnaast is in afbeelding 10 te zien dat de achtergrond concentratie geur ruim voldoet aan de normen. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

Gezondheid en achtergrondbelasting geur

Ook voor het bepalen van het beschermen van de gezondheid van geurgevoelige gebouwen in het buitengebied is het aspect geur van belang. Hierbij gaat het om de cumulatieve geurhinder als gevolg van de geuremissie van alle veehouderijen in een bepaald gebied.

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een kaart opgesteld waarop de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, in odour units per kubieke meter

(ouE/m³), per locatie is af te lezen. Deze kaart geeft een indicatie van de hoogte en verdeling van de geurconcentraties over de gehele regio. Volgens de uitsnede van deze kaart in onderstaande afbeelding is ter plaatse van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Daarmee is sprake van een goede geursituatie.



Afbeelding 10: achtergrond geurkaart ODZOB (2025)

5.3.3 Conclusie

De realisatie van een nieuwe woning op basis van kwaliteitsverbetering binnen het plangebied vormt op gebied van geur geen belemmering voor omliggende bedrijven met landbouwhuisdieren.

5.4 Geluid

5.4.1 Beoordelingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door de activiteit, door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houdt rekening met geluid op geluidgevoelige gebouwen;
- voorzie in aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen.

Een geluidgevoelig gebouw is op basis van artikel 3.21 van het Bkl een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Ook een geluidgevoelig gebouw dat er nog niet is, maar er wel mag komen, is geluidgevoelig.

5.4.2 Toetsing wegverkeerslawaai

Met dit plan worden een nieuw geluidgevoelige gebouw aan de omgeving toegevoegd. Vanuit akoestisch oogpunt is voor wegverkeerslawaai een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning aan de Aarleseweg 42-42a te Best bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 53 dB. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek toont aan dat voldaan kan worden aan deze standaardwaarde. In overeenstemming met de gemeente is de berekening uitgevoerd voor het jaar 2035, binnen de gemeente is een onderhoudsplan (Het Actieplan geluid 2024-2029) vastgesteld waarbij het wegdek binnen enkele jaren vervangen wordt. Derhalve zal voor de situatie 2035 het uitgangspunt zijn.

Ter hoogte van de oostelijk gelegen achtertuin, heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Ter hoogte van de westelijk gelegen voortuin, heerst een overwegend redelijke milieukwaliteit. Direct langs de weg is sprake van een matige milieukwaliteit, echter kan hiervan beoordeeld worden dat dit direct langs de weg gelegen is en derhalve niet in gebruik zal zijn als een buitenruimte ter behoeve van recreatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat rondom de beoogde woning. Hierdoor kan worden verondersteld, met in achtneming van bovenstaande opmerkingen dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

De gezamenlijke geluidbelasting bij het planproject heeft bij de beoogde nieuwbouw woning een dermate geluidsbelasting dat een standaard karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) van 20 dB voldoende is om een binnenwaarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 4.103, te waarborgen. Zie hoofdstuk 6.2 voor de benodigde gevelwering.

Derhalve wordt onderbouwd, met behulp van de conclusies in hoofdstuk 6, aangetoond dat er geen overschrijding van de standaardwaarde van de gemeentelijke wegen plaatsvindt conform Artikel 5.78t. (hoofdgereguleer toelaten van geluidgevoelig gebouw), van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.4.3 Toetsing industrielawaai

Zoals vastgesteld in paragraaf 4.2.2 liggen binnen de richtafstanden voor geluid geen gevoelige objecten. Deze liggen op dusdanige grote afstand van het plangebied dat deze geen geluidhinder van de activiteiten die binnen het plangebied worden uitgeoefend ondervinden. Een onderzoek naar effect van industrielawaai afkomstig van de activiteiten binnen het plangebied op omliggende geluidgevoelige objecten is niet nodig. Omgekeerd hebben de omliggende bedrijven geen ander effect op de bestaande bedrijfswoning (geluidgevoelige functie) binnen het plangebied.

5.4.4 Conclusie

Op basis van artikel 5.59 van het Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Het geluidsniveau op geluidgevoelige gebouwen dient aanvaardbaar te zijn. Voor de projectlocatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In een rapport wordt het effect van het projectvoornemen op het akoestisch klimaat weergegeven. Er is akoestisch gezien geen belemmering geconstateerd om de voorgenomen uitbreiding te realiseren. Het

akoestisch onderzoek is separaat in de bijlagen opgenomen.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beoordelingskader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarden overschreden. Ook kan de achtergrondconcentratie zo hoog zijn dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarden overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect van de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor regels met betrekking tot lucht staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Deze volgen uit artikel 5.51 van het Bkl.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze gaan over:

- Beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- Ammoniakemissies van veehouderijen;
- Geologische opslag CO₂.

5.5.2 Toetsing

Dit plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. In de nieuwe situatie worden geen dieren gehouden binnen het plangebied. Voor de effecten op het gebied van luchtkwaliteit is alleen de optredende verkeersaantrekkende werking van belang. Deze neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Voor toetsing van de verkeersaantrekkende werking is de zogenaamde NIBM-tool ontwikkeld. Met deze tool is te bepalen wat de maximaal mogelijke gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit vanwege de mogelijk extra verkeersaantrekkende werking van een voorgenomen ontwikkeling.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit is volgens de NIBM-tool² pas sprake als een ontwikkeling per weekday leidt tot een toename van meer dan 1.277 voertuigbewegingen (aandeel vrachtverkeer 5%) per etmaal. Gezien de kleinschalige aard en omvang van de recreatietak dat met de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is voorzien, is dit in alle redelijkheid geen ontwikkeling die een dergelijk aantal voertuigbewegingen naar en/of vanaf het plangebied met zich meebrengt. Zodoende wordt in dit geval geconcludeerd dat de bijdrage aan de luchtverontreiniging 'niet in betekende mate' is.

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is daarom gekeken naar de achtergrondwaarden voor fijnstof en stikstofdioxide

² Jaar van planrealisatie 2025

volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). Tabel 2 geeft de achtergrondwaarden en normen weer.

Tabel 2: achtergrondwaarden luchtkwaliteit

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2.5}$
Plangebied	11,4	15,27	8,552
Norm	40	40	25/20 ³

Uit de tabel blijkt dat de concentraties aan stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots beneden de gestelde normen liggen. Daarnaast is voor het plangebied een fijnstofberekening uitgevoerd waarbij is gekeken naar de fijnstofbelasting van het naastgelegen pluimveebedrijf op de woningen. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de normen. Daarmee wordt gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat qua luchtkwaliteit. De fijnstofberekening is als losse bijlagen toegevoegd aan dit plan.

5.5.3 Conclusie

Als gevolg van onderhavig plan is geen toename van de verkeersaantrekkende werking te verwachten. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van de aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof en enkel fijnstof zoals benoemd in artikel 5.51 van het Bkl. Er worden geen dieren gehouden waardoor de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. Het project betreft geen milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie van ongewenste stoffen in de buitenlucht.

5.6 Bodem

5.6.1 Beoordelingskader

Op basis van paragraaf 5.1.4.5.1 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving dient in een planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem en grondwaterkwaliteit. Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreiniging en aantastingen;
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

³ Ter bescherming van de menselijke gezondheid definieert de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG) een jaargrenswaarde van $\text{PM}_{2.5}$ - jaargemiddelde ($\text{PM}_{2.5}$ is fijnstof (particulier matter) waarbij de deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer doorsnee zijn. Deze zijn naar huidige inzichten schadelijker voor de gezondheid dan PM_{10}). In artikel 2.5 van het Bkl staan de omgevingswaarden voor fijnstof. De omgevingswaarden van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden voor $\text{PM}_{2.5}$ zijn resultaatverplichtingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.6.2 Toetsing

Met dit plan wordt een nieuwe woning gerealiseerd en de bestaande bedrijfsbestemming omgezet naar een burgerwoning. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Onder de omgevingswet dient een voorafgaand bodemonderzoek te worden uitgevoerd omdat er sprake is van bouwen op een bodemgevoelige locatie. Het voorafgaand bodemonderzoek dient in eerste instantie te bestaan uit een vooronderzoek volgens de NEN 5725. Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van een verdachte locatie dient er een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Omzetten van bedrijf naar burgerwoning

In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag al als zodanig gebruikt worden. Ook de te legaliseren recreatiewoning wordt als zodanig gebruikt. De vrijkomende bedrijfsbebouwing die behouden blijft zal gebruikt worden als bijgebouw bij de woning en als opslagruimte. Dit gebruik is vergelijkbaar met het huidige gebruik. Derhalve is voor de locatie een bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de locatie als verdachte locatie beschouwd moet worden, met een plaatselijke bodembelasting. Naar aanleiding van het vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen bij dit plan.

Aarleseweg ong.

De locatie Aarleseweg ongenummerd is momenteel in gebruik als grasland. Voor dit perceel heeft tevens een bodemonderzoek conform NEN 5725 plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er in het verleden geen bodemverontreinigingen hebben plaatsgevonden ter plaatse van de beoogde woonkavel. Omdat dit deel van het plangebied altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond en er op basis van de historische toets geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging, is de verwachting dat dit deel van het plangebied als onverdacht van bodemverontreiniging kan worden beschouwd. Deze bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen met tuin, en vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.6.3 Conclusie

Voor het aspect bodemkwaliteit zijn er ter plaatse van de noordelijke woonbestemming geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk en vormt het daarom geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor de zuidelijke woonbestemming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

- NEN5740: De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.
- NEN5707/5897: De halfverharding voor en onder de loods is voldoende onderzocht. Het asbestgehalte vormt geen aanleiding voor nader onderzoek. Op basis van het onderzoek kan uitgegaan worden van een verontreiniging met asbest die de interventiewaarde niet overschrijdt. Het terrein achter de loods is mogelijk verontreinigd met asbest boven interventiewaarde. Middels nader onderzoek kan de verontreiniging worden vastgesteld.

Advies

- Geadviseerd wordt het asbestgehalte van het terrein ten oosten van de loods nader te onderzoeken.
- Geadviseerd wordt het SEM-gehalte van de druppelzone van de zuidzijde van gebouw 4 te bepalen om de humane risico's van de respirabele vezels te bepalen.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Beoordelingskader

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Archeologie

Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m² (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen (artikel 5.130 lid 5 Bkl). Bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in zo'n gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

Het Bkl bevat instructieregels waarmee gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan.

5.7.2 Toetsing Archeologie

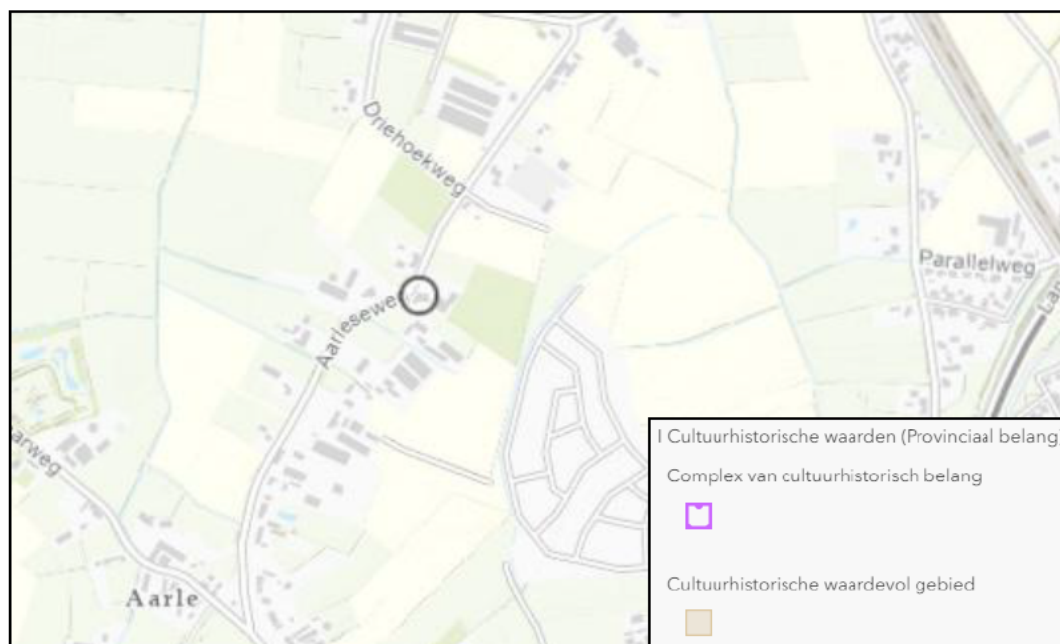
Het plangebied ligt conform de gemeentelijke beleidskaart in de zone 'waarde – archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)'. Het betreft een landschappelijke zone met

naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. In het geldend omgevingsplan is dit vertaald naar een regeling die stelt dat voor ontwikkelingen waarvoor bodemingrepen groter dan 250 m² benodigd zijn of dieper dan 30 cm er een verplichting geldt tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

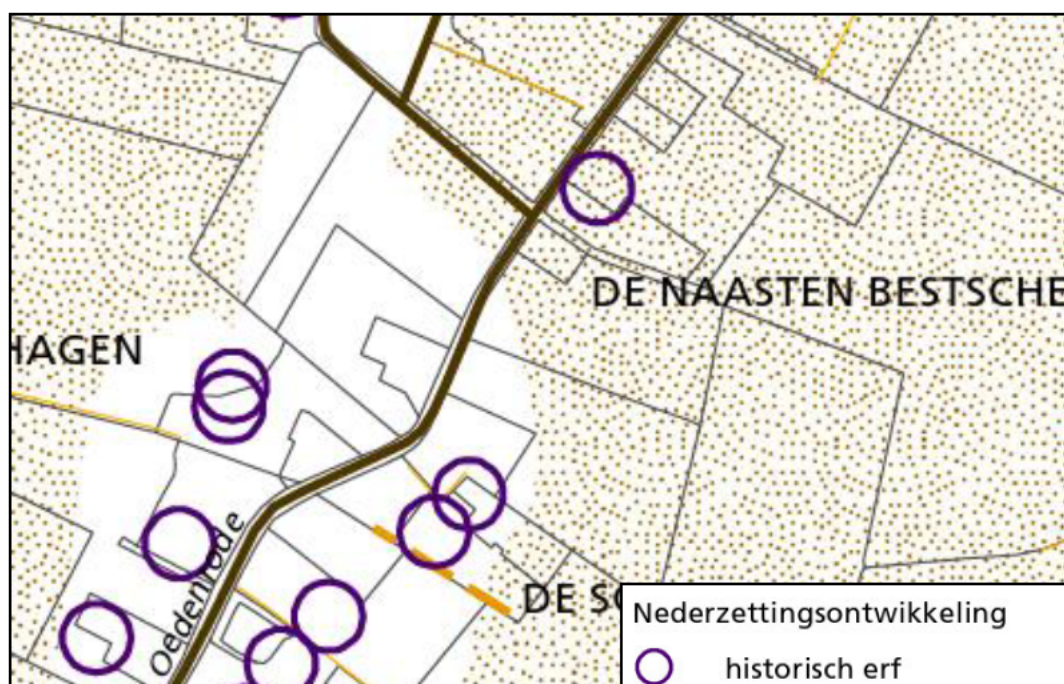
Met voorliggend plan vinden bodemingrepen plaats dieper dan 30 cm, hiervoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ligging van het plangebied op een slecht ontwaterd terreindeel met op relatief korte afstand ten noorden en oosten daarvan terreindelen die aanmerkelijk geschikter waren voor bewoning, maakt dat het plangebied van oudsher onaantrekkelijk is als vestigingslocatie. De te verwachten bewoningresten die staan aangegeven op historische kaarten liggen onder de huidige bebouwing en worden, indien nog aanwezig, niet bedreigd door de nieuwbouwplannen. Op basis van louter booronderzoek kan echter zelden worden uitgesloten dat in de diepere ondergrond van het plangebied wellicht toch behoudenswaardige archeologische sporen aanwezig zijn. Om te voorkomen dat dergelijke sporen ongedocumenteerd verloren gaan is een proefsleuvenonderzoek een gangbare methode. Een dergelijk karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.2), dient aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) uitgevoerd te worden door een hiertoe gecertificeerd archeologisch bedrijf. Dit PvE is toegevoegd aan de bijlagen.

5.7.3 Toetsing Cultuurhistorie

Vanuit de Omgevingswet is het verplicht om cultuurhistorische waarden te beschermen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen). Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zijn de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (CHW) en de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Best geraadpleegd.



Afbeelding 11: uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart, herziening 2024' (bron: Provincie Noord-Brabant)



Afbeelding 12: uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Best'

Zoals hierboven te zien op de Provinciale als gemeentelijke kaart is de planlocatie niet gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied.

5.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat dit plan niet in de weg, daarnaast wordt het plan niet beperkt door het aspect cultuurhistorie.

5.8 Ecologie

5.8.1 Beoordelingskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming komen te vervallen. Deze regels zijn opgegaan in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Dit aanvullingsspoor ziet op zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet Natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planen, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.8.2 Toetsing gebiedsbescherming

Onder de Omgevingswet moet getoetst worden of nieuw of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten effecten hebben op Natura 2000-gebieden.

Natuur Netwerk Nederland:

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. De provincie Noord-Brabant heeft dit doorvertaald in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij-' principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het regime ter bescherming van het NNB kent in de provincie Noord-Brabant externe werking. Dit houdt in dat niet alleen de effecten van activiteiten die gelegen zijn binnen de grenzen van NNB-gebieden beoordeeld en eventueel gecompenseerd moeten worden, maar ook (potentiële) effecten op NNB-gebieden die in de omgeving van het plangebied liggen (externe effecten).

Voor de storingseffecten die effect op NNB-gebied kunnen veroorzaken, kan worden gesteld, dat negatieve effecten op voorhand niet te verwachten zijn. Dit in verband met de aard, omvang en effectbereik van het voornemen én vanwege de afstand ten opzichte van NNB gebied.

De planperiode ligt niet binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland/Brabant. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNB ligt op ruim 1,3 km ten noorden van de planlocatie. Op een afstand van 1,1 km is een ecologische verbingszone gelegen, afbeelding 13 geeft de ligging van de gebieden weer ten opzichte van de planlocatie.



Afbeelding 13: ligging NNB ten opzichte van het plangebied (bron: omgevingsverordening Noord-Brabant)

Natura 2000-gebieden:

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Natura 2000-gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden worden onder de Omgevingswet met een aanwijzingsbesluit aangewezen (artikel 2.44 van de Ow). De aanwijzing van Natura 2000-gebieden gebeurt bij besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In het aanwijzingsbesluit

worden (onder andere) de instandhoudingsdoelstellingen voor het betrokken Natura 2000-gebied vastgelegd.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

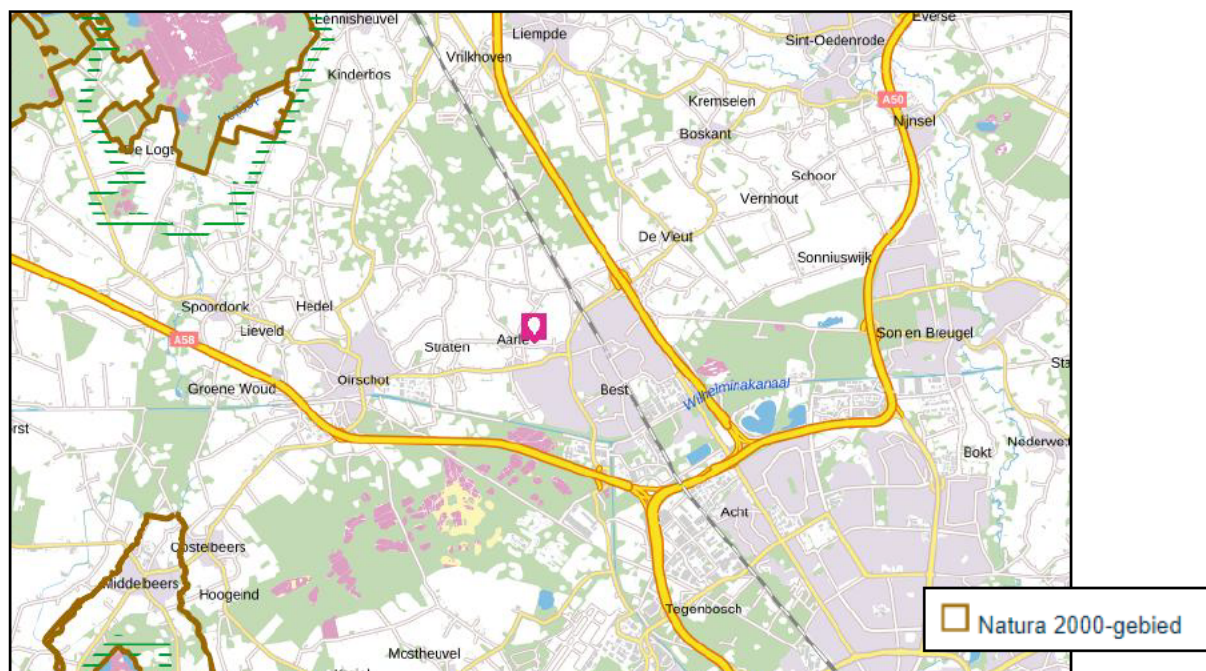
Een plan dat significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 van het Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Storingseffecten

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 6,5 km van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van Natura 2000-gebieden weer.



Afbeelding 14: ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van de planlocatie (bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Stikstofonderzoek

Voor onderhavige plangebied zal het bedrijf worden beëindigd en zal omgeschakeld worden naar de functie 'Wonen'. Als gevolg van de aangegeven ontwikkelingen zal er een afname in het aantal vervoersbewegingen van en naar de locatie plaatsvinden in de beoogde situatie. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht te verwachten. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde AERIUS berekeningen, deze zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggende motivering.

Overige effecten

Voor de overige 19 storingseffecten, die naast stikstofdepositie een mogelijk effect op Natura 2000-gebied kunnen veroorzaken, kan worden gesteld, dat negatieve effecten op voorhand niet zijn te verwachten. Dit in verband met de aard, omvang en effectbereik van het voornemen én vanwege de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebied.

Bescherming houtopstanden

De bestaande houtsingel binnen het plangebied blijft behouden in de gewenste situatie. Tevens wordt bij de realisatie van het plan de locatie aangevuld met extra beplanting in de vorm van houtwallen.

5.8.3 Toetsing soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. 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 g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Maar, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij wordt 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
- Om welke soorten het gaat.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Voor onderhavige locatie wordt de functie gewijzigd naar wonen. Het huidige gebruik van de locatie wordt ook in de nieuwe situatie voortgezet. De planlocatie wordt op dit moment gebruikt voor bewoning en deels voor niet agrarische doeleinden. De bijgebouwen bestaan uit golfplaten of dakpannen zonder isolatie en enkelsteens muren van steen of hout en hebben een open structuur met veel tocht. In deze gebouwen is veel menselijke activiteit door het gebruik. Water op het terrein ontbreekt. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak begrensd door een houtwal van zomereiken met onderbegroeiing van braam en opslag.

Voor beschermde amfibieën is de planlocatie geen geschikt habitat in verband met het ontbreken van water om in voort te planten. Beschermde reptielen leven doorgaans alleen in natuurgebieden waar een afwisseling van ruigte (voor dekking) en open terrein (om op te warmen) aanwezig is. De landbouwpercelen rondom de planlocatie en het erf op de planlocatie zijn geen geschikt habitat voor beschermde reptielen. De houtwal ten noorden van de locatie kan als migratieroute gebruikt worden,

maar staat niet in verbinding met andere groenstructuren. Daarnaast vinden er geen rooiwerkzaamheden plaats aan deze wal.

De gebouwen zijn bouwkundig niet geschikt voor gebouw gebonden soorten zoals huismussen, zwaluwen en vleermuizen. Voor uilen is er te veel reuring in de gebouwen waardoor het geen rustig leefgebied is. Steenmarters gebruiken veel verschillende verblijfplaatsen in hun territorium. Ze laten enorme sporen achter in de vorm van 'nestmateriaal' en uitwerpselen. Daarmee is het uitgesloten dat er verblijfplaatsen of nesten van gebouw gebonden soorten zoals huismus, zwaluwen, vleermuis, uil en steenmarter wordt beschadigd. Ook worden er geen bomen gekapt waardoor eveneens het beschadigen van verblijfplaatsen of nesten van boom gebonden soorten zoals roofvogels, uilen, boom bewonende vleermuizen, kleine marterachtigen en grond gebonden zoogdieren kan worden uitgesloten.

In de beoogde situatie is gewenst extra groen toe te voegen in de vorm van houtwallen met een variatie aan bomen en struiken. Wanneer in de houtwal voldoende ruigte wordt gecreëerd, wordt hiermee een stimulans gegeven aan habitat voor broedvogels. Ook kleine marterachtigen kunnen de wal gebruiken als migratievoorziening en mogelijk in de toekomst zelfs als verblijfplaats. Het plaatsen van bijvoorbeeld een torenvalkkast bied een koppeltje torenvalken een nieuwe verblijfplaats. In de omgeving is zeer geschikt habitat aanwezig voor een torenvalk.

In de nieuw te bouwen woning kunnen voorzieningen opgenomen worden voor gierzwaluw en vleermuis. Het opnemen van nestvoorzieningen voor huismussen is alleen zinvol, wanneer ook in de tuin een geschikt habitat aangelegd wordt. Dit habitat moet voorzien in voldoende dekking (in de vorm van struiken en/of hagen) en een jaar rond voedsel in de vorm van zaden en insecten.

In de tuinen is sierbeplanting en zijn bomen aanwezig. Daarnaast wordt de ruimte rond de bebouwing ingericht als gazon en grasland.

5.8.4 Conclusie

Voor het aspect ecologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Water

5.9.1 Weging van het waterbelang

Met het in werking treden van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term 'watertoets'. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat er bij ruimtelijke plannen aandacht is voor de waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het is een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Best is in handen van de gemeente Best en het Waterschap de Dommel.

5.9.2 Waterbeleid

De Omgevingswet regelt onder meer de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving voor activiteiten die invloed hebben op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, de waterveiligheid en de waterfuncties. Denk bijvoorbeeld aan het lozen van afvalwater, het onttrekken of infiltreren van grondwater, het aanleggen of wijzigen van waterstaatswerken of het organiseren van evenementen op of langs het water.

De Omgevingswet vervangt onder anderen de Waterwet. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze

richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet, omdat Nederland zich moet houden aan de Europese verplichtingen.

Bepaalde regels die voorheen op rijksniveau waren gesteld zijn onder de Omgevingswet overgegaan naar de Waterschapsverordening.

5.9.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap de Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijk gebied van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristiek verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Waterschapsverordening Waterschap de Dommel

Het algemeen bestuur van het waterschap stelt een waterschapsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De Waterschapsverordening is een aanvulling op de regels uit de Omgevingswet. Deze is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals agrariërs en tuinders.

De voorschriften in de Omgevingswet en de Waterschapsverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn.

Regels afvoeren hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 2025 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 voor het laatst geactualiseerd. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is de Keur vervangen door de Waterschapsverordening waterschap de Dommel.

Bij een toename en het afkoppelen van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn in de Waterschapsverordening vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel:

(benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

Programma Water en Riolering Best

In dit programma zijn diverse maatregelen opgenomen om de kwaliteit van het water voor natuur en mens te waarborgen, overlast tegen te gaan en water te bergen om in te spelen op droogte. In het programma wordt een waterbergende compensatie verlangd van 70 mm voor al het toekomstig verhard oppervlak.

Binnen het plangebied vindt ter plaatse van de bestaande woning een afname in verharding plaats van circa 1.258 m². Ter plaatse van de nieuw te realiseren woning wordt circa 297 m² verhard oppervlak toegevoegd. Dit betekent dat er ter plaatse een waterbergende compensatie van circa 21 m³ (297 m² x 70 mm) gerealiseerd moet worden.

5.9.4 Oppervlaktewater

Binnen de initiatieflocatie liggen geen leggerwatergangen. Direct ten zuidoosten en zuiden van het plangebied ligt een B-watergang zonder beschermingszone.



Afbeelding 15: uitsnede Legger Waterschap de Dommel, plangebied rood weergegeven.

5.9.5 GHG en grondsoort

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse ligt op basis van arcgis rond de 0,4 – 0,6 meter onder maaiveld.

De bodem binnen het plangebied bestaat voornamelijk uit laarpodzolgronden en voor een gedeelte uit hoge zwarte enkeerdgrond (lemig fijn zand).

5.9.5 Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Direct ten zuidoosten en zuiden van het plangebied is een B-watergang gelegen (zonder beschermingszone). In de bestaande situatie wordt het (bedrijfs-)afvalwater van huishoudelijke aard geloofd op het gemeentelijk riool. In de beoogde situatie wordt de nieuw te realiseren woning, voor wat betreft het afvalwater van huishoudelijke aard, aangesloten op het gemeentelijk riool. De afvoer van het huishoudelijke water zal hierdoor toenemen. De huidige riolering is hierop mogelijk niet berekend en deze dient mogelijk aangepast te worden. De eventuele kosten voor het aanpassen of aanleggen van nieuwe riolering zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De afwatering van hemelwater vindt plaats op de eigen gronden aan de hand van regenbuizen en dakgoten. Ondanks dat op basis van de Waterschapsverordening een vrijstelling geldt voor het compenseren van waterberging, heeft de gemeente Best hier wel een regel voor opgesteld. In veel gevallen wordt bij de bouw van woningen op grote kavels gekozen voor een infiltratietransportriool en een wadi. In de plaats daarvan of daarnaast kan gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Een mogelijkheid voor infiltreren van hemelwater is het opvangen in infiltratiekragen of grindkoffers. Daartoe zal alvorens wel het perceel opgehoogd te worden om te voorkomen dat de grondwaterspiegel te hoog staat. Een andere mogelijkheid voor het opvangen van hemelwater is door in het tuinontwerp rekening te houden met een aflopend perceel. Bij extreme regenbuien wordt op deze wijze een natuurlijke wadi gecreëerd.

De afvoer van hemelwater van de huidige bebouwing kan infiltreren in de gronden rondom. In deze situatie vindt er een flinke afname van verharding plaats. Dit heeft een positief effect de afvoer van hemelwater. Voor beide percelen geldt dat een noodoverloop wordt aangelegd op de achterliggende B-watergang ten zuiden van het plangebied. Nadere uitwerking dient te geschieden in het kader van een concrete bouwaanvraag van de woning.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Het hemelwater afkomstig van daken en verharding bloeit naar de omliggende gronden (tuin) waar het wordt vastgehouden dan wel kan infiltreren in de bodem. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen. Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.9.6 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

5.10.1 Beoordelingskader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en volksgezondheid. Welke afstand

precies (minimaal) aangehouden moet worden tussen spuitzones en woningen (en tuinen) is niet wettelijk vastgesteld. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de teelt mag de gemeenteraad een algemeen belang toekennen aan de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk vindt. Op basis van rechtspraak kan deze afstand verkleind worden wanneer:

- 'drift' reducerende maatregelen worden toegepast;
- overdrachtsmaatregelen worden toegepast, bijvoorbeeld een dichte haag;
- hier een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt.

5.10.2 Toetsing

De locatie Aarleseweg 42a betreft een bestaande situatie. Een toetsing aan spuitzonering is daarvoor niet relevant. Voor de nieuwe woonkavel ten noorden van Aarleseweg 42a dient hier wel aan te worden getoetst. Ten noorden en oosten van de nieuwe woonkavel zijn momenteel nog gronden gelegen welke gebruikt worden voor akkerbouw (direct aangrenzend) en boomteelt (circa 28 meter). Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor deze gronden op 17 juni 2019 het bestemmingsplan Aarlesche Erven onherroepelijk is vastgesteld en aan deze gronden de enkelbestemming Woongebied – Uit te werken is toegekend. Het bestemmingsplan laat op deze gronden akkerbouw en boomteelt niet meer toe, echter het overgangsrecht in dit bestemmingsplan staat het huidige gebruik wel toe.

Uit onderzoek van Wageningen University & Research ('PRI 2015') blijkt dat wanneer tussen de landbouwgrond en het gevoelige object een heg, (wind)haag of aardewal aanwezig is, de afstand van 50 meter kan worden verkleind tot 20 meter en 5 meter. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een dubbele heg, dubbele houtwal of een wintergroene dan wel blad houdende windhaag, vindt er geen overschrijding van de huidblootstelling plaats direct achter de haag.

Om drift die ontstaat bij bespuiting tot een minimum te beperken wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen in de open lucht moet een drift reducerende spuittechniek worden gebruikt. De spuittechniek moet de drift met ten minste met 75% reduceren ten opzichte van een vastgestelde referentietechniek, in veel gevallen is deze driftreductie hoger $\geq 90\%$. Het vaststellen van de driftreductie van een spuittechniek of spuitdop gebeurt met onderzoek. De driftreductie van een spuittechniek wordt bepaald ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. Technieken worden ingedeeld in zogenaamde Drift Reducerende Techniek-klassen (DRT-klassen). Die zijn gebaseerd op internationale standaarden (ISO 22 369). Spuittechnieken waarvan is aangetoond dat deze bij juist gebruik aan de driftreductie-eisen voldoen staan op de DRT-Lijst. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande wordt niet gespoten bij een windsnelheid van 5 m/s op spuihoogte. Het gebruik bij een hogere windsnelheid heeft een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen. Hierdoor is een ondernemer gebaat bij gebruik bij een lage windsnelheid. De gemiddelde windrichting in Nederland is zuidwest. Daardoor staat de wind van de nieuwe woonkavel af. Met het spuiten wordt rekening gehouden met de windrichting. Dit zodat drift niet richting de nieuwe woonkavel waait. Daarnaast wordt enkel gespoten bij een lage windsnelheid.

Het effect van windhagen wordt in diverse onderzoeken beschouwd wanneer deze direct naast de perceelgrens dan wel (enkele meters) uit het gewas(perceel) zijn geplaatst. In situaties waarbij sprake is van een grotere afstand (meer dan 5 meter bij neerwaarts spuiten en meer dan 10 meter in andere

situaties) tot de relevante gewaspercelen, zal de drift vooral bestaan uit aerosolen/dampen⁴, zoals ook blijkt uit onderzoek. Bij aerosolen en dampen gaat het over zeer kleine hoeveelheden, waarbij deze stoffen enkel nog via inademing in het menselijk lichaam terecht kunnen komen.

Op grotere afstand zal een (relatief) open windhaag minder effect hebben dan in de beschreven onderzoeken, doordat druppelvormige drift bij toenemende afstand voor een steeds groter deel gedeponeerd zal zijn en drift in de vorm van dampen en aerosolen niet of nauwelijks afneemt en enkel nog zal verdunnen bij verdere verspreiding in de buitenlucht.

Een windhaag zal op deze afstand echter nog wel een positief effect hebben op de blootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen in de vorm van aerosolen/dampen, mits wordt gekozen voor een andere configuratie: Een zo dicht mogelijke windhaag kan enerzijds zorgen voor de opstuwning van de lucht en anderzijds voor turbulentie die ontstaat wanneer de lucht afgeremd wordt door de vegetatie. Dit zal eraan bijdragen dat in de lucht aanwezige dampen en aerosolen voor een deel op veel grotere hoogte zal verwaaien en dat de concentratie potentieel schadelijke stoffen daalt door de turbulente menging van de met drift belaste lucht en schone achtergrondlucht. Op leefniveau betekent dit een lagere blootstelling aan de schadelijke stoffen. Kortom, gewasbeschermingsmiddelen hebben op deze afstand met name hun mogelijk negatieve gezondheidseffecten via inademing van de aerosolen. Ondanks dat de windhagen slechts beperkte remming bieden aan deze kleine aerosolen, zal een dichte windhaag zorgen voor een verbeterd leefklimaat.

5.10.3 Conclusie

De gronden aan de overzijde van de weg zijn in gebruik ten behoeve van bonte teelt. De richtafstand van 50 meter is met name bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten worden. Denk aan de teelt van siergewassen, (fruit)bomen, vaste planten, bloemen of bloembollen. Bij boomkwekerijen en fruitteelt worden gewasbeschermingsmiddelen niet alleen neerwaarts gespoten, maar ook zij- en opwaarts. Bij opwaarts spuiten komt de vloeistof op een grotere hoogte vrij waardoor er meer kans is op verspreiding van drift. Dit wordt als maatgevend gehanteerd voor gezondheidsrisico's. Verder ligt het middelengebruik in de fruitteelt hoger dan in de boomteelt. Dit geldt ook voor de toxiciteit van de gebruikte middelen. Om die reden wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij fruitteelt gezien als het meest maatgevend ten aanzien van spuitzones.

In voorhanden wetenschappelijke onderzoeken is in Nederland niet gebleken van gezondheidseffecten van niet consumptieve blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, ook niet voor wat betreft omwonenden. Ook is niet gebleken van hogere blootstellingen dan waarmee rekening wordt gehouden bij het toelaten en herbeoordelen van gewasbeschermingsmiddelen. In het kader van planologische besluitvorming dient evenwel blijkens diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak aanvullende voorzorg te worden ingebouwd. Dit vanwege wetenschappelijke onzekerheid op het vlak van onder meer toxicologie. In lijn daarmee wordt geadviseerd om een afscherming, in de vorm van windhagen, aan te brengen op daarvoor relevante plekken in het plangebied. Voor wat betreft de concrete uitvoering wordt verwezen naar onderstaande voorzorgsmaatregelen.

Opgemerkt dient te worden dat de boomkwekerij aan de overzijde niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, omdat dichter dan de nieuw toe te voegen woning al gevoelige functies aanwezig zijn.

Voorzorgsmaatregelen

In het kader van een goede landschappelijke inpassing van het geheel wordt zowel aan de achterzijde van de 'nieuwe woonbestemming' als de bestaande woning een groenstrook in de vorm van een houtwal

⁴ Blootstelling op afstanden groter dan enkele meters uit een gewas (pakweg 2-3 meter bij neerwaarts spuiten en 3-5 meter bij zijwaarts en opwaarts spuiten) zal enkel nog kunnen plaatsvinden in de vorm van blootstelling aan dampen en aerosolen. Bij deze zogenaamde dampdrift gaat het om verwaarloosbaar kleine hoeveelheden, ver onder de toegelaten blootstellingsnormen. Immers gewasbeschermingsmiddelen worden ook gekozen op een zo laag mogelijke uitdampbaarheid. Voor zover sprake is van blootstelling, kan deze alleen nog optreden door inademing, niet door opname via de huid of door de mond. De aanwezige dampen en aerosolen zullen steeds verder verdunnen in de lucht.

gerealiseerd van 14,0 meter breed. Deze houtwal zorgt voor een fysieke beperking tussen de naast en achtergelegen percelen en bebouwing. Aan de noordzijde van het perceel wordt een groene blad houdende haag van 1 meter breed en 2,5 meter hoog gerealiseerd. Een haag met een breedte van 1-1,5 meter biedt veelal een dergelijke bladdichtheid. De afschermdende haag dient om die reden 90% bladdichtheid te bieden. Qua soorten kan hierbij worden gedacht aan bijvoorbeeld haagbeuk, els, meidoorn, liguster, laurier, hazelaar en dergelijke. Bij voorliggend plan is gekozen voor een haagbeuk. Qua hoogte wordt uitgegaan van 2,5 meter, uitgaande van een spuithoogte van maximaal 2 meter en een overhoogte van 0,5 meter (om te voorkomen dat drift zich over de afscherming heen zou kunnen verspreiden). Bij voorliggend plan is gekozen voor zowel een houtwal van behoorlijke breedte als een hoge groene blad houdende windhaag, hierdoor wordt de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

Verder dient de afschermdende haag een overlengte te bieden van 37 meter, om te voorkomen dat drift zich om een afscherming heen zou kunnen verspreiden. In de gegeven situatie kan dat worden bereikt door de afscherming te integreren in de groene invulling, houtwal, aan de noord- en oostzijde van het projectgebied. Het aanbrengen en de instandhouding van bedoelde afscherming moet als een voorschrift aan dit plan worden verbonden, ten einde dit planologisch te borgen.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Beoordelingskader

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

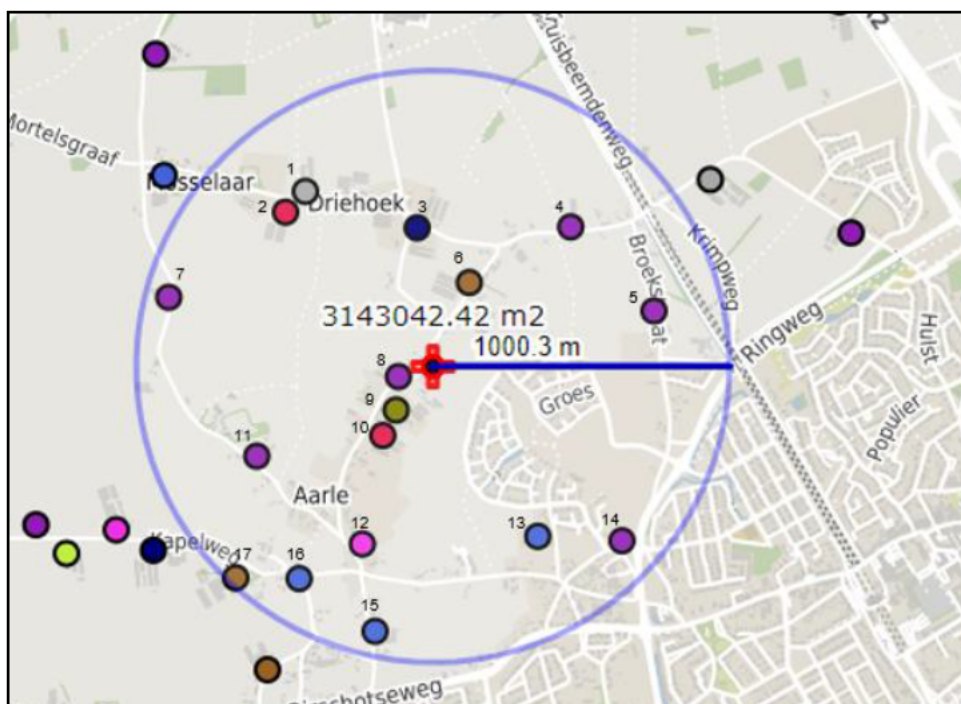
Omwonenden van veehouderijen kunnen een verhoogde blootstelling aan onder meer geur, fijnstof, endotoxinen en biologische agentia hebben. Van geur is bekend dat dit kan leiden tot hinder en andere gezondheidsklachten zoals misselijkheid en hoofdpijn. De laatste jaren is er steeds meer informatie bekend geworden over de volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. De nadruk ligt hier vooral op de verspreiding van endotoxinen en zoönosen.

5.11.2 Toetsing

Veedichtheid

Uit VGO onderzoeken komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. De vermindering van de longfunctie wordt gevonden bij mensen die veel veehouderijen in hun directe omgeving hebben, vooral bij de groep met 15 of meer bedrijven binnen een kilometer afstand. Het type veehouderij maakt hierbij niet uit.

Nabij het plangebied zijn er in een straal van 1.000 meter volgens KRD.igoview Noord-Brabant zeventien veehouderijen gesitueerd. In onderstaande afbeelding en tabel is de hoedanigheid van de veehouderijen weergegeven. Hierbij dient te worden opgemerkt dat vier van deze aangewezen veehouderijlocaties niet de functie veehouderij heeft in het geldende omgevingsplan van de gemeente Best.



Afbeelding 16: veehouderijen in straal van 1km rondom plangebied (bron: KRD.igoview Noord-Brabant)

Tabel 3: details omliggende veehouderijen (bron: KRD.igoview Noord-Brabant)

Volgnummer (zie afbeelding 16)	Adres	Details	Afstand (m)
1	Mosselaarweg 22b Best	1552 varkens	738
2	Mosselaarweg 15 Best	1052 rundvee, 36 schapen en overige dieren	730
3	Mosselaarweg 9b Best	11.000 kippen	478
4	Mosselaarweg 10 Best	191 rundvee	677
5	Broekstraat 13 Best	60 rundvee	764
6	Aarleseweg 31 Best	131.075 kippen en 7 rundvee	250
7	Hagelaarweg 29 Best	46 rundvee	931
8	Aarleseweg 23 Best	175 rundvee	110
9	Aarleseweg 34 Best	228 varkens	175
10	Aarleseweg 30 Best	84 rundvee	269
11	Hagelaarweg 14 Best	217 rundvee	653
12	Aarleseweg 8 Best	40 rundvee	625
13*	St. Franciscusweg 11 Best	37 rundvee en overige dieren	663
14*	St. Antoniusweg 5 Best	10 rundvee en overige dieren	851
15*	Aarleseweg 4c Best	45 rundvee, 60 schapen en overige dieren	908
16*	Sint-Annaweg 5 Best	30 kippen, 4 rundvee, 10 schapen, 4 varkens en overige dieren	841
17	Kapelweg 25 Best	90.743 kippen	974

*13 wonen, 14 maatschappelijk – zorgboerderij, 15 bedrijf – loonwerk, 16 bedrijf – hondenkennel/kleindierhouderij

Endotoxinen

Endotoxinen zijn celwandresten van bacteriën. Als deze organismen afsterven komen de endotoxinen vrij. Fijnstof afkomstig uit stallen bevat endotoxinen en micro-organismen. De GGD is van mening dat endotoxinen een betere parameter is dan fijnstof. Van endotoxinen is bekend dat deze deeltjes bij een te hoge concentratie schadelijk zijn voor de gezondheid. Door de Gezondheidsraad is een grenswaarde voorgesteld van 30 EU/m³. In haar advies "Gezondheidsrisico's rond veehouderijen" concludeert de Gezondheidsraad dat concentraties van endotoxinen en micro-organismen, over het algemeen zullen afnemen met toenemende afstand tot een bedrijf en eveneens afhangen van de mate van emissie vanuit een bedrijf.

Blijkens een uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot boven de advieswaarde bij stallen van varkens tot zo'n 200 meter en bij stallen van pluimvee tot zo'n 500 meter. Er wordt gesteld dat een nadere uitwerking van een toetsingskader voor endotoxine is nodig om het gewenste beschermingsniveau te bieden.

Op basis van de handreiking Endotoxine is de afstand berekend waarbinnen naar verwachting de gezondheidskundige advieswaarde van endotoxine (30 EU/m³) wordt overschreden. Afhankelijk van de diercategorie en de uitstoot van fijnstof is bepaald wat de richtafstand voor endotoxine dient te zijn. Wetenschappelijk zijn er slechts drie diercategorieën onderzocht, namelijk vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens. Voor de locatie Aarleseweg 34 wordt om elk risico uit te sluiten bij dekberen aangesloten bij de richtlijn voor vleesvarkens. De hiervoor relevante veehouderij (genoemd in bovenstaande tabel) ligt op een afstand van 175 meter. De berekende endotoxine afstand waarbinnen de endotoxine concentratie groter is dan 30 EU/m³ is -9 meter. Voor de locatie Aarleseweg 31 wordt aangesloten bij legkippen aangesloten. Deze veehouderij ligt op 250 meter afstand. De berekende endotoxine afstand waarbinnen de endotoxine concentratie groter is dan 30 EU/m³ is 148 meter. Er kan daarom worden geconcludeerd dat endotoxinen geen belemmering vormen voor het initiatief.

Zoönosen

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan. Per diersoort kunnen verschillende ziekten voorkomen die zich via de lucht verspreiden naar mensen, via direct contact tussen dier en mens of via voedsel. Voor omwonenden zijn vooral de via de lucht overdraagbare aandoeningen van belang. De belangrijkste zijn Q-koorts en influenza (vogelgriep, varkensgriep). De aanwezige veehouderijbedrijven zorgen voor een (mogelijke) verhoogde blootstelling aan via de lucht overdraagbare zoönose verwekkers en antibioticaresistente bacteriën die leiden tot een verhoogd risico op infectieziekten of onbehandelbare infecties. Het is nog niet goed inzichtelijk vanaf welke concentraties of binnen welke afstand tot aan veehouderijen het risico verhoogd is. Er zijn nog geen wetenschappelijk aanvaardbare onderzoeken waarbij dat in een juridisch kader is vastgelegd. Alleen voor de combinatie pluimvee en varkens gelden er op dit moment argumenten dat een combinatie van deze dieren niet als wenselijk te beschouwen. Voor rundvee gelden er op dit moment geen zwaarwegende argumenten in het kader van infectierisico's. Ervaring leert dat een integrale benadering van de bedrijfsvoering essentieel is voor terugdringen van antibiotica gebruik. Er zijn geen resultaten bekend dat er een verhoogde kans op zoönosen hierdoor ontstaat. Binnen 1.000 meter van het plangebied is bedrijfsmatig geen sprake van een gemengde bedrijfsvoering (zie afbeelding 16 en tabel 3).

Geitenhouderij

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO1). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport (VGO2) gepubliceerd waarbij een nadere uiteenzetting voor de geitenhouderij is beschreven. Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport (VGO2) heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten tot een moratorium op de geitenhouderij. Recent is nader onderzoek gedaan in een aanvullend VGO-rapport (VGO3).

Er zijn geen geitenhouderijen binnen een straal van 2.000 meter aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf met geiten, volgens KRD.igoview Noord-Brabant, is gelegen op ca. 7,8 km. Mede door het moratorium is nieuwvestiging van een geitenhouderij niet mogelijk.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast is voor het plan onder meer een landschappelijke inpassing opgesteld. Hierin is aangegeven waar er rond de nieuwe bestemmingen ruimte komt voor groen. Ten opzichte van de huidige situatie zal er kwalitatief meer groen worden toegepast binnen het plangebied. Dit draagt bij aan een gezonde en fysieke leefomgeving.

Tevens is voor dit plan een omgevingsadvies van de GGD opgevraagd via de website van de GGD – omgevingsadvies. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan deze motivering.

Tot slot is in voorgaande paragrafen onderzocht welke effecten het plan ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

5.11.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Het speelt een rol bij de beoordeling van activiteiten en het draagt op een positieve manier bij aan de fysieke leefomgeving. De lijst in artikel 1.2 Ow is niet uitputtend. Naast de in dit artikel genoemde onderwerpen behoren ook de onderwerpen als duurzaamheid en klimaatadaptatie tot de fysieke leefomgeving. Het gaat dan met name om duurzaamheid vanuit het beleid energieprestaties verbouw en nieuwbouw.

Bij klimaatadaptatie gaat het om onderwerpen als:

- schaduwwerking van gebouwen / reflectie van glas beperken;
- bomen of beplanting plaatsen voor nieuwbouw;
- hitteplan per gemeente (leefbaarheid en gezondheid);
- toepassen bodemenergie (afhankelijk van de locatie, behoefte, etc.). WKO, restwarmte, geothermie, individuele toepassing (luchtwarmtepompen), etc;
- blauwgroene daken / groene gevels: het bergen van water, voorkomen van verhitte van de gevel (en dus weer moeten koelen);
- voorkomen van verdroging: regenwaterinfiltratie;
- bouwen vanaf vastgesteld aantal meter boven / t.o.v. NAP;
- waterberging van een x aantal m² voor bepaalde typen nieuwbouw;
- technische installaties enkel door erkende / bevoegde bedrijven.

5.12.1 Betekenis voor het project

Op de planlocatie wordt bebouwing gesloopt om verloedering en verpaupering te voorkomen. Met de omschakeling van de locatie heeft een groot gedeelte van de huidige bebouwing geen functie meer. Bij de realisatie van de nieuwe woning wordt er rekening gehouden met verschillende aspecten op het gebied van duurzaamheid.

Zo wordt er rekening gehouden met natuurinclusief bouwen; in de nieuw te bouwen woning worden voorzieningen opgenomen voor de gierzwaluw en vleermuis. Het opnemen van nestvoorzieningen voor

huismussen is alleen zinvol, wanneer ook in de tuin een geschikt habitat aangelegd wordt. daarnaast is er op kavelniveau aandacht voor water infiltratie. Er wordt ingezet op slimme groene tuinen en doorlaatbare bestrating zodat deze bijdraagt aan een betere waterhuishouding. De planlocatie wordt landschappelijk ingepast. De hoeveelheid groen zorgt voor koeling en een sociaal en gezond leefklimaat en beperkt hittestress. Op deze manier wordt er een bijdrage geleverd aan een groene klimaatbestendige omgeving.

Ook wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met CO₂-reductie. Zo wordt bij de bouw van de woning gekozen voor (lokale) duurzame ontwerpen, materialen, maatregelen. Het goed isoleren van de nieuwe woning draagt bij aan een lager energieverbruik. Gewenst is om de nieuw te bouwen woning energieneutraal (ENG) uit te voeren, wanneer de uitvoering van de woning dit toelaat wordt gestreefd naar een Nul-Op-de-Meter (NOM) woning.

5.12.2 Conclusie

Door rekening te houden met verschillende factoren bij de (her)ontwikkeling van het plangebied draagt het aspect duurzaamheid bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Omgevingsveiligheid

5.13.1 Beoordelingskader

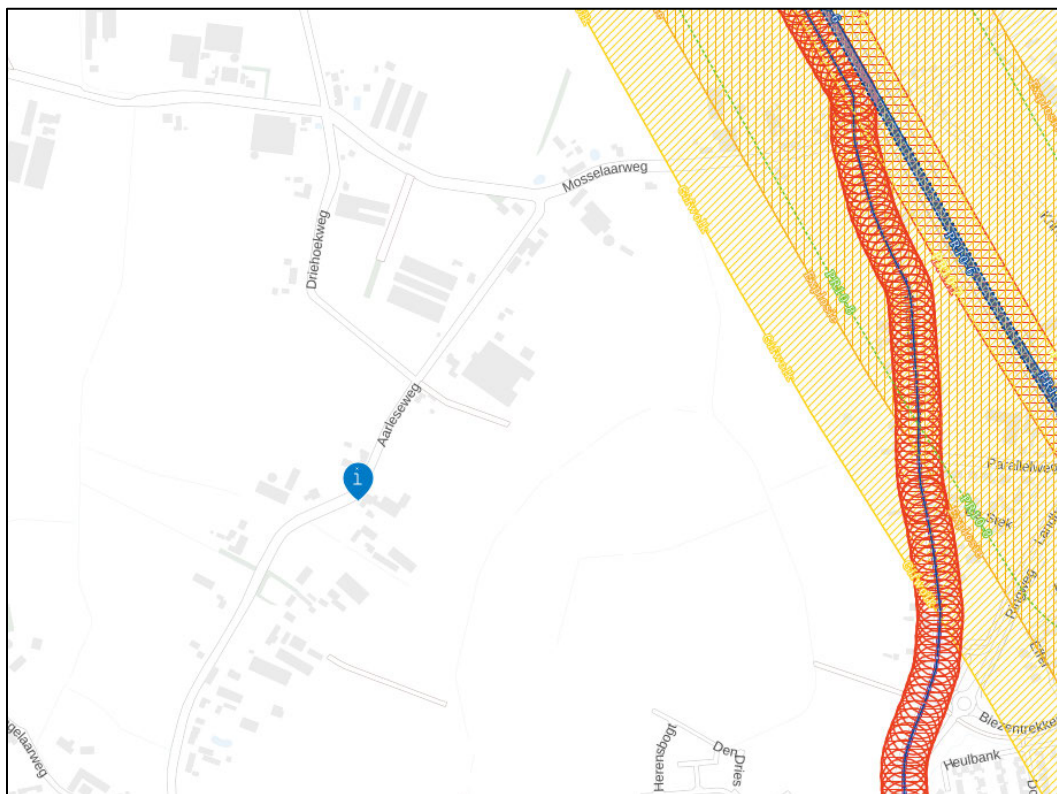
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevings-planactiviteit.

5.13.2 Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit komen.

5.13.3 Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).



Afbeelding 17: Kaart omgevingsveiligheid Aarleseweg 42 te Best

5.13.4 Conclusie

Op ruim voldoende afstand van de planlocatie zijn aandachtsgebieden gelegen. Het realiseren van een extra woning op de planlocatie omvatten geen werkzaamheden betreffende het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid.

5.14 Verkeer en parkeren

5.14.1 Beoordelingskader

Onder de Omgevingswet moet bij de ontwikkeling van nieuwe projecten gekeken worden naar de wegen, het verkeer en parkeren. Dit mag niet significant verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen in en/of rondom het plangebied. Het is daarom van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt welke veranderingen er op kunnen treden en of deze effect hebben op de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte. In dit geval is voor de verkeersgeneratie gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018) en voor parkeren de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Best.

5.14.2 Toetsing verkeer

De vrijstaande woning op het noordelijke deel heeft een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6. De bestaande woning 42 is een 2-onder-1-kapwoning, deze heeft een verkeersgeneratie van 7,4 tot 8,2. De recreatiewoning wordt aangemerkt als bungalow, dit geeft een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8. Dus in het worst-case scenario zou dit een verkeersgeneratie betekenen van $8,6+8,2+2,8=19,6$, waarvan 11 voor het zuidelijke deel.

Het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg. Een verharde weg in het buitengebied van de gemeente Best. De weg wordt ontsloten door enkele zijwegen, deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen in de beoogde situatie voornamelijk personenvervoersmiddelen en fietsen van en naar de planlocatie bewegen.

5.14.3 Toetsing parkeren

Op basis van voornoemde Nota parkeernomen geldt voor de vrijstaande woning op het noordelijke deel een behoefte van $1,7 + 0,3 = 2$ parkeerplaatsen. De bestaande woning (nr. 42) is een 2-onder-1-kap groot (perceel $> 275 \text{ m}^2$). Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van: $1,6 + 3 = 1,9$ parkeerplaatsen. Recreatiewoning wordt gezien als bungalow hiervoor geldt 2,0 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte op zuidelijke deel is dus $1,9 + 2,0 = 3,9$ afgerond 4. Dus 6 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein, waarvan 2 op het noordelijke deel en 4 op het zuidelijke deel. Op het erf van beide percelen is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien. Er hoeft geen gebruik gemaakt te worden van de omliggende gronden.

5.14.4 Conclusie

Ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren wordt het plan niet onevenredig belemmerd.

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-Omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridisch deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Regels

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke activiteiten. Dit is van belang in verband met de mogelijkheid om voor alle activiteiten een gerichte motivering te kunnen opvragen. De in de regels opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen te worden gemotiveerd.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Begripsbepalingen (artikel 1);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 2);

6.2.2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken;

6.2.3 Algemene regels voor activiteiten

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
Binnen deze regels is onder meer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven functieomschrijving.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel wordt de vergunningplicht voor afwijken van de functieregels beschreven.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende woningen en gronden is, fungeert als financiële drager. Eventuele kosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het plan gemoeid. Op grond van het omgevingsplan wordt het kostenverhaal geregeld via een kostenverhaalsovereenkomst (antérieure overeenkomst).

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

7.2.2 Vooroverleg en participatie

Provincie Noord-Brabant

Op 23 januari 2025 heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. Wettelijk vooroverleg is niet meer vereist. Er vindt afstemming plaats. De plannen zijn toegelicht. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat er meer inzicht in de tegenprestatie moet komen, de gemaakte opmerkingen zijn in voorliggend omgevingsplan verwerkt.

Waterschap De Dommel

Naast overleg met de provincie heeft ook overleg met het waterschap plaatsgevonden. Uit de reactie van 19 januari 2025 blijkt dat er nog een aantal onderdelen aangevuld moeten worden in het kader van waterbelang. Voorts is hiervoor een handreiking weging waterbelang meegestuurd. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in voorliggend plan.

Participatie

De gemeente wil dat voor iedere ontwikkeling die wijziging of afwijking van het geldende omgevingsplan vraagt, een omgevingsdialoog gehouden wordt. Dit om omwonenden in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen te betrekken, zodat mogelijke wensen of opmerkingen te bespreken en verwerken zijn.

Initiatiefnemer heeft zodoende in het kader van het wijzigen van het omgevingsplan een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden over de ontwikkeling die zijn beoogt in het plangebied. Initiatiefnemer heeft op 17 oktober 2024 een bijeenkomst georganiseerd waarvoor de omwonenden uitgenodigd waren. Tijdens deze bijeenkomst waren omwonenden van 3 adressen en adviseur van initiatiefnemer aanwezig. Een vraag tijdens deze dialoog was of het zogenaamde olifantenpaadje afgesloten kan worden voor publiek. Er is door adviseur aangegeven dat dit paadje op privéterrein ligt, daardoor niet vrij toegankelijk is en afgesloten kan worden. Andere opmerkingen die gemaakt worden is dat omwonenden zich kunnen vinden in de plannen. Het wordt als positief ervaren. In de bijlage bij deze motivering is het verslag van deze dialoog opgenomen en een presentielijst van de aanwezigen.

7.2.3 Zienswijzen en beroep

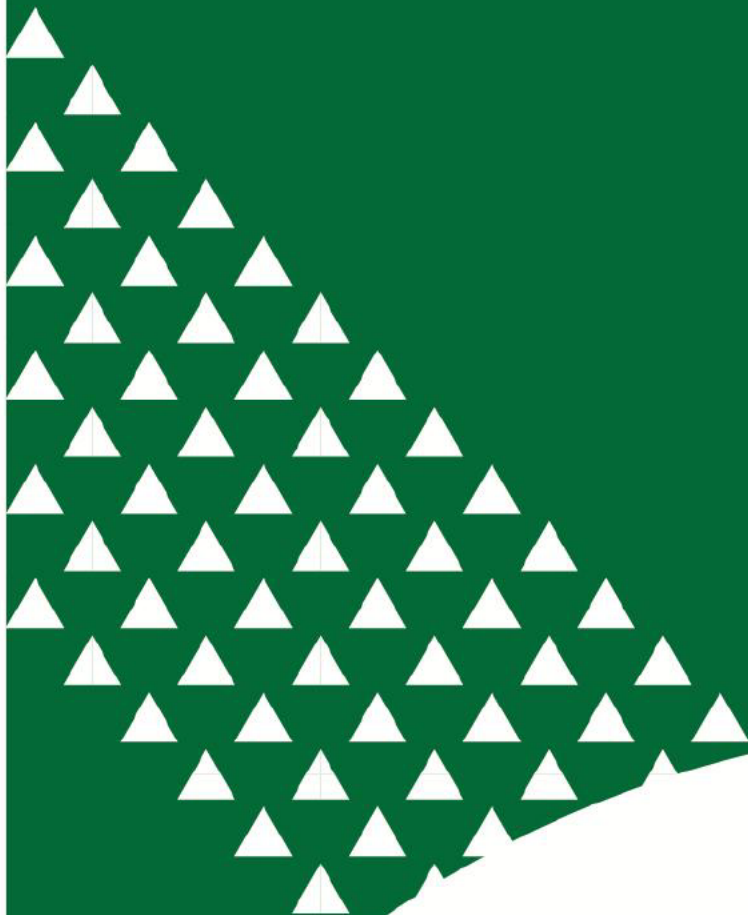
Voorliggend ontwerpplan heeft voor een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageperiode zijn er drie zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De ingekomen zienswijzen zijn zienswijzen afkomstig van twee bureaus en de Provincie. De wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen in de zienswijzennota worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventuele gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing + kwaliteitsberekening
- Bijlage 2: Rekenmodule maatwerk Provincie
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Geurberekening V-stacks Vergunning
- Bijlage 5: Fijnstofberekening ISL3a
- Bijlage 6: Bodemonderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: AERIUS berekeningen aanleg en gebruiksfase
- Bijlage 9: Advies GGD
- Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog



Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

