

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HEUVELEINDESEWEG 6B
GEMEENTE BEST

Crijns Rentmeesters bv

April 2021

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing:	Heuveleindseweg 6b
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'	6
1.3.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.1.1 Begrenzing besluitgebied	7
2.1.2 Inrichting planlocatie	7
2.2 Beoogde situatie	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Planologische situatie	10
2.2.3 Landschappelijke inpassing	10
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Europees- en Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Best 2030	16
3.3.2 Structuurvisie Buitengebied	16
4. MILIEUASPECTEN	21
4.1 Water	21
4.1.1 Inleiding	21
4.1.2 Relevant waterschapsbeleid	21
4.1.3 Gemeentelijk beleid	23
4.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	24
4.1.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	24
4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	24
4.2 Natuur	25
4.2.1 Inleiding	25
4.2.2 Gebiedsbescherming	25
4.2.3 Soortenbescherming	26
4.3 Archeologie	26
4.3.1 Verdrag van Valletta	26
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg	27
4.3.3 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best	27

4.4	Cultuurhistorie	28
4.5	Agrarische aspecten	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7	Geluid	29
4.8	Wet luchtkwaliteit	29
4.9	Bodem	30
4.10	Externe veiligheid	30
4.10.1	Inleiding	30
4.11	Besluit m.e.r.	31
5.	UITVOERBAARHEID	32
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlage:

Beplantingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de beoogde herbestemming ter plaatse van de locatie Heuveleindseweg 6b en 6c te Best, hierna de planlocatie genoemd. De beoogde herbestemming betreft het vergroten van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van legalisatie van bestaande erfverharding en een gedeelte van een bedrijfsgebouw. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op luchtfoto. De planlocatie is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie en omgeving

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Best 2006' thans gedeeltelijk bestemd als 'Agrarische doeleinden' en deels als 'Agrarisch gebied'. Enkel ter plaatse van 'Agrarische doeleinden' zijn grondgebonden agrarische bedrijven met bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding toegestaan.

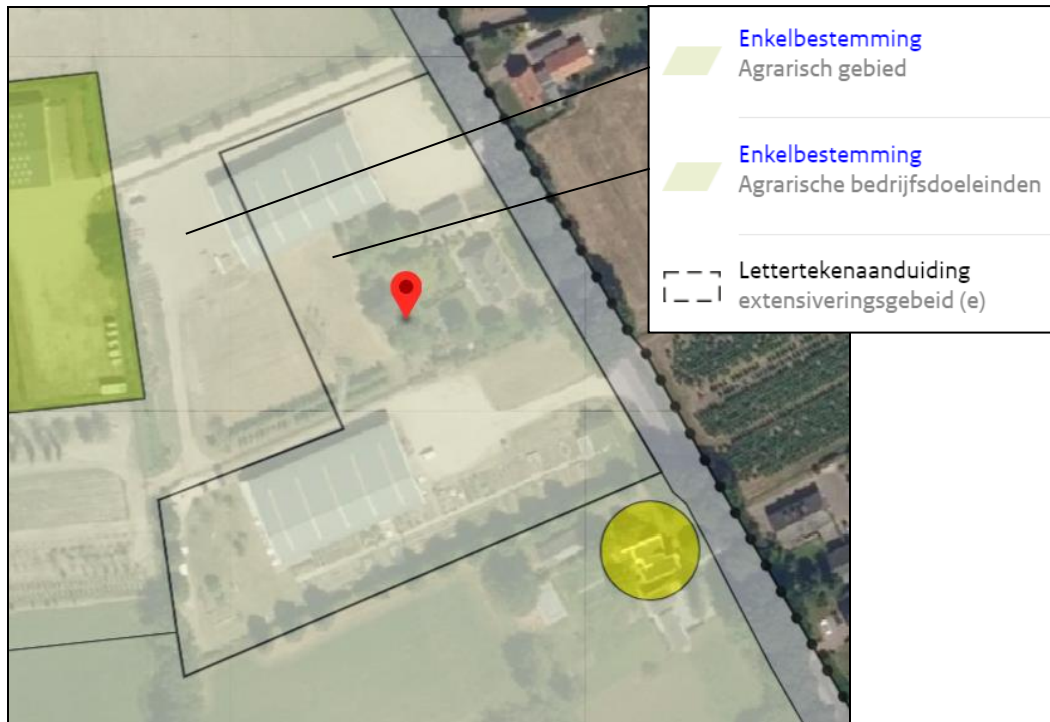
1.2 Doel

De beoogde herbestemming betreft het vergroten van het agrarisch bouwvlak aan Heuveleindseweg 6b te Best ten behoeve van legalisatie van bestaande erfverharding en een gedeelte van een bedrijfsgebouw. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het vergroten van het bouwvlak milieu hygiënisch uitvoerbaar is. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' is thans in procedure. Deze ruimtelijke onderbouwing zal deel uitmaken van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' van de gemeente Best het vigerende bestemmingsplan. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan thans deels bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en deels als 'Agrarisch gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, geprojecteerd op luchtfoto. Waarneembaar is dat een gedeelte van de bebouwing en erfverharding buiten de agrarische bedrijfsbestemming valt.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

1.3.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Ter plaatse van de planlocatie is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Best vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen een juridisch-planologische status gegeven. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekaart vertaald. In paragraaf van 4.3 onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het thema archeologie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie K, nummer 3823, 3930, 4353 (gedeeltelijk) en 4354. De planlocatie kent hiermee een oppervlakte van in totaal 16.006 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de planlocatie en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht besluitgebied

2.1.2 Inrichting planlocatie

In de huidige situatie is het perceel deels in gebruik ten behoeve van een boomkwekerij (Heuveleindseweg 6b) en deels in gebruik ten behoeve van een recreatiebedrijf (Heuveleindseweg 6d). Het gebruik van de recreatieve voorziening wordt middels een separate omgevingsvergunning geregeld. Middels onderhavige ontwikkeling vinden op dit gedeelte van de planlocatie geen wijzigingen plaats. Binnen de bedrijfsbestemming is een bedrijfswoning (Heuveleindseweg 6c) aanwezig met bijgebouw en twee gelijksoortige loodsen van circa 912 m² elk. De gronden rondom de loodsen is verhard met halfverharding en klinkers en tegels. Op termijn zal de halfverharding ter plaatse van Heuveleindseweg 6b worden vervangen door bestrating.

De noordelijk gelegen loods en de verharding hierbij valt gedeeltelijk buiten het bedrijfsbestemmingsvlak. Navolgende figuren geven een beeld van de planlocatie.



Figuur 4: Zuidelijk deel van de planlocatie



Figuur 5: Bedrijfswoning en bijgebouw



Figuur 6: Loods welke deels buiten het bouwvlak staat

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

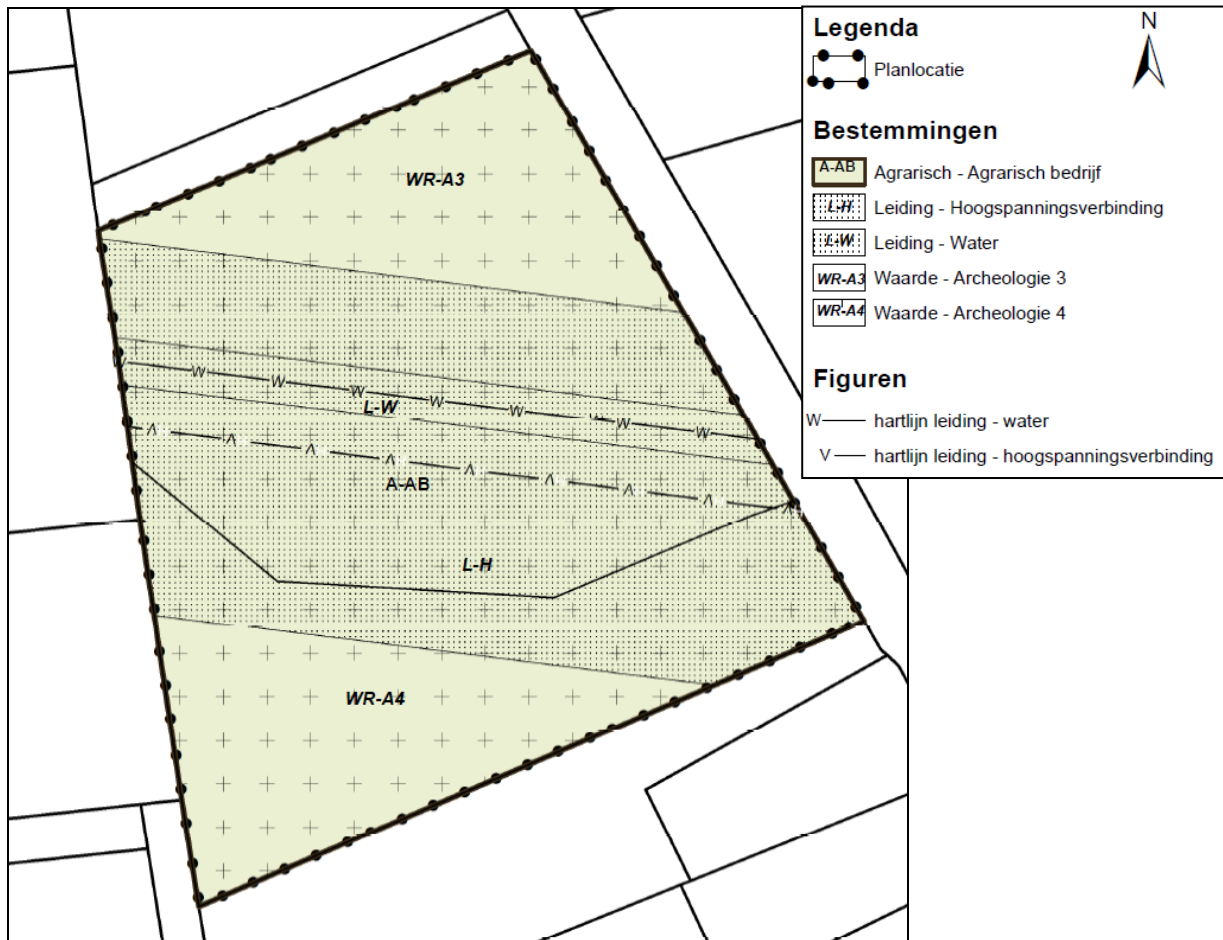
Beoogd wordt om het bouwvlak aan de achterzijde te verruimen en gelijk te trekken aan de kadastrale grens. Tevens wordt beoogd tussen beide loodsen in de toekomst extra bebouwing te realiseren in de vorm van een schaduw hal c.q. kas en met daarbij een containerveld kuilhoek. Het bouwvlak zal zodanig worden vergoet dat ook deze functies binnen het bouwvlak vallen. Ter plaatse van het zuidelijke deel van de planlocatie (gearceerd met een gele lijn) vinden middels deze bestemmingsplanherziening geen wijzigingen plaats. Navolgende figuur geeft de beoogde functie indeling weer.



Figuur 7: Beoogde toekomstige situatie

2.2.2 Planologische situatie

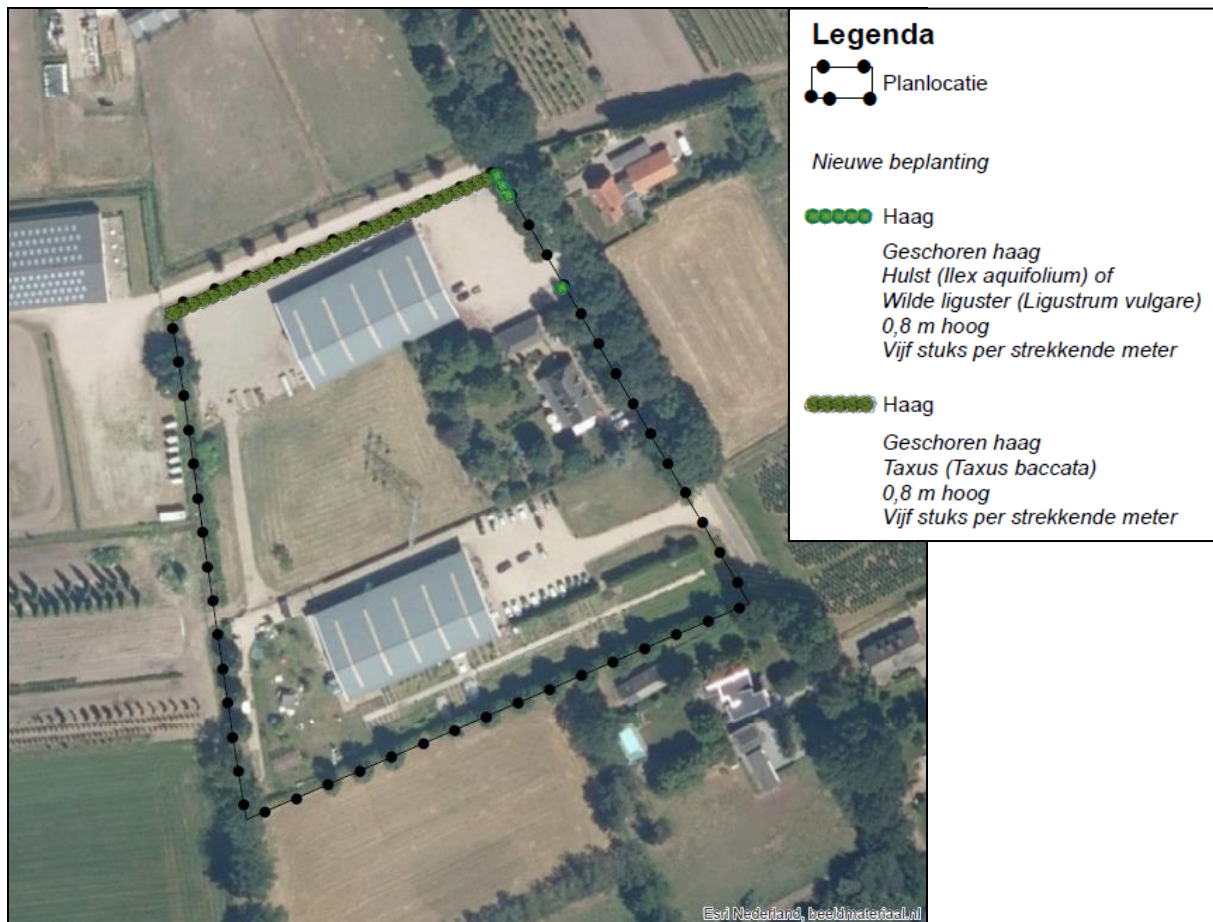
Middels deze herziening wordt de planlocatie geheel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak. De vigerende dubbelbestemmingen en aanduidingen worden overgenomen.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Aan de voorzijde van de planlocatie wordt de landschappelijke inpassing versterkt doormiddel van twee geschoren hagen langs de perceelsgrenzen. Het betreft hierbij een lage haag aan de straatzijde, assortiment wilde liguster of hultst, en een taxushaag evenwijdig aan de naastgelegen inrit. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het beplantingsplan.



Figuur 9: Uitsnede beplantingsplan

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van uitbreiding van een agrarisch bouwvlak en heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak vergroot met 4.616 m². Geen sprake zal zijn van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

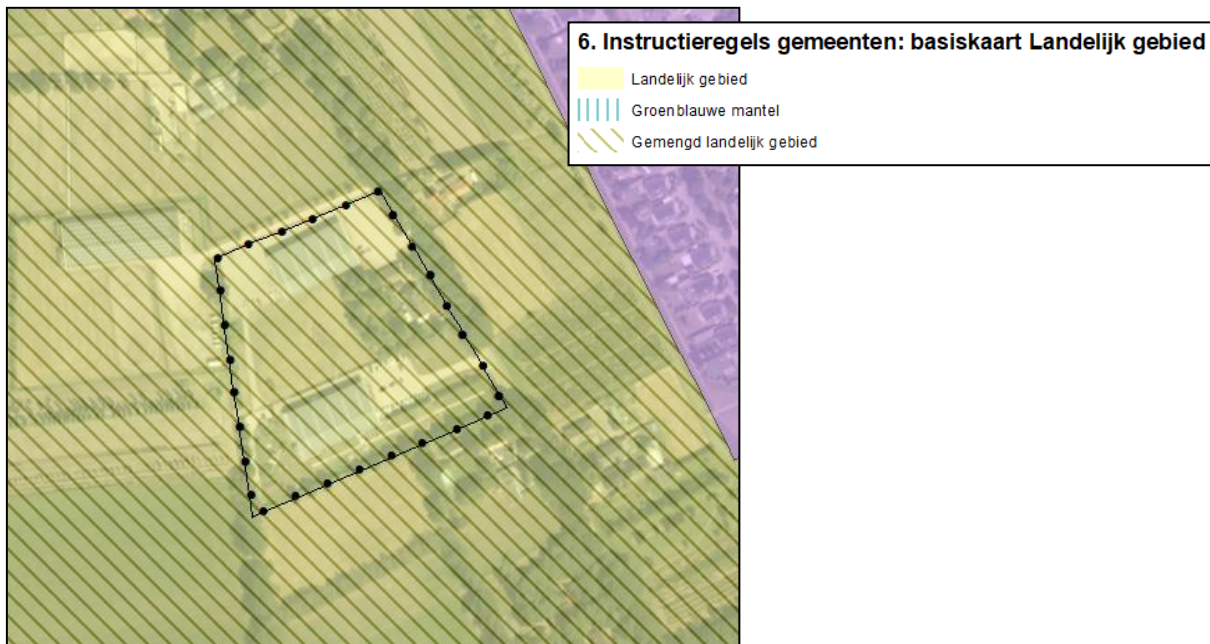
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat

betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij weergegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 10: Aanduiding besluitgebied op themakaart 6: Basiskaart landelijk gebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en is hierbinnen aangeduid als gelegen in een stalderingsgebied en beperkingen veehouderij. Ter plaatse gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Deze aanduidingen zijn voor onderhavige ontwikkeling niet relevant. De regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffende deze aanduidingen hebben dan ook geen invloed op deze herbestemming. Een agrarisch bedrijf (teeltbedrijf) past binnen het gemengd landelijk gebied.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak vergroot met 4.616 m² teneinde bestaande erfverharding, een kuilhoek en een gedeelte van een bestaande loods te legaliseren. Tevens worden er een containerveld en een schaduwhal gerealiseerd. Daarmee is het gehele bouwvlak benut. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In 2013 zijn eerder afspraken tussen de provincie en de gemeente Best vastgelegd in de 'Landschaps-investeringsregeling gemeente Best' (hierna de LIR). In die regeling is aansluiting gezocht op de regeling zoals die voor de Kempengemeenten is opgesteld. De afgelopen jaren is praktijkervaring opgedaan met de regeling, waarbij naar voren is gekomen dat het beleid niet altijd eenduidig en makkelijk toepasbaar is. In de actualisatie van 2019 wordt dit hersteld. Deze LIR is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks zijn toegestaan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak vergroot met 4.616 m². Deze ontwikkeling betreft een categorie 3 ontwikkeling. Hiervoor geldt een investeringsverplichting betreft in alle gevallen in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd inrichtingsplan en wordt daarnaast op basis van oppervlakten van een ontwikkeling een extra bijdrage vastgesteld. Per vierkante meter aan uitbreiding wordt een normbedrag van 2,- gehanteerd. De uitbreiding betekent concreet een investeringsopgave van € 9.232,00,-. Bovenop de kwalitatieve inspanning dient initiatiefnemer een de kwalitatieve landschappelijke inpassing op het terrein zelf te realiseren. Dit betreft de haag (uit twee delen) aan de voorzijde van het perceel. Binnen het plangebied wordt een extra kwaliteitsbijdrage geleverd door middel van aanvullende landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.2.3 is dit nader uitgewerkt. Navolgende tabel geef een weergave van de tegenprestatie. De aanvullende landschappelijke inpassing mag in mindering worden gebracht op de investeringsopgave van € 9.232,00,-.

Element	volgnr.	aantal	Oppervlakte in m ² /lengte	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Knip- en scheerheg	1	1	100	lengte	€ 1,61	€ 805,00	€ 1,18	€ 118,00	€ 1.180,00	€ 1.985,00
Trajectbegeleiding erf	2	1								€ 1.500,00
Totaal										€ 3.485,00

Figuur 11: Tegenprestatie in het kader van de LIR

Initiatiefnemer dient nog een post van € 5.747,00,- te voldoen in het landschapsfonds.

3.2.2.5 Artikel 3.54 grondgebonden teeltbedrijf in gemengd landelijk gebied

Voor grondgebonden teelten geldt dat vanuit provinciaal perspectief alleen randvoorwaarden zijn opgenomen voor de mogelijkheid om ondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen te realiseren. Er geldt geen maximum voor de omvang van dit soort bedrijven. De gemeente bepaalt dit in het bestemmingsplan afhankelijk van de noodzaak voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf. Hiervoor kan de gemeente advies vragen bij de Agrarische adviescommissie bouwaanvragen.

De uitbreiding binnen het plangebied is beperkt. Sprake is van een passende omvang en er worden geen kassen opgericht groter 5.000 m².

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

Op 9 mei 2011 heeft het gemeentebestuur de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld met daarin een toekomstbeeld dat bestaat uit twee delen. Deel A bevat de structuurvisie met een ontwikkelingskader en een lange termijn-beeld. De visie is een ruimtelijk casco voor concrete projecten en is zowel kaderstellend als inspirerend. Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en wordt periodiek geactualiseerd. Best bevindt zich in het toenemende spanningsveld tussen rode en groene functies van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond enerzijds en Het Groene Woud anderzijds. Best wil een zelfstandig dorp blijven en doorgroeien naar 34.000 inwoners. De structuurvisie bevat de kaart "Ruimtelijk Fundament". Hierin is de planlocatie opgenomen in de zone 'Landschappelijke zone'.

De landschappelijke zone is een structurerende groene bufferzone tussen Best en Oirschot, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor grondgebonden landbouw, natuur en recreatie. Deze zone dient vrij te blijven van verdergaande verstedelijking. Natuur en landschap kunnen hier verder ontwikkeld worden, de grondgebonden landbouw blijft waar mogelijk behouden en nieuwe routestructuren kunnen de Oirschotse Heide en het noordelijk boslandschap (Mortelen/Heerenbeek) verbinden. De doorkruising door grootschalige infrastructuur dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt ten behoeve van een bestaand teeltbedrijf het agrarisch bouwvlak passend vergroot tot een passende omvang. Dit komt ten goede aan de toekomstbestendigheid van het bedrijf. De ontwikkeling is passend in het gebied.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied

In 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld. Dit document is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Best (de bebouwde kom en het buitengebied) en schetst het ruimtelijke toekomstbeeld tot 2030. De gemeente wil voor haar buitengebied een verdiepingsslag van de Structuurvisie Best 2030 maken door een nieuwe structuurvisie op te stellen, specifiek voor het buitengebied. Deze structuurvisie is een inspiratiebron én afwegingskader voor initiatieven in het buitengebied en fungeert als opmaat naar de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied. De Structuurvisie buitengebied geeft richting aan de door het gemeentebestuur gewenste ontwikkelingen in het landelijke gebied. Het document schetst

het ontwikkelperspectief, zonder de concrete invulling vast te leggen. Hiermee vormt het een inspiratiebron voor ruimtelijke initiatieven.

Ten aanzien van landbouw is onder andere het volgende opgenomen:

“Binnen de landbouw maken agrarische bedrijven steeds meer hun eigen, specifieke ontwikkeling door. Bedrijven groeien door, verbreden hun activiteiten en/of staken hun agrarische bedrijfsvoering en starten met iets geheel nieuws. Dit betekent dat het (toekomstige) overheidsbeleid zich in steeds grotere mate zal moeten ontwikkelen naar een minder reguliere en meer specifieke benadering van agrarische bedrijven ('eigen schaal'). De gemeente Best is zich bewust van de veranderingen die zich binnen de landbouw voltrekken, staat open voor deze nieuwe benadering en wil onderzoeken op welke wijze het toekomstige gemeentelijke beleid hierop kan inspelen.”

Specifiek voor boomteelt is het volgende opgenomen:

“De laatste decennia is met name in Midden Brabant een sterke boomteeltsector ontwikkeld. Ook in Best is het areaal landbouwgrond dat in gebruik is voor boomteelt flink gegroeid. Boomteelt is daarmee een economische factor van belang. Enerzijds kan het telen van bomen (met name laanbomen en conifeersoorten) storend werken in het kleinschalige landschap en negatieve effecten hebben op omgevingswaarden als natuur, hydrologie, archeologie en biodiversiteit. Anderzijds hebben bomen en houtteelt een belangrijke landschapshistorische betekenis in nationaal landschap Het Groene Woud (onder andere populieren). De gemeente Best houdt vast aan het beleid waarbij gebiedswaarden leidend zijn voor de afweging of daar boomteelt mogelijk is. Op agrarische percelen met aantoonbare omgevingswaarden als natuur, landschap, flora en fauna, hydrologie en archeologie wordt boomteelt gekoppeld aan een aanlegvergunningstel. Op primair agrarisch bestemde percelen worden geen nadere eisen gesteld aan boomteelt. Marktwerving is ook in deze sector bepalend voor de bedrijfsvoering. Wisselteelt is noodzakelijk om de voedingswaarde van de bodem op peil te houden.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt ten behoeve van een bestaand teeltbedrijf het agrarisch bouwvlak passend vergroot tot een passende omvang. Dit komt ten goede aan de toekomstbestendigheid van het bedrijf.

Het uitbreiden van bestaande en toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat initiatieven een bijdrage dienen te leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van het gebied. Een nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering is weergegeven in paragraaf 3.2.2. Hiertoe is tevens een inpassingsplan opgesteld. De realisatie en de instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting verzekerd.

Door de gemeente Best is het 'Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016' vastgesteld. In het milieubeleidsplan worden voor negen milieuthema's doelstellingen aangegeven die zijn bepaald aan de hand van het door de raad gekozen ambitieniveau. Deze milieuthema's betreffen:

- Luchtkwaliteit;
- Geur;
- Afval;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Water;
- Biodiversiteit;
- Bodem;
- Klimaat/duurzaamheid.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

- Het inzetten op een grote reductie van de hoeveelheid restafval en het nadrukkelijk bevorderen van hergebruik van producten en materialen;
- Het streven naar een energieneutraal Best in 2030;
- Stimulering van biodiversiteit in de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook bij burgers, bedrijven en medewerkers;
- Leefbaarheid staat hoog in het vaandel waarvoor onder meer voor de thema's externe veiligheid, geur, water, geluid, lucht en bodem belangrijke doelen worden gesteld.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader voor nog op te stellen gemeentelijk beleid per milieuthema. Navolgend worden de relevante milieuaspecten nader toegelicht.

3.3.2.1 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dichtbij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwachtte het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bouwvlak vergroot. Op termijn wordt een schaduwhal en een containerveld gerealiseerd. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekenende mate' project betreft. Ter plaatse van de planlocatie wordt enkel het bouwvlak vergroot.

Op termijn wordt een schaduwhal en een containerveld gerealiseerd. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in realisatie van een luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

3.3.2.2 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. Ter plaatse wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht.

3.3.2.3 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de beleidsvisie externe veiligheid. Binnen de planlocatie wordt enkel het agrarisch bouwvlak vergoot. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van de externe veiligheid.

3.3.2.4 Water

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'. Nieuwbouw dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. In paragraaf 4.1 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht.

3.3.2.5 Bodem

In de nota bodembeheer zijn de regels en voorwaarden voor grondverzet binnen de gemeente Best beschreven. Deze regels zijn in hoofdlijnen gebaseerd op de uitgangspunten van het generieke kader uit het Besluit bodemkwaliteit, doch op enkele details wordt afgeweken van het generieke kader. Daarnaast zijn in deze nota de gemeentelijke bodemonderzoeksprocedures bij omgevingsvergunningen voor bouwen, milieu en afwijken van bestemmingsplannen beschreven. Het doel van de nota bodembeheer is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond op of in de bodem van het gemeentelijke grondgebied mag worden toegepast. Naast deze nota heeft de gemeente Best een bodemkwaliteitskaart (inclusief bodemfunctiekaart). Op de bodemfunctiekaart is de planlocatie gelegen in de zone 'Landbouw en natuur'.

Wat betreft het toetsen van de bodemkwaliteit gaat het er om of een functie gevoeliger is dan de reeds toegestane functie. In voorliggende situatie is er reeds agrarisch gebruik toegestaan. Binnen de planlocatie wordt enkel het agrarisch bouwvlak vergoot. Deze vergroting dient enkel ter legalisatie van bestaande bebouwing en erfverharding. Op termijn wordt een schaduwhal en een containerveld beoogd binnen het bouwvlak. Er worden geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

3.3.2.6 Duurzaamheid

Voor wat betreft klimaatbeleid betekent dit dat de gemeente een bijdrage levert aan het tegengaan van klimaatverandering en de hiermee samenhangende verschijnselen. De focus ligt hierbij op het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen. De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energieneutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Navolgende doelen zijn in het klimaatbeleidsplan verder uitgewerkt:

- Terugdringen energiegebruik
- Energie betrekken uit duurzame bron
- Zuinig en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

Dit initiatief ziet enkel toe op het vergoten van het agrarisch bouwvlak. Dit jaar wordt de noordelijk gesitueerde loods voorzien van zonnepanelen. Hiermee wordt energie betrokken uit een duurzame bron.

3.3.2.7 Archeologie

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is tevens vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', zoals door de gemeenteraad van Best vastgesteld op 6 februari 2017. In dit bestemmingsplan zijn aan de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het besluitgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant waterschapsbeleid

4.1.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het besluitgebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een keurgebied of een attentiegebied.

4.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard 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 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de vergroting van het agrarisch bouwvlak met 4.616 m². de vergroting dient tot legalisatie van een gedeelte van bestaande erfverharding en een loods. Feitelijk wordt niet direct voorzien in nieuwe verharding.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld. Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het verbreed gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan grotendeels overlappen wat betreft de reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. In het Water- en rioleringsplan is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater:
 - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - o Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
 - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - o Inzameling van hemelwater;
 - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - o Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
 - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Organisatie en financiën:
 - o Doelmatige invulling watertaken;
 - o Kostendekkende rioolheffing;
 - o Toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
 - o Samenwerken in de afvalwaterketen;
 - o Communicatie naar inwoners en perceelseigenaren intensiveren.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op drukriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.

Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld. In het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' is navolgende voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron opgenomen:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet-gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- c. huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een RWZI getransporteerd;
- d. hemelwater wordt hergebruikt (zo nodig na zuivering aan de bron);
- e. hemelwater wordt lokaal in het milieu teruggebracht (zo nodig na zuivering aan de bron);
- f. hemelwater wordt als stedelijk afvalwater ingezameld en naar een RWZI getransporteerd.

In- en uitbreidingsplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename aan verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydraulisch neutraal uit worden gevoerd.

4.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem binnen het plangebied betreft een laarpodzolgrond (cHn23) (laarpodzolgronden, lemig fijn zand). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van de planlocatie is gelegen tussen 40-60 cm-mv.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Infiltratievoorzieningen dienen altijd te worden gerealiseerd boven de GHG.

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Natuur

4.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het besluitgebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten zuidwesten van het besluitgebied, op een afstand van ruim 7 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gedaan in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Binnen de planlocatie wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Primair dient de vergroting tot legalisatie van bestaande gebouwen en erfverharding. De ontwikkeling leidt niet tot meer vervoersbewegingen of en nieuwe, via het gasnet verwarmde, bedrijfsgebouwen. Hiermee kan uitgesloten worden dat de ontwikkeling een effect heeft op stikstof van meer dan 0,00 mol/hectare/per jaar.

4.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De planlocatie behoort tot een boomkwekerij. De gronden zijn deels verhard, deels in gebruik als kort gemaaid gras en deels als kuilplaat. De natuurwaarde ter plaatse is te bebouwen als zeer laag. De bedrijfsactiviteiten hebben daarnaast een versturende werking op fauna. Het perceel kent derhalve een lage natuurwaarde. Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd. Ook wordt er geen bebouwing gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft daardoor geen negatief effect op flora en fauna. Doordat ter plaatse nieuwe hagen worden voorzien zal de biodiversiteit worden versterkt.

Niettemin dient met eventuele werkzaamheden altijd rekening te worden gehouden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Werkzaamheden vinden dan ook bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen. Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

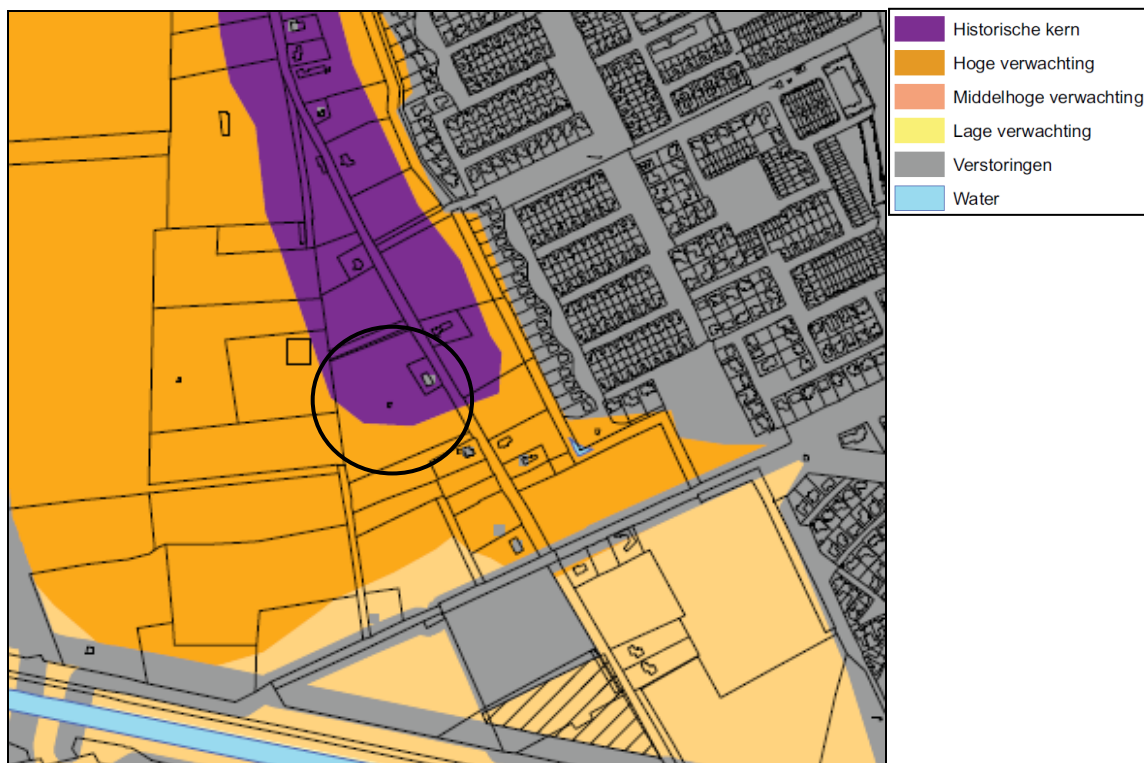
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.3 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Onderdeel van het beleidsplan is de 'Archeologische verwachtingen en waardenkaart'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Het besluitgebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart gemeente Best

Het noordelijke deel van de planlocatie kent de aanduiding 'Historische kern'. Het zuidelijke deel van de planlocatie kent de aanduiding 'Hoge verwachting'. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', zoals door de gemeenteraad van Best is vastgesteld op 6 februari 2017. Ter plaatsen gelden derhalve de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Voor het gebied met 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat een gebied tot 250 m² en werkzaamheden tot een diepte van 30 cm zijn vrijgesteld van onderzoek. Voor het gebied met 'Waarde - Archeologie 4' geldt dat een gebied tot 500 m² en werkzaamheden tot een diepte van 30 cm zijn vrijgesteld van onderzoek.

De archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse blijft behouden. Derhalve dient bij bodemingrepen over een oppervlakte groter dan respectievelijk 250 m² en 500 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden verloren gaan.

4.4 Cultuurhistorie

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant. Het besluitgebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Ten aanzien van deze regio is aangegeven dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De planlocatie is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) gedeeltelijk aangewezen als archeologisch landschap. Dit is verder vertaald in het gemeentelijke archeologiebeleid. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.5 Agrarische aspecten

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij derhalve geen bezwaar.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De planlocatie is thans in gebruik ten behoeve van een boomkwekerij. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een verandering in de bedrijfsactiviteiten. Ter hoogte van de uitbreiding zijn geen gevoelige objecten gesitueerd. Bedrijven en milieuzonering vormt geen bezwaar.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

Binnen de planlocatie wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dichtbij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwachtte het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt slechts het agrarisch bouwvlak vergroot om een bestaande gebouwen en erfverharding te legaliseren. Op termijn zullen ter plaatse ook een schaduwhal en containerveld worden gerealiseerd. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Met de beoogde herontwikkeling wordt slechts het agrarisch bouwvlak vergroot om een bestaande gebouwen en erfverharding te legaliseren. Op termijn zullen ter plaatse ook teeltkas en containerveld worden gerealiseerd. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

4.9 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Wat betreft het toetsen van de bodemkwaliteit gaat het er om of een functie gevoeliger is dan de reeds toegestane functie. In voorliggende situatie is er reeds agrarisch gebruik toegestaan. Binnen de planlocatie wordt enkel het agrarisch bouwvlak vergroot. Deze vergroting dient enkel ter legalisatie van bestaande bebouwing en erfverharding. Op termijn wordt een schaduwhal en een containerveld beoogd binnen het bouwvlak. Er worden geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Gesteld kan worden dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor,

water of leidingen. Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Binnen de planlocatie is sprake van vergroting van het agrarisch bouwvlak. Er is geen sprake van toevoeging van gevoelige objecten. Gezien de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico.

4.11 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Best een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele reacties op kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.