

Ruimtelijke onderbouwing Mosselaarweg 9b te Best

Projectleider Ruimtelijke Ordening

Mw. F. Klomp

Datum:

12 mei 2019

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding voor het project	
1.2. Projectlocatie	
1.3. Geldende bestemmingsplannen	
1.4. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	8
2.1. Huidige situatie	
2.2. Gewenste situatie	
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten	25
4.1. Milieu	
4.2. Ecologie	
4.3. Archeologie en cultuurhistorie	
4.4. Verkeer en parkeren	
4.5. Wateraspecten	
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	47
5.1. Economische uitvoerbaarheid	
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.3. Handhaving	
Bijlagen	49
Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan	50

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding voor het project

Voorliggend plan betreft een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het planologisch beëindigen van een agrarische intensieve veehouderij aan de Mosselaarweg 9b te Best. Daarbij worden de voormalige pluimveestallen in gebruik genomen worden voor een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een bedrijf voor statische en niet-statische opslag voor particulieren en bedrijven. Het voormalige eierlokaal, een tussenbouw tussen de twee pluimveestallen worden gesloopt. Tevens zal de huidige agrarische bedrijfswoning worden omgeschakeld naar een bedrijfswoning behorend bij het niet-agrarische bedrijf.

In het hoofdstuk "Projectbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om de volgende reden. Het bedrijf van de initiatiefnemer, zijnde een voormalig pluimveebedrijf, is al geruime tijd beëindigd en de pluimveestallen zijn los van de agrarische bedrijfswoning verkocht geweest. Initiatiefnemer heeft op advies van de gemeente de pluimveestallen in een later stadium teruggekocht om strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Voortzetting van de agrarische bedrijvigheid is gezien de leeftijd en gezondheidssituatie van initiatiefnemer niet aan de orde. Initiatiefnemer wenst nieuwe activiteiten, in de vorm van statische en niet-statische opslag voor bedrijven en particulieren, op de locatie te ontwikkelen om een nieuw verdienmodel voor de voormalige agrarische bedrijfslocatie te realiseren.

Vanuit provinciaal beleid, zoals dat ook opgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019', geldt bij omschakeling naar een niet-agrarische functie een maximale oppervlakte voor het bestemmingsvlak (en bouwvlak) van 5.000 m². Hier is bij de planontwikkeling rekening mee gehouden en het bestemmingsvlak heeft derhalve een oppervlakte van 5.000 m².

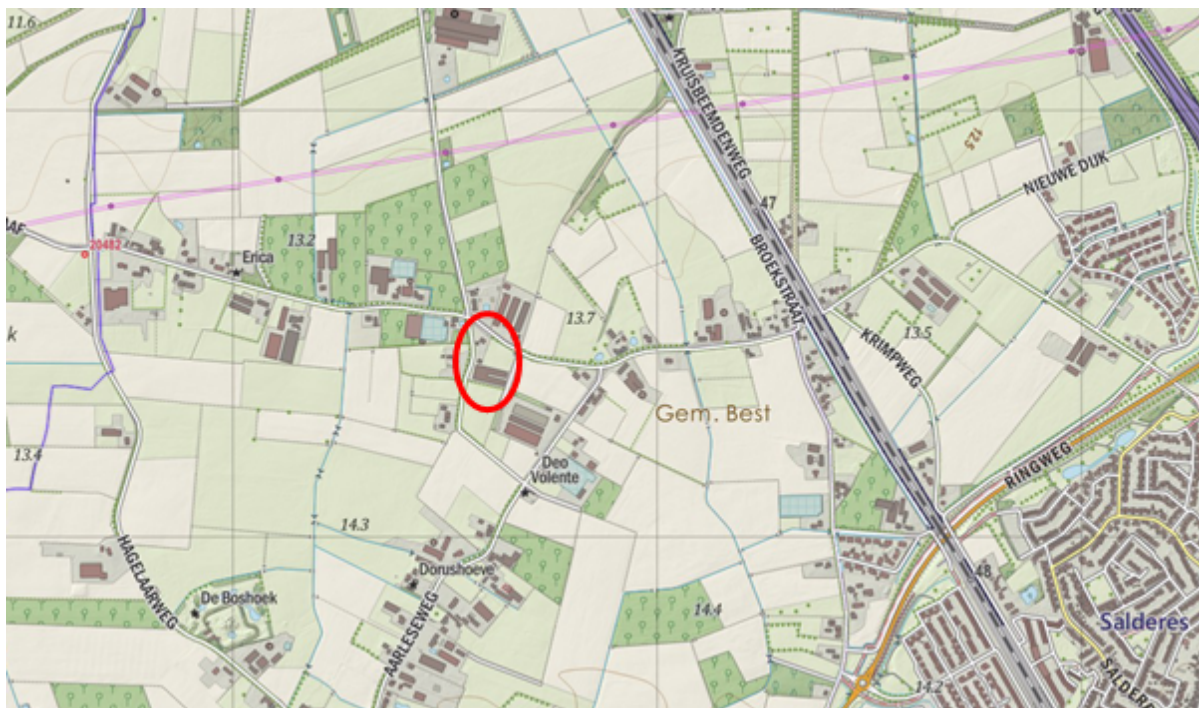
Met de voorgenomen ontwikkeling zal, door de definitieve beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse, een aanzienlijke milieuwinst worden behaald. Een niet-agrarisch bedrijf voor statische en niet-statische opslag van goederen van bedrijven en particulieren heeft een aanzienlijk lagere milieubelasting dan een pluimveehouderij. Daarnaast wordt met de gewenste invulling van de locatie een oplossing geboden voor de leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt verpaupering voorkomen en wordt voorkomen dat zich in de loop van de tijd in de bebouwing illegale activiteiten ontwikkelen. Door de gewenste invulling van de locatie als bedrijf voor statische en niet-statische opslag wordt aan de locatie een passende nieuwe functie gegeven.

Met de gewenste ontwikkeling zal de bebouwde en verharde oppervlakte afnemen. Daarnaast zal door het realiseren van een goede landschappelijke inpassing en een extra inspanning in ruimtelijke kwaliteitsverbetering, een bijdrage worden geleverd aan een betere uitstraling en kwaliteit van de locatie ten aanzien van het omliggende gebied.

Ambtelijk heeft de gemeente aangegeven dat zij mogelijkheden zien voor de voorgenomen ontwikkeling en dat de herbestemming onderdeel is van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Best 2019". Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing, waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2. Projectlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Mosselaarweg 9b te Best en ligt aan de noordoostkant van de kern Best in het landelijk gebied van gemeente Best. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Best, sectie K, nummers 1819 en 1820. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart locatie.

Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.

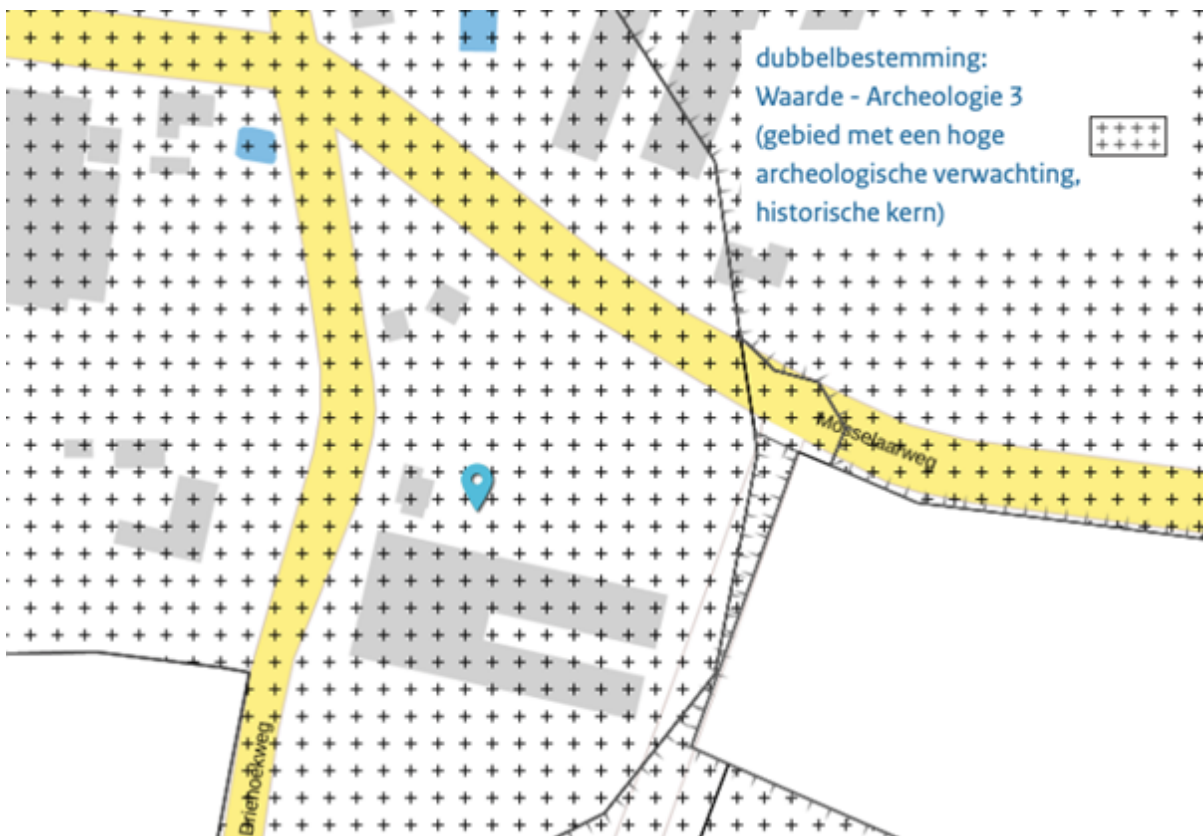
1.3. Geldende bestemmingsplannen

De locatie heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2008, de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en een functieaanduiding 'niet grondgebonden intensieve veehouderij (ngi)'. Daarnaast is hier middels het bestemmingsplan "Parkeernormen en archeologie" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2017 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern' aan toegevoegd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006".

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Parkeernormen en Archeologie".

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is eveneens geen afwijkmogelijkheid opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling naar niet aan het buitengebied gebonden functies. Omdat de locatie niet gelegen is binnen bebouwingsconcentratie 1a of 2 kan hier geen gebruik van gemaakt worden. Overigens past de gewenste ontwikkeling ook vanwege de beperkte oppervlakte die vanuit de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, niet binnen de voorwaarden uit de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

Om deze reden is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Mosselaarweg 9b te herzien. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de algehele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Best 2006”.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van het project.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin wordt het project getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het project aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Best en is gelegen nabij de snelweg A2 en de uitbreidingswijk Aarlesche Erven van de kern Best.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit een agrarisch landschap, waarbij sprake is van een menging van functies. De voornaamste functie is agrarisch, maar in het gebied is ook sprake van burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven. De verkavelingsstructuur betreft een blokverkaveling met een relatief kleinschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en/of lijnen in het landschap.

In de nabije omgeving van de locatie zijn enkele agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Op de locatie is momenteel een intensieve pluimveehouderij gevestigd, welke al geruime tijd beëindigd is. Ter plaatse mogen volgens vigerende vergunning 11.000 (groot)ouderdieren van vleeskuikens gehouden worden in de twee pluimveestallen.

Naast de stallen zijn ter plaatse een bedrijfswoning met bijgebouw, een schuur en een eierlokaal met aanbouw aanwezig. In totaal is ter plaatse ongeveer 2.350 m² aan gebouwen aanwezig.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 0,83 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.



Luchtfoto huidige situatie ter plaatse.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.2. Gewenste situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de intensieve pluimveehouderij definitief te beëindigen. Daarbij is het de wens om de bestemming te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een bedrijf voor statische en niet-statische opslag voor bedrijven en particulieren in de pluimveestallen. Door de schuren om te bouwen tot 4 opslagruimten/opslagboxen ziet de initiatiefnemer kans om een nieuw economisch impuls te kunnen geven aan het kavel.

De opslagboxen kunnen gehuurd worden door elders gevestigde bedrijven en particulieren ten behoeve van opslag van divers materiaal. Er is niet enkel sprake van statische opslag, maar ook bedrijfsmatige opslag van derden. Er gaan geen andere bedrijfsactiviteiten dan opslag plaatsvinden. Voorbeelden van opslag

waar aan gedacht kan worden is de opslag van steigermateriaal van een bouwbedrijf, de opslag van gipsplaten van een stukadoorsbedrijf, maar ook de opslag van huisraad van een gezin wat tijdelijk elders woont. Er is geen sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, omdat er geen werkplekken gerealiseerd worden, noch andere bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden. Ook kunnen bedrijven zich niet op dit adres vestigen. Er zal slechts één bedrijf op dit adres gevestigd worden en dat is het opslagverhuurbedrijf van initiatiefnemer dat opslagruimte verhuurd aan derden, een vorm van niet-agrarische bedrijvigheid.

De volgende activiteiten worden nadrukkelijk uitgesloten en dit wordt ook zo geborgd in de regels van het bestemmingsplan:

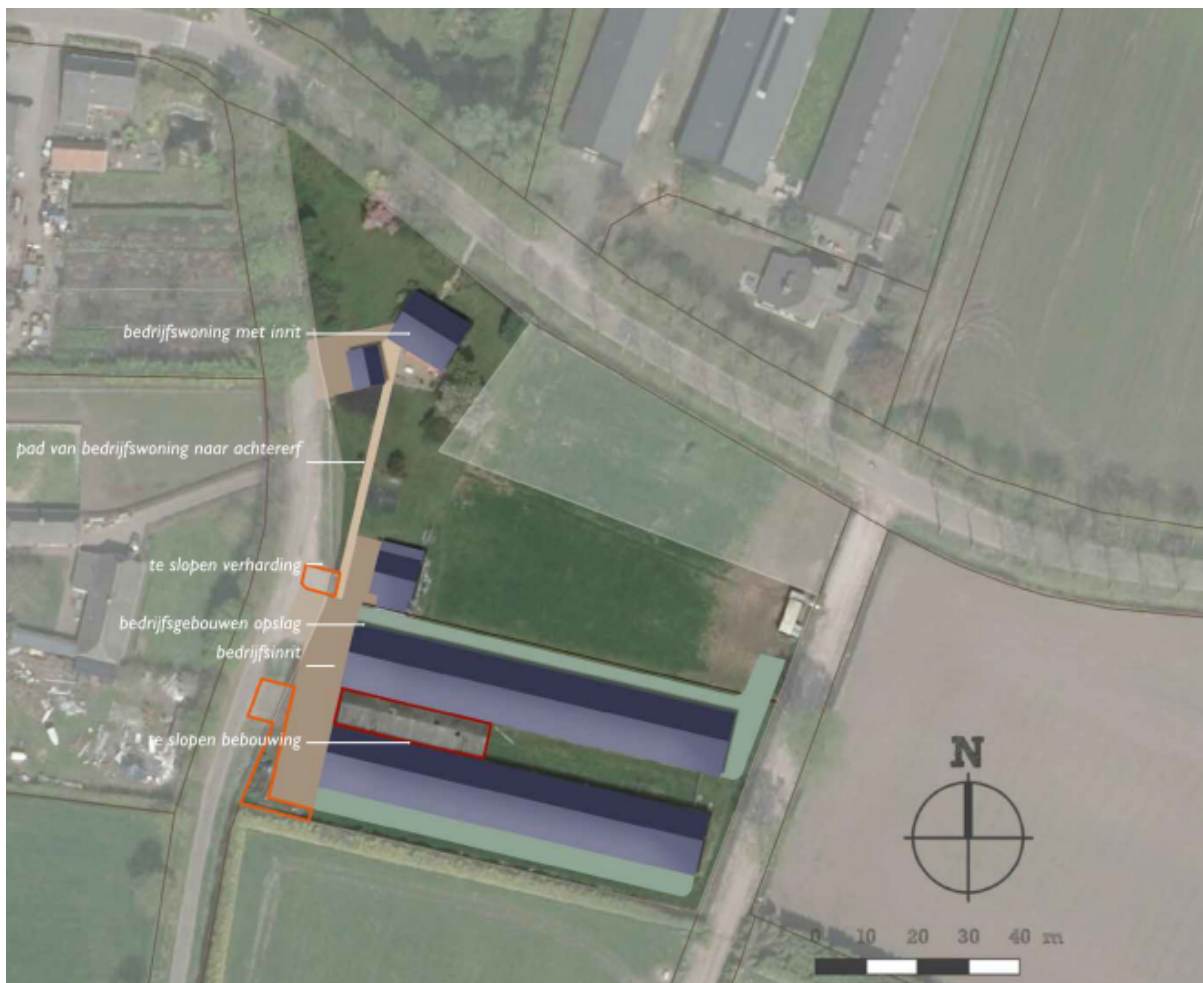
- productie, be- of verwerking van producten, sorteren en inpakken van producten of soortgelijke activiteiten.
- opslag van goederen bestemd voor handel
- overslagpunt (bedrijf waar goederen voor hun eindbestemming veranderen van transportmiddel dat hen naar een andere bestemming brengt)
- stalling van voertuigen voor transportbedrijven
- opslag van goederen op het buitenterrein

Het plan is niet concurrerend met bestaande bedrijventerreinen in de regio. De doelgroep voor de opslagruimte is financieel niet in staat om 1.000 m² loods op een bedrijventerrein te huren. Het zal voornamelijk om startende ondernemers en ZZP'ers gaan die geen werkzaamheden op de voorgestelde locatie uitvoeren, maar op locaties elders in de omgeving. De feitelijke bedrijfsactiviteiten op de locatie vinden plaats in de vier afzonderlijke ruimten/boxen waar ruimte is voor het stallen van bijvoorbeeld machines en bedrijfsmateriaal.

Ten behoeve van de gewenste omschakeling zal het vroegere eierlokaal en de aanbouw aan het vroegere eierlokaal worden gesloopt (218 m²) en wordt 190 m² erfverharding verwijderd. De rest van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.870 m²) zal in gebruik genomen worden voor de gewenste niet-agrarische bedrijfsvoering. De huidige ontsluiting van de bedrijfsgebouwen op de Driehoekweg blijft gehandhaaft.

Naast de omschakeling van het agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van opslag voor bedrijven en particulieren zal de huidige agrarische bedrijfswoning herbestemd worden als een bedrijfswoning bij het te ontwikkelen niet-agrarisch bedrijf.

In de volgende figuur is de gewenste situatie in een situatietekening weergegeven. Een volledige situatietekening op schaal, waarin eveneens de huidige situatie is weergegeven, maakt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan en is als bijlage 1 bij deze onderbouwing opgenomen.



Situatietekening gewenste situatie.

Bron: Van Dooren Landschap.

Het bouwvlak voor het niet-agrarisch bedrijf zal bij de voorgenomen ontwikkeling worden verkleind tot 5.000 m².

De bebouwde en verharde oppervlakte zal met de voorgenomen ontwikkeling afnemen. Er wordt bebouwing gesloopt en verharding verwijderd. Daarnaast zal, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), ter plaatse worden voorzien in een goede en bij de omgeving passende landschappelijke inpassing. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Met de gewenste nieuwe invulling van de locatie wordt voorkomen dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing leeg komt te staan. Hiermee wordt verpaupering voorkomen. Daarnaast wordt voorkomen dat, op termijn, zich in de leegstaande bebouwing illegale activiteiten gaan ontwikkelen.

Door de beëindiging van de veehouderij ter plaatse zal een aanzienlijke milieuwinst worden behaald. Een bedrijf voor statische op- en overslag zal een aanzienlijk lagere milieubelasting hebben op de omgeving dan een intensieve pluimveehouderij. Hiermee zal het woon- en leefklimaat in de omgeving met de voorgenomen ontwikkeling verbeteren.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Voor de bijdrage van de ontwikkeling aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsarchitect Van Dooren Landschap aan plan opgesteld waarop is aangegeven hoe de

voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast en hoe voldaan gaat worden aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De inrichtingstekening is in de volgende figuur weergegeven.



Tekening landschappelijke inpassing.

Bron: Van Dooren Landschap.

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze onderbouwing.

Met het landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met de afspraken die de gemeente hiervoor heeft gemaakt met de provincie. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Landschapsinvesteringsregeling Best" (paragraaf 3.3.3) wordt met de voorgenomen landschappelijke inpassing op passende wijze voldaan aan de afspraken die tussen de gemeente en de provincie zijn gemaakt.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal

belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving te bevatten 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.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de voorgenomen ontwikkeling kan, op basis van deze definitie, sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast dient er echter ook sprake te zijn van een toenemend ruimtebeslag. Dat is in deze niet aan de orde. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft, in het kader van de naderende Omgevingswet, een Omgevingsvisie voor haar grondgebied vastgesteld op 14 december 2018 waarin de provinciale beleidsuitgangspunten uiteen worden gezet. De ontwerp Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurlijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven.

Voor beëindiging van een veehouderij en omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendige wijze wordt ontwikkeld.

Bij de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse zal de uitstoot van fijn stof, stikstofoxiden, koolstofdioxide en methaan afnemen. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de ontwerp Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Ruimte

Op 25 oktober 2019 heeft de provincie Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch is verankerd.

Vanuit de verordening is de locatie gelegen in een gebied dat nader is aangemerkt als 'Landelijk gebied'. Binnen dit gebied gelden specifieke regels voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf (dit wordt gezien als vestiging van een niet-agrarisch bedrijf). Deze luiden als volgt:

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;

2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Ad. 3.73, lid 1, sub a:

De gemeente Best heeft bij het opstellen van beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing voor verschillende gebieden onderzocht welke functies in de gebieden passend en wenselijk zijn. In paragraaf 3.3.4 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing, wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Ad. 3.73, lid 1, sub b:

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het gehele bouwperceel benut voor de gewenste bedrijfsvoering. Er zal geen sprake zijn van splitsing in meerdere functies en/of bouwpercelen. De aanwezige agrarische bedrijfswoning zal als bedrijfswoning bij het gewenste niet-agrarische bedrijf worden gebruikt. Er is daarmee eveneens geen sprake van de afsplitsing van de bedrijfswoning.

Ad. 3.73, lid 1, sub c:

Tussen de twee pluimveestallen is als verbinding een voormalige eierlokaal met aanbouw gerealiseerd. Hoewel deze bebouwing functioneel inzetbaar is als opslagruimte, wordt het voormalige eierlokaal met aanbouw gesloopt. De sloop vindt plaats om de stedenbouwkundige kwaliteit te verhogen en het aanzicht te verzachten door de bouwmassa te verkleinen.

Ad. 3.73, lid 1, sub d:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van de vestiging van of de omschakeling naar een kantoorfunctie met een baliefunctie, geen sprake van activiteiten ten behoeve van een lawaaisport en geen sprake van de bewerking van mest.

Ad 3.73, lid 2:

In de bestemmingsregels wordt een specifieke beschrijving van het type functie als ook de omvang van de activiteiten vastgelegd. Buitenopslag wordt hierbij uitgesloten.

Ad 3.73, lid 3:

De gemeente Best heeft bij het opstellen van beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing voor verschillende gebieden onderzocht welke omvang passend is. In paragraaf 3.3.4 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing, wordt hier uitgebreid op ingegaan. Bij onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van een detailhandelsvoorziening of een een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, waarvoor in de

interimverordening een maximale maatvoering is opgenomen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Best heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie Buitengebied, 'Vitaal vooruitzicht. Samen doen!' vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

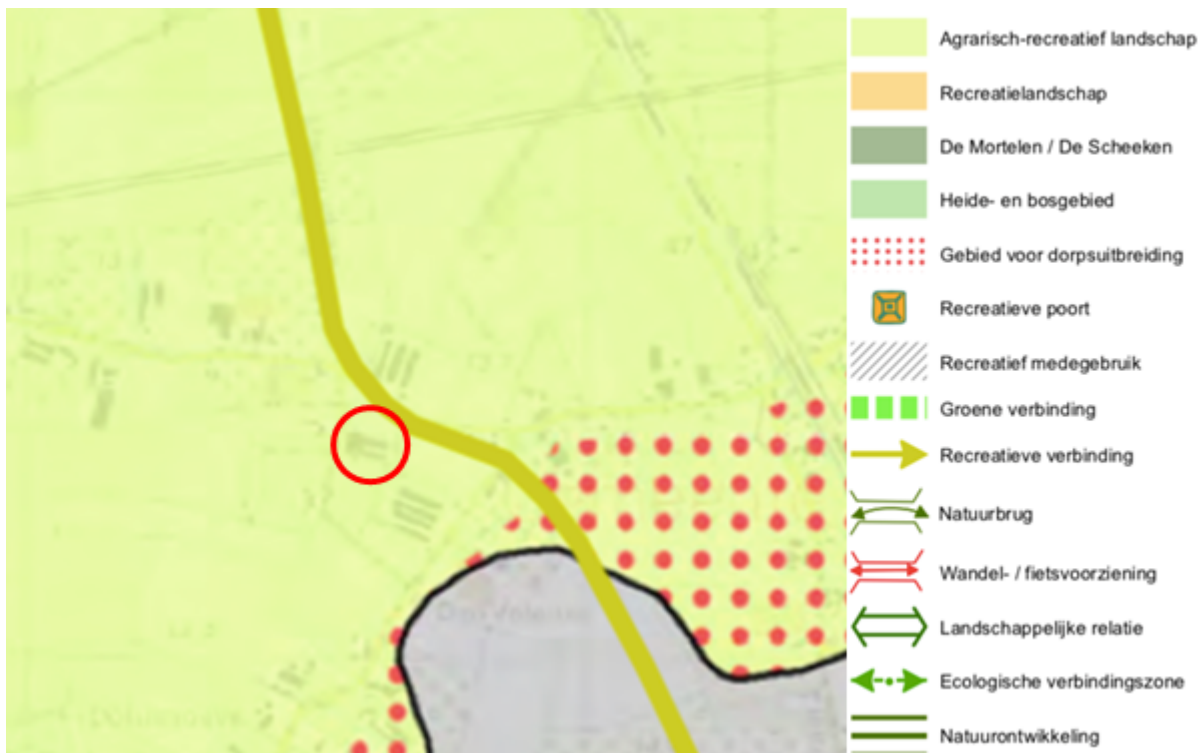
De Structuurvisie Best 2030 geeft aan wat de overkoepelende doelen zijn voor de gemeente Best. De structuurvisie voor het buitengebied maakt keuzes op basis van actuele ontwikkelingen in het landelijke gebied en gaat specifiek in op thema's als duurzaamheid, natuur en landschap, landbouw, niet agrarische bedrijvigheid, recreatie, zorg, biodiversiteit, verkeer en woningbouw.

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. Als leidraad hiervoor dient de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'.

Belangrijk is om te kijken of vrijgekomen gebouwen gesloopt of opgeknapt kunnen worden. Op die manier is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap en krijgen nieuwe economische dragers in het buitengebied de ruimte. De gemeente wil leegstand, verpaupering en illegale activiteiten zoveel als mogelijk voorkomen.

In de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Best wordt onderkend dat er sprake is van een afname van het aantal boerenbedrijven en de gemeente Best ziet deze vrijkomende locaties als kans voor revitalisering van het landelijk gebied, om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Voor zover de aard en schaal van de bedrijvigheid niet voorschrijft dat deze op een bedrijventerrein thuishoort is het volgens de structuurvisie toelaatbaar. In het voorontwerpbestemmingsplan van de gemeente Best heeft de gemeente dit aan een aantal concrete criteria gekoppeld.

De locatie is gelegen in het structuurvisiedeelgebied 'Agrarisch-recreatief landschap' in de nabijheid van een recreatieve verbinding. Het kampenlandschap, dit is het agrarisch gebied tussen de bebouwde kom van Best en de heide en natuurgebieden in het noorden, is een open agrarisch gebied. De landelijke sfeer, cultuurhistorische waarden en de rustiek zijn belangrijke kenmerken van dit landschap. De functie landbouw blijft in grote delen van het gebied richtinggevend naast het versterken van dagrecreatief medegebruik. Te denken valt aan verbrede landbouwfuncties als educatie op de boerderij, verkoop van streekproducten, een boerenterras en de organisatie van workshops. Verder is ruimte voor niet- agrarische bedrijvigheid in de vorm van ambachtelijke bedrijfjes en dienstverlening. Bij vestiging van nieuwe bedrijven worden bestaande (agrarische) bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.



Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Buitengebied.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Onderhavig initiatief voor de herbestemming van de voormalige veehouderijlocatie naar een bedrijfsbestemming voor niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een verhuurbedrijf van opslagruimte past in beginsel binnen de structuurvisie. Er is sprake van bedrijf dat qua aard en omvang passend is in dit deel van het buitengebied, waarbij een tegenprestatie wordt gegeven die recht doet aan de Landschapsinvesteringsregeling en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

3.3.2 Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Best 2019

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Best 2019 heeft vanaf 6 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.1 heeft de gemeente Best in dit voorontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², met dien verstande dat het bestemmingsvlak hiertoe niet mag worden vergroot;
- er wordt voldaan aan de stikstofbepaling zoals deze is opgenomen in 4.4.1;
- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel; buiten deze aanduiding draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling van een gemengd landelijk gebied;
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- er is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van het wijzigingsplan toegestane omvang;
- de nieuwe functie is passend op de locatie en passend in de omgeving;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- de functie levert een bijdrage aan de economische, ruimtelijke en/of sociaalmaatschappelijke vitaliteit van het buitengebied;

- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR);
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. grootschalige (licht)reclame is niet toegestaan;
- m. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- n. een combinatie van functies is mogelijk, zolang zich dit presenteert als één bedrijf. De gezamenlijke functies mogen gezamenlijk niet meer bedragen dan het maximum dat voor één enkele functie is gesteld, waarbij eveneens het individuele maximum voor de betreffende functie niet mag worden overschreden;
- o. de overtollige agrarische bebouwing dient gesloopt te worden, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- p. de niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- q. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie bij de te vestigen hoofdfunctie tot een maximale oppervlakte van 200 m²;
- r. alleen bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van Bijlage 17 Lijst van bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan.

Ad a; In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 8.300 m². Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het bouwperceel (bestemmingsvlak en tevens bouwvlak), om te kunnen voorzien in voldoende verharding en manoeuvreerruimte voor (vracht)verkeer, een oppervlakte krijgen van 5.000 m², waarbij de landschapselementen, die deel uitmaken van de landschappelijke inpassing een specifieke bestemming krijgen.

Ad b; Er mag geen sprake zijn van het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, waarbij een toename plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken. In de huidige situatie is er sprake van een milieuvergunning waarbij er op de locatie 11.000 stuks kippen gehouden mogen worden met de bijbehorende stikstofuitstoot. In de beoogde situatie komt deze uitstoot te vervallen en resteert enkel stikstofuitstoot ten gevolge van verkeer. Dit is vele malen minder. Een toename van de uitstoot van stikstof kan derhalve uitgesloten worden.

Ad c; Ten behoeve van dit voornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat de landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel versterkt. Dit plan is als bijlage aan dit schrijven gevoegd. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beoogde ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied.

Ad d; Er is geen sprake van de ontwikkeling van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

Ad e; Bij de voorgenomen ontwikkeling zal circa 1.915 m² aan bedrijfsbebouwing worden gebruikt voor de beoogde functie. Dit is voldoende om een bedrijf uit te voeren met voldoende economisch perspectief, ook in de toekomst. De initiatiefnemer is, na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, niet voornemens het bedrijf op korte termijn uit te breiden. De gevraagde omvang biedt voldoende houvast om ook op lange(re) termijn te kunnen voorzien in een voldoende stabiele bedrijfsvoering. Bij een wens tot groei, wat helemaal niet in de lijn der verwachting ligt, zal het bedrijf zich verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Ad f; In de directe omgeving is nu al sprake van functiemenging. Naast agrarische bedrijvigheid vindt er ook al burgerbewoning en niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag en een tuincentrum plaats. Het omzetten van de agrarische bedrijvigheid naar niet-agrarische bedrijvigheid is passende binnen de bestaande functionele karakteristiek van de directe omgeving.

Ad g; Een opslagverhuurbedrijf is niet-agrarische bedrijvigheid dat valt onder milieucategorie 2. In een gebied waar sprake is van functiemenging betekent dit dat er een richtafstand van 10 meter in acht dient te worden genomen. Deze afstand wordt door de fysieke scheiding van de bedrijfslocatie door een weg ten opzichte van percelen van derden altijd behaald. Verder wordt er geen geurgevoelig object opgericht, waardoor de omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Ad h; Met de beoogde herbestemming wordt economische en ruimtelijke vitaliteit van het buitengebied versterkt. Er wordt een nieuwe economische drager gevonden voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door een klein deel sloop

van overtollige bedrijfsbebouwing en een verdere landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.

Ad i en j; Zoals in paragraaf 2.2.1 en 2.2.2 is uiteengezet is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Van Dooren Landschap. Dit landschappelijk inpassingsplan draagt bij een goede landschappelijk inpassing en in voldoende mate aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ad k; er is geen sprake van buitenopslag.

Ad l; er is geen sprake van grootschalige (licht)reclame.

Ad m; Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Zoals nader aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de in het gebied voorkomende waarden onevenredig worden geschaad.

Ad n; Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van splitsing in twee of meer afzonderlijke bedrijven. Het gehele bedrijf zal worden omgeschakeld. De bedrijven die opslagruimte huren mogen zich niet vestigen op de initiatieflocatie, maar dienen elders gevestigd te zijn.

Ad o; Bij de voorgenomen ontwikkeling zal ongeveer 210 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Deze bebouwing zal niet worden gebruikt ten behoeve van de gewenste vervolgfunctie(s) en is derhalve als overtollige bebouwing aan te merken. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling daarmee sprake van sloop van overtollige bebouwing.

Ad p; De opslag heeft betrekking op opslag voor bedrijven en particulieren. De verkeersaantrekkende werking is hiermee klein en zal in hoofdzaak niet groter zijn dan het 's ochtend en/of 's avonds brengen en halen van goederen. Het aantal units is beperkt, waardoor ook het aantal personen dat de locatie aandoet beperkt is.

Ad q; Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening.

Ad r; Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een bedrijf dat opslagruimte verhuurt aan bedrijven en particulieren, zijnde statische en niet-statische opslag. Opslaggebouwen wordt specifiek genoemd in bijlage 17 (SBI-2008 52109). Dit type bedrijvigheid valt onder milieucategorie 2.

Zoals blijkt uit bovenstaande uiteenzetting is de beoogde herbestemming passend binnen de kaders die hiervoor gesteld zijn binnen het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2019.

3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Best

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid een verplichting tot het investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij staat centraal dat een ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. In samenwerking met de provincie actualiseert de gemeente Best gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Best de Landschapsinvesteringsregeling, waarin is opgenomen in welke mate bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

In de Landschapsinvesteringsregeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën voor ontwikkelingen:

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

Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf wordt gezien als een ontwikkeling in categorie 3. Omdat sprake is van een ontwikkeling in categorie 3 is, naast een goede landschappelijke

inpassing, een aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk. Bij een functiewijziging zonder uitbreiding bestemmingsvlak, bouwvlak of bebouwing gaat dit om een bedrag van € 1,- per m². In de beoogde situatie is er sprake van een bestemmingsvlak met een omvang van 5.000 m², wat de financiële bijdrage brengt op € 5.000,-.

De volgende onderdelen van het landschappelijk inrichtingsplan worden als investering in de ruimtelijke kwaliteit gezien en mogen derhalve meegenomen worden in de berekening van de mate van investeren:

- Sloop bedrijfsbebouwing (218 m²)
- Verwijderen erfverharding (190 m²)
- Aanleg haag en fruitboomgaard op het tussenerf
- Aanleg bloemrijke rand

In onderstaande afbeelding is middels de hiervoor forfaitaire bedragen van de gemeente Best en het STIKA, berekend wat de financiële inspanning is. Samen vertegenwoordigen deze onderdelen een waarde van €6.063,06. Gesteld kan worden dat met de voorgenomen ontwikkeling daarmee in voldoende mate wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals zijn verwoord in de landschapsinvesteringsregeling Best van de gemeente Best.

Kosten tegenprestatie				
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal
Opruimingswerkzaamheden				
Verwijderen bedrijfsgebouw (asbest)	218,00 m ²	€ 18,00		€ 3.924,00
Verwijderen verharding	190,00 m ²	€ 5,00		€ 950,00
Aanleg groenvoorzieningen				
Aanbrengen fruit (diameter <20cm) <i>Inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	5,00 st	€ 64,90		€ 324,50
Aanbrengen Haagbeukenhaag <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	125,00 st	€ 1,66		€ 207,50
Aanleg bloemrijke rand <i>zaaklaar maken, zaaien R / pakket STIKA</i>	4,80 are	€ 16,25		€ 78,00
Aanbrengen Haagbeukenhaag	125,00 st	€ -		€ -
Aanbrengen landschapsbomen	3,00 st	€ -		€ -
Aanbrengen landelijke poort	1,00 st	€ -		€ -
Aanbrengen elzensingel <i>(onderdeel landschappelijke inpassing)</i>	312,00 st	€ -		€ -
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van 6 jaar				
Snoeien van fruitboom	5,00 st	€ 5,34	6	€ 160,20
Scheren van hagen <i>inclusief afvoeren</i>	25,00 m ^l	€ 1,17	6	€ 175,50
Onderhoud bloemrijke rand <i>maaien en afvoeren</i>	4,80 are	€ 8,45	6	€ 243,36
Scheren van hagen	25,00 m ^l	€ -	6	€ -
Onderhoud houtsingel	3,12 are	€ -	6	€ -
Snoeien landschapsbomen	3,00 st	€ -	6	€ -
Onderhoud elzensingel <i>(onderdeel landschappelijke inpassing)</i>	156,00 m ^l	€ -	6	€ -
Totaal tegenprestatie				€ 6.063,06

Berekening financiële tegenprestatie.

Bron: Van Dooren Landschap.

3.3.4 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing

Bij vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de gemeenteraad geconstateerd dat er behoefte is aan een concreet kader voor het toetsen van initiatieven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Op 20 maart 2020 is dit beleid door de gemeenteraad vastgesteld.

Binnen de gemeente Best wordt meer ontwikkelingsruimte gegeven aan nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Ook aan functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de functies qua aard en schaal passen in het buitengebied en niet concurreren met functies op het bedrijventerrein of in het centrum.

Binnen het beleidskader past in beginsel het hergebruik van vrijkomende bebouwing voor statische en niet-statische opslag voor bedrijven en particulieren. Wel is dit nog gekoppeld aan een kwalitatief

afwegingskader, waarvoor een stappenplan doorlopen dient te worden. Onderstaand wordt voor onderhavig initiatief het stappenplan doorlopen en gemotiveerd op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Stap 1. 'Gewenstheid' ontwikkeling

- a. Ontwikkelingen dienen te passen binnen de doelstellingen van het buitengebied;
- b. Ontwikkelingen op vrijkomende agrarische locaties dienen een toegevoegde waarde te hebben.

Ad 1a:

In paragraaf 3.3.1 Structuurvisie Buitengebied is reeds gemotiveerd dat onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met de doelstellingen voor het structuurvisiedeelgebied 'Agrarisch-recreatief landschap'. Derhalve is onderhavige ontwikkeling passend binnen de doelstellingen van het buitengebied.

Ad 1b:

Op diverse wijzen heeft onderhavige ontwikkeling een toegevoegde waarde. Allereerst wordt een intensief veehouderij gesaneerd, waarbij het woon- en leefklimaat ter plaatse aanzienlijk verbeterd door het wegnemen van de milieucontouren van de pluimveehouderij. Het gaat dan met name om geur, fijn stof, ammoniak en endotoxinen.

Stap 2. Gebiedskenmerken en kwaliteiten

Het gebied, met haar specifieke kenmerken en kwaliteiten, dient geschikt te zijn voor de nieuwe ontwikkeling.

Ad 2:

In hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling passend is op onderhavige locatie.

Stap 3. Aard en impact ontwikkeling

- a. De aanvaardbaarheid van de ontwikkeling wordt mede ingegeven door de aard van de ontwikkeling;
- b. De aanvaardbaarheid van een ontwikkeling is mede afhankelijk van de impact van de nieuwe ontwikkeling.

Ad 3a:

Statische en niet-statische opslag voor bedrijven en particulieren is een gebiedsvreemde functie. Deze functies zijn niet bij voorbaat uitgesloten, mits deze ontwikkelingen kleinschalig zijn en weinig impact op de omgeving hebben. Zij mogen niet concurreren met functies op het bedrijventerrein of in het centrum. Onderhavige ontwikkeling is niet concurrerend met bestaande bedrijventerreinen in de regio. De doelgroep voor de opslagruimte is financieel niet in staat om 1.000 m² loods op een bedrijventerrein te huren. Het zal voornamelijk om startende ondernemers en ZZP'ers gaan die geen werkzaamheden op de voorgestelde locatie uitvoeren, maar op locaties elders in de omgeving.

Ad 3b:

De impact wordt bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling
De omvang beperkt zich tot het hergebruik van twee pluimveestallen met een omvang van circa 1.870 m². Er wordt geen buitenruimte benut voor de beoogde functie. Het bouwvlak wordt hier teruggebracht naar 5.000 m².
- al dan niet sprake van nieuw ruimtebeslag

Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gereduceerd met circa 210 m² en het bouwvlak wordt ingekrompen met circa 3.300 m².

- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving
In hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten wordt uitgebreid ingegaan op de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving.
- visuele hinder
In het landschapsplan is een analyse gemaakt van de locatie. Op basis van deze analyse is gekomen tot een inrichtingsvoorstel dat recht doet aan de locatie en haar omgeving.

Stap 4: Ontwikkelingsruimte

De omvang van een activiteit moet aansluiten op de maat en schaal van de omgeving.

Ad 4:

Voor gebiedsvreemde functies in het buitengebied wordt in beginsel aangesloten bij de kaders van de voormalige provinciale Verordening ruimte. Het gaat dan om het volgende:

- bouwperceel: maximaal 5.000 m²;
- milieucategorie 1 en 2.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt het bouwperceel ingekrompen tot 5.000 m². Een opslaggebouw valt onder bedrijvigheid met milieucategorie 2 (SBI-2008 52109).

Stap 5. Randvoorwaarden

Ontwikkelingen dienen aan een aantal randvoorwaarden, spelregels, en/of ontwerpprincipes te voldoen om tot uitvoering van het initiatief te kunnen komen;

Ad 5:

In paragraaf 2.2 Gewenste situatie, hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten en bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan wordt uitgebreid ingegaan op aspecten als verkeer, woon- en leefklimaat, inrichtingscondities vanuit landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en cultuurhistorie.

Stap 6. Invulling principe 'verdient de ruimte'

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ad 6:

In paragraaf 3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Best, is uitgebreid stilgestaan bij de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Uit bovenstaande uitzetting blijkt dat de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een bedrijf dat statische en niet-statische opslag aanbeidt aan bedrijven en particuliere past binnen de kaders die gesteld worden in het beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1. Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Bij de gewenste ontwikkeling wordt het agrarisch (intensieve veehouderij)bedrijf ter plaatse beëindigd en omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf zijnde een bedrijf voor statische en niet-statische opslag van goederen van bedrijven en particulieren, een opslaggebouw. Voor een dergelijke functie zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

Geur: 0 meter.

Stof: 0 meter.

Geluid: 30 meter.

Gevaar: 10 meter.

De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd.

In het voorliggende plan is sprake van omgevingstype “gemengd gebied”. Er is namelijk sprake van een gemengd gebied als direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca, en kleine bedrijven. In de directe omgeving van de initiatieflocatie komen naast agrarische bedrijven, ook niet-agrarische bedrijven voor als ook burgerwoningen. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. De aan te houden richtafstand wordt verlaagd met een afstandsstap tot 10 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelig object dat geen onderdeel uitmaakt van de inrichting betreft de woning aan de Driehoekweg 5 en bevindt zich op een afstand van ongeveer 12 meter (gemeten van grens van het gewenste bouwvlak tot de bestemmingsgrens van de betreffende woning). De beide bestemmingsvlakken worden gescheiden door de Driehoekweg. Hiermee wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan en zal met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder worden veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een nieuw gevoelig object. Een bedrijf dat opslagruimten verhuurt betreft geen verblijfsfunctie. Het bezoek van gebruikers van de diensten is niet permanent en vaak zeer kortdurend. Ook de werkzaamheden in de bebouwing zijn niet van dusdanige aard dat in de gebouwen sprake is van een verblijf. Er is daarmee geen sprake van een gevoelig object of van een verblijfsruimte.

Nabij de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Verder zijn nabij de locatie de volgende inrichtingen gelegen:

- Aarleseweg 31: agrarische bedrijf zijnde een pluimveehouderij.
- Mosselaarweg 18: niet-agrarisch bedrijf zijnde een caravanstalling.

Aarleseweg 31: Het bedrijf aan de Aarleseweg 31 betreft een agrarisch bedrijf zijnde een pluimveehouderij. De richtafstanden bedragen 100 meter voor geur, 30 meter voor geluid en 10 meter voor stof in het omgevingstype gemengd gebied. De afstand van het betreffende bedrijf tot aan de initiatieflocatie is circa 26 meter (gemeten van grens bouwvlak tot grens bestemmingsvlak. Hiermee wordt niet aan de gestelde richtafstanden voldaan. Het opslaggebouw dat aan deze zijde van het bestemmingsvlak gelegen is betreft

echter geen gevoelig object. Het is naar aard niet geschikt voor menselijk verblijf. Andere activiteiten dan het opslaan van goederen is niet toegestaan. Het gebouw wordt enkel betreden door personen voor het halen of brengen van goederen, een kortdurende activiteit. Derhalve dient getoetst te worden aan het meest nabij gelegen gevoelige object. Dit is de bedrijfswoning op een afstand van 137 meter. Tot deze woning wordt voldoende afstand in acht genomen. Het pluimveebedrijf wordt niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Mosselaarweg 18: Het bedrijf aan de Mosselaarweg 18 betreft een niet-agrarisch bedrijf. Voor het bedrijf is een specifieke aanduiding opgenomen voor een caravanstalling. De grootste richtafstand voor een bedrijf in milieucategorie 2 in het omgevingstype gemengd gebied is 10 meter. De afstand van het betreffende bedrijf tot aan de initiatieflocatie is circa 14 meter. Hiermee wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan, waarmee dit bedrijf niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Gezien het voorgaande zal geen sprake zijn van beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en functies.

4.1.2 Geur

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij dit wordt omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor statische en niet statische opslag van goederen voor bedrijven en particulieren. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning van het bedrijf een bedrijfswoning van het niet-agrarische bedrijf.

Zowel een bedrijf voor statische en niet statische opslag van goederen voor bedrijven en particulieren als een bedrijfswoning veroorzaken geen geurhinder aan de omgeving. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een toename van de geurbelasting aan gevoelige objecten in de omgeving.

Wel wordt de bedrijfswoning bij een intensieve veehouderij omgeschakeld naar een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf.

Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijbedrijven is vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (W.g.v.). Sinds de invoering van de W.g.v. geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland.

De W.g.v. beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijbedrijven. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden gerealiseerd, tenzij er aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de planlocatie zelf.

De W.g.v. bevat normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen uitgedrukt in Europese odour eenheden per m³ lucht (OU_E/m³). Bij gemeentelijke verordening is het mogelijk om zowel de geurnormen als de vaste afstanden te wijzigen. De gemeente Best heeft een geurverordening vastgesteld, waardoor aan deze gemeentelijke normen getoetst dient te worden. Ter plaatse van de projectlocatie wordt een achtergrondbelasting tot 20 OU_E/m³ aanvaardbaar geacht. Voor de voorgrondbelasting wordt een waarde van 12,0 OU_E/m³ gehanteerd.

Door het berekenen van de achtergrondbelasting met het verspreidingsprogramma V-Stacks gebied wordt vastgesteld of er ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als geuruitstotende bronnen zijn alle bedrijven meegenomen binnen een straal van 2 km van de initiatieflocatie. Voor de emissiegegevens op bedrijfsniveau is BvB Brabant geraadpleegd. In onderstaande figuur zijn de resultaten van de verspreidingsberekening weergegeven.

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting
1	153586.0	392468.0	14.000	9.082
2	153595.0	392463.0	14.000	9.020
3	153591.0	392453.0	14.000	9.186
4	153581.0	392459.0	14.000	9.146
5	153589.0	392461.0	14.000	9.008

Resultaten berekening achtergrondbelasting geur.

Bron: ZLTO.

Een achtergrondbelasting van maximaal 9,2 OU_E/m³ is ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar, waardoor het woon- en leefklimaat voor dit aspect voldoende is.

De voorgrondbelasting is berekend met Vstacks-gebied vanuit de meest nabij gelegen veehouderijen waar dieren gehouden worden met geuremissie. Uit deze berekening geldt dat er voor alle veehouderijen in de directe omgeving geen sprake zal zijn van een overschrijding van de norm van 12,0 OU_E/m³. De voorgrondbelasting is ten gevolge van het pluimveebedrijf aan de Aarleseweg 31 het hoogste en bedraagt 4,79 OU_E/m³.

Ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Mosselaarweg 9b is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO₂).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.1.3.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

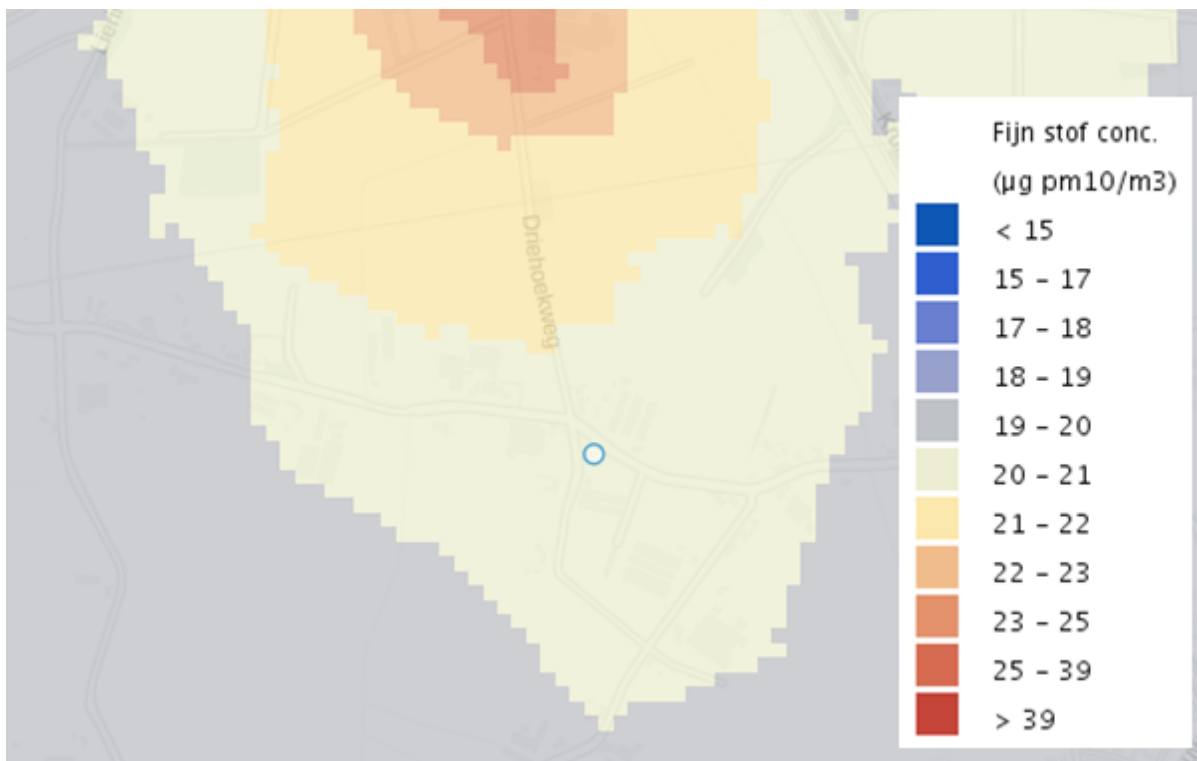
De voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij. De uitstoot van fijnstof zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen, waarmee sprake is van een zogenaamde NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

Door de beëindiging van de veehouderij zal de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden alleen maar afnemen. Hiermee ontstaat een verbeterde situatie ten aanzien van fijnstof en stikstofoxiden in de omgeving.

Naast het feit dat een ontwikkeling geen onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg mag hebben geldt dat wanneer sprake is van het oprichten van een nieuw gevoelig object ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet zijn ten aanzien van luchtkwaliteit. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige objecten opgericht. De ruimten bij een opslagbedrijf zijn geen verblijfsruimten en derhalve niet geurgevoelig.

Wel wordt de bedrijfswoning bij een intensieve veehouderij omgeschakeld naar een bedrijfswoning bij het niet-agrarische bedrijf. Om deze reden is gekeken of ter plaatse sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Voor luchtkwaliteit geldt een landelijke norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van 40 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). De provincie Noord-Brabant heeft deze norm aangescherpt tot 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij een achtergrondconcentratie van 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zoals te zien in de volgende figuur bedraagt de achtergrondconcentratie volgens de Atlas van de Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) ter plaatse ongeveer 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is ruim onder de gestelde norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie luchtkwaliteit.

Bron: Atlas van de Leefomgeving van het RIVM.

4.1.3.2 Luchtkwaliteit vanuit verkeersbewegingen

Naast het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van fijnstof en stikstofdioxiden als gevolg van wijzigingen in de inrichting dient ook de uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Hiermee is de uitstoot van fijnstof en stikstofdioxiden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar en valt onder de noemer NIBM, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofdioxiden.

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagendplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.1.4.1 (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een woning of andere geluidsgevoelige bestemming. Wel wordt een bedrijfswoning omgeschakeld van een agrarische bedrijfsvorm naar een niet-agrarische bedrijfsvorm. Voor de om te schakelen bedrijfswoning is in het vigerende bestemmingsplan geen besluit voor Hogere Grenswaarden genomen. Er kan daarmee van worden uitgegaan dat de geluidsbelasting op de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel. De geluidsbelasting zal daarmee ook in de gewenste situatie, omdat aan het gebruik en aan de positionering van de woning niets zal veranderen, naar verwachting voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

4.1.4.2 Industrielawaai

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling kan sprake zijn van het oprichten van mogelijk geluidshinder veroorzakende inrichtingen of installaties. Hierbij zal het aantal verkeersbewegingen, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) niet in onevenredige mate toenemen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een goede scheiding is tussen diverse functies. Voor het aspect geluid is er in de VNG brochure eveneens een richtafstand opgenomen. Uit de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) blijkt dat aan deze afstand voldaan wordt. Hiermee is voldoende verzekerd dat onderhavige ontwikkeling inpasbaar is op deze locatie.

4.1.5 Endotoxinen

Op 7 juli 2016 zijn de onderzoeksrapporten "Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)" en "Emissies van Endotoxine uit de Veehouderij" gepubliceerd. Uit beide rapporten komt naar voren dat met name rond pluimveebedrijven en in veedichte gebieden gezondheidseffecten kunnen optreden. De huidige toetsing aan geurnormen en/of fijnstof-grenswaarden biedt onvoldoende bescherming voor omwonenden tegen endotoxinen. Voor de periode totdat een landelijk 'endotoxine toetsingskader' beschikbaar komt, bestaat het risico dat de blootstelling aan endotoxine oploopt. Door het Ondersteuningsteam van BPO speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij is daarom het endotoxine toetsingskader 1.0 opgesteld. Het beschrijft een aanpak voor het beoordelen van het volksgezondheidsrisico van (uitbreidende) veehouderijen. Op basis van de huidige kennis en inzichten is met het endotoxine toetsingskader 1.0 voor iedere vergunningaanvraag van individuele varkens-of pluimveehouderij te bepalen of de endotoxine-blootstelling naar de omgeving te hoog zal zijn of niet. Te hoog betekent in deze dat de blootstelling hoger is dan de advieswaarde van 30 EU/m³ van de Gezondheidsraad. Kanttekening hierbij is dat voor endotoxine geen wettelijk toetsingskader beschikbaar is.

Als aanvulling op Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0 is een rekenmodel ontwikkeld waarmee de minimale vaste afstand tussen een emissiepunt en een gevoelig object kan worden berekend. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens. De dichtstbijzijnde bedrijven met één van de bovengenoemde diercategorieën betreft de pluimveehouderij aan de Aarleseweg 31. Dit bedrijf heeft op basis van een stofemissie van 1.729 kg PM₁₀. Op basis van het rekenmodel dient een afstand van 148 meter in acht genomen te worden. De afstand van het meest dichtbijgelegen emissiepunt tot de woning bedraagt 159 meter.

Ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Mosselaarweg 9b is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect endotoxinen.

4.1.6 Woon- en leefklimaat

Wanneer sprake is van het oprichten van gevoelige objecten of wanneer een inrichting wordt opgericht welke mogelijk hinder aan gevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt is het van belang te onderzoeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een ontwikkeling kan niet plaatsvinden indien het niet aannemelijk is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.6.1 Woon- en leefklimaat op de locatie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. Wel wordt een bestaande bedrijfswoning omgeschakeld. Zoals echter nader omschreven in de paragrafen "Geur" (paragraaf 4.1.2), "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3), "Geluid" (paragraaf 4.1.4) en "Endotoxinen" (paragraaf 4.1.5) zal ter plaatse van de om te schakelen woning geen sprake zijn van een onevenredige belasting op het gebied van geur, luchtkwaliteit en/of geluid, waarmee ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.1.6.2 Woon- en leefklimaat in de omgeving

Als bij een ontwikkeling wordt voorzien in een inrichting welke mogelijk leidt tot milieuhinder aan gevoelige objecten in de omgeving dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de betreffende gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op het gebied van geur, fijnstof en geluid dient nader te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geurhinder aan de omgeving. Ook zal er, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3) sprake zijn van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. Ten slotte zal, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4) geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidshinder aan de omgeving.

Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaats van gevoelige objecten in de omgeving en kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

4.1.7 Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

4.1.7.1 Risicovolle inrichtingen

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Uitsnede Risicokaart.

Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO).

Nabij de locatie is aan de noordzijde een risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een bedrijf met een propaantank. Voor dergelijke tanks geldt geen invloedsgebied, maar is wel een risicocontour opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze contour bedraagt voor de betreffende tank 10 meter. De locatie is op een afstand van ongeveer 575 van het bedrijf met een propaantank gelegen, waarmee geen sprake is van onevenredige risico's vanuit dit bedrijf.

De locatie is nabij enkele transportroutes voor (mogelijk) gevaarlijke stoffen gelegen (een buisleiding en een spoorweg). Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf "Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen" (paragraaf 4.1.7.2).

4.1.7.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

Beoordeling risicobronnen:

- Spoorlijn Boxtel – Eindhoven (relevant)
De planlocatie is gelegen op ca. 660 meter van het spoor. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. De planlocatie is daarmee binnen het invloedsgebied gelegen.
- Rijksweg A58 (relevant)
De afstand van planlocatie tot Rijksweg A58 bedraagt ca. 2000 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is derhalve wel relevant.

Gezien de afstanden tot het spoor en de Rijksweg A58 en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet

zal wijzigen kan conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt nagenoeg niet toe ten gevolge van de wijziging.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

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

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden voor het standaard advies. Het standaard advies kan daarom worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op:
<https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>.

Reactie op standaard advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid. Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.
- Het plan zal voor wat betreft de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd.

Zelfredzaamheid

Aangenomen kan worden dat de personen die de opslaggebouwen bezoeken kunnen worden beschouwd als zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

Aanvullend advies Veiligheidsregio

Gezien de ontwikkeling is gebruik gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Er is alleen aanvullend advies bij de VRBZO gevraagd voor de aspecten bereikbaarheid en

bluswatervoorziening. Het advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt: PM

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.8 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijk verontreiniging.

De gewenste ontwikkeling richt zich op het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming waarbij de bedrijfswoning als zodanig behouden blijft. Dit betekent dat er enkel ruimtes die al bestemd waren voor menselijk verblijf na herbestemming ook voor menselijk verblijf gebruik zullen worden. In beide gevallen betreft het enkel de bedrijfswoning. De opslagruimten aan zich zijn niet bestemd voor menselijk verblijf. Een bodemonderzoek hoeft gezien het ongewijzigde gebruik en daarmee samenhangend beschermingsniveau niet uitgevoerd te worden.

4.1.9 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen een gevoelig object en een locatie waar gewasbeschermingsmiddelen gespoten worden voldoende afstand is. Op een afstand van circa 72 meter van het plangebied is een boomgaard gelegen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

De algemeen gehanteerde afstand tot gevoelige objecten is een spuitwijdte zone van 50 meter. Omdat de afstand tussen het gevoelige object in het en de boomgaard ruim 72 meter bedraagt wordt ruim aan deze afstand voldaan. Er is geen reden om aan te nemen dat de drift van gewasbeschermingsmiddelen zorgt voor een verslechtering van het woon-en leefklimaat ter plaatse. Verder onderzoek naar spuitwijdte zones wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.1.10 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden 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. Pas als 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. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit 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.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een

m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die 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 EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

4.1.10.1 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf voor opslag van goederen voor bedrijven en particulieren met behoud van de bedrijfswoning. Voor deze activiteiten zijn vanuit de D-lijst uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geen drempelwaarden opgenomen.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Er zijn verder geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve veehouderij beëindigd. Dit zal alleen maar leiden tot een milieuwinst en een verbeterde situatie.

Er is binnen het project slechts gering sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. De productie van afvalstoffen beperkt zich tot een geringe hoeveelheid reststoffen. Onevenredige verontreiniging en hinder is, gelet op de geringe bedrijfsomvang, ook niet te verwachten. Er worden enkel reguliere stoffen en technologieën gebruikt. Gelet hierop is er geen verhoogd risico op ongevallen.

4.1.10.2 Plaats van het project

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) en de paragraaf "Archeologie en cultuurhistorie" (paragraaf 4.3), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

4.1.10.3 Kenmerken van het potentiële effect van het project

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "Milieuzonering", "Geur", "Luchtkwaliteit", "Geluid", "Endotoxinen", "Woon- en leefklimaat", "Externe veiligheid", "Bodem" en "Spuitzones" (paragraaf 4.1.1 t/m 4.1.9) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2) geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Door beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf zal de situatie voor wat betreft milieu en ecologie alleen maar verbeteren.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2. Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen

verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en diersoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Kampina & Oisterwijkse Vennen) is gelegen op een afstand van meer dan 6 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand is het niet mogelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied anders dan door de uitstoot van stikstof.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt echter een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve veehouderij beëindigd. Het bedrijf wordt omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor opslag van goederen voor bedrijven en particulieren. Een dergelijk bedrijf heeft geen uitstoot van ammoniak. Door de gewenste ontwikkeling zal de uitstoot van ammoniak daarmee aanzienlijk afnemen.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal het aantal verkeersbewegingen bij de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig toenemen. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen juist afnemen. Er zal daarmee geen sprake zijn van een toename van de uitstoot van stikstofoxiden.

Gezien de uitstoot van ammoniak en stikstofoxiden niet zal toenemen, zal de stikstofdepositie op de betreffende gebieden niet toenemen. Door de afname van de uitstoot van ammoniak en de verwachte afname van de uitstoot van stikstofoxiden zal de stikstofdepositie op de betreffende gebieden juist afnemen, wat een verbetering van de situatie zal betekenen



Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.

Bron: Aeries Calculator.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- **Vogelrichtlijn:**
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- **Habitatrichtlijn:**
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen en/of te vernielen.
- **Nationaal beschermde soorten:**
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen en/of te vernielen.
- **Zorgplicht:**
Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van beperkte sloop van bebouwing, het eierlokaal en een aanbouw aan het eierlokaal. In de bebouwing zijn volgens opgaaf van initiatiefnemer geen nesten van broedvogels aanwezig, noch is er sprake van een verblijfplaats voor vleermuizen. Verder is er binnen het plangebied en direct grenzend aan het plangebied voldoende geschikt leefgebied in de omgeving. Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van (leefgebieden van) mogelijk voorkomende beschermde soorten flora en fauna.

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

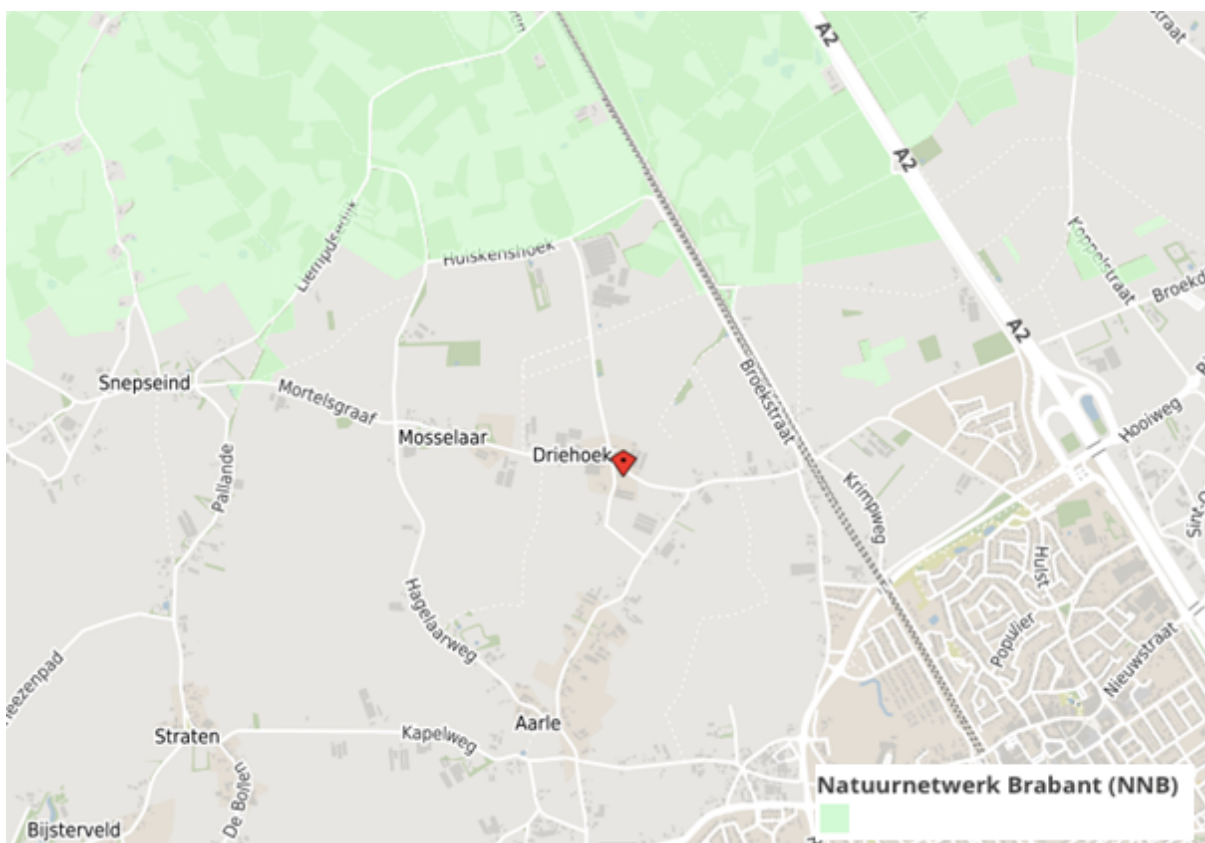
Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN is deels in handen gegeven van de provincies. De provincie Noord-Brabant heeft de bescherming van het NNN opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN/NNB gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN/NNB-gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 790 meter van de locatie.



Uitsnede kaart NNN.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in het NNN/NNB is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen areaal aan NNN/NNB-gebieden verloren gaan. Naast het feit dat geen areaal verloren mag gaan kan de uitstoot van fijnstof nadelige gevolgen hebben op gebieden in het NNN/NNB. Bij de gewenste ontwikkeling zal, door beëindiging van een intensieve veehouderij, sprake zijn van een afname van de uitstoot van fijnstof. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op het NNN/NNB.

4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van de uitstoot van ammoniak. Er is immers sprake van een beëindiging van een agrarische intensieve veehouderij, waarbij de uitstoot van ammoniak alleen maar zal afnemen. Omdat de uitstoot van ammoniak zal afnemen zal ook geen sprake zijn van een verhoogde ammoniakdepositie op de betreffende gebieden, maar juist van een afnemende depositie. Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van Wav-gebieden in de omgeving, maar eerder sprake van een verbetering.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

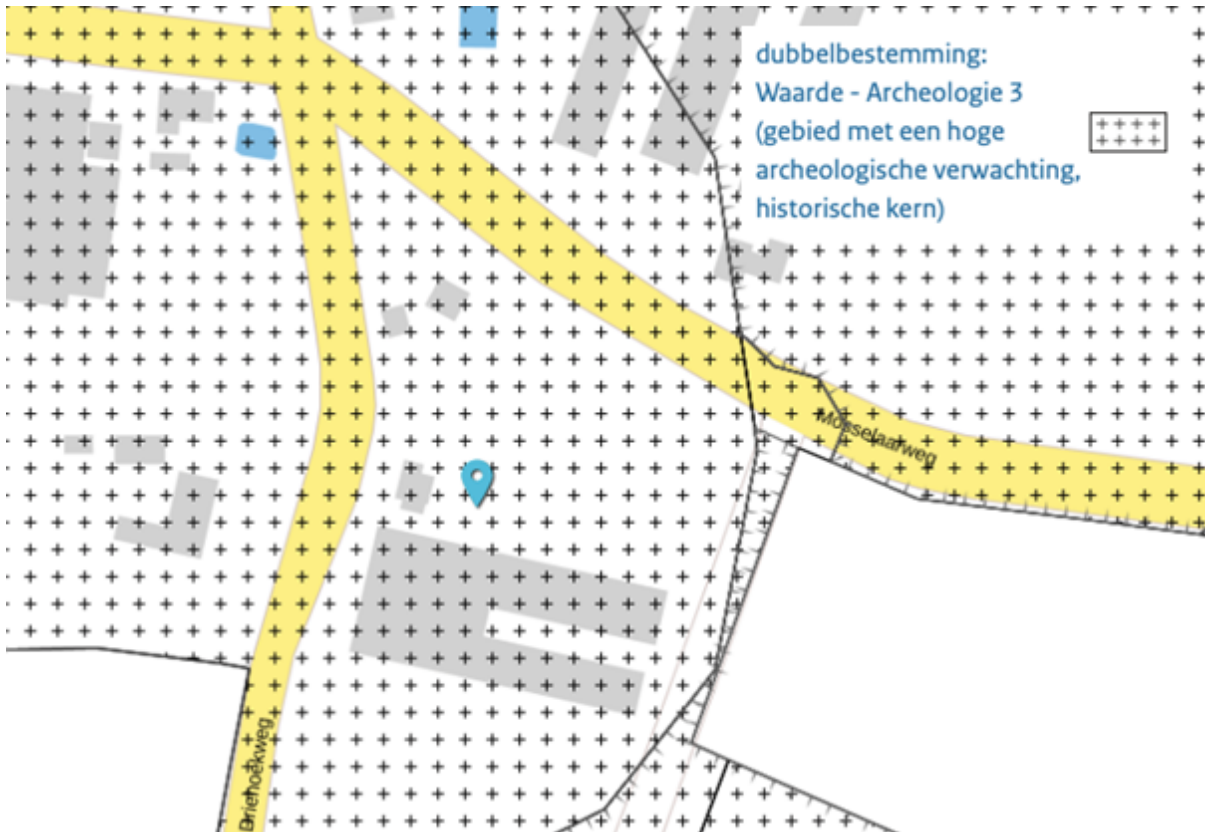
4.3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Best voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De gemeente Best heeft het archeologiebeleid verankert in het paraplubestemmingsplan 'parkeernormen en archeologie'. Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'gebied met een hoge archeologische verwachting – historische kern'.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart.

Bron: Gemeente Best.

Ten aanzien van deze gebieden stelt de gemeente in haar beleid dat nader onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de sloop van bebouwing, waarbij de verstoring van de bodem minder dan 250 m² zal bedragen, namelijk 170 m².

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten zullen worden geschaad.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakkelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Aan de noordzijde van het plangebied is de Mosselaarweg aangewezen als historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde. De ontwikkeling zal geheel op het eigen erf plaatsvinden en zal geen aanpassingen aan de Gilzeweg tot gevolg hebben. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat rekening heeft gehouden met de historisch geografische lijn. Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van de betreffende historisch geografische lijn.

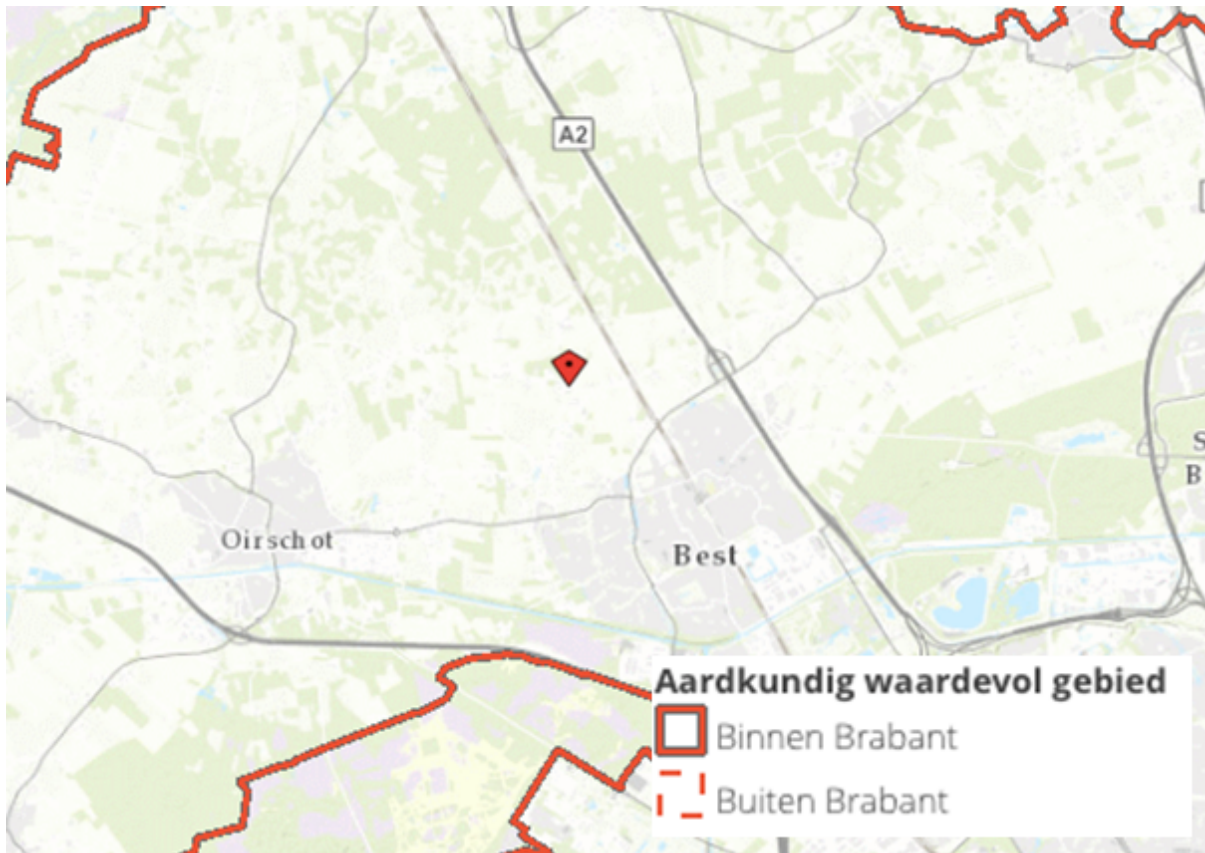
Het plangebied maakt als heel klein onderdeel van het grotere geheel deel uit van de cultuurhistorische regio Kempen en cultuurhistorisch landschap Groene Woud. Gezien de zeer beperkte schaal van de gewenste ontwikkeling en dat de ontwikkeling geheel op het eigen erf plaatsvindt zal dit geen gevolgen hebben voor het cultuurhistorische landschap en de regio.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.3.3 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.



*Uitsnede kaart aardkundig waardevolle gebieden.
 Bron: Provincie Noord-Brabant.*

Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.4. Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

4.4.1 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Driehoekweg. De locatie is voorzien van een inrit op deze erftoegangsweg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's en/of vrachtwagens de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt. Ook na realisatie van het project zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn voor zowel vracht- als

personenauto's om te kunnen parkeren. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

De gemeente Best heeft in de Nota parkeernormen zoals gewijzigd vastgesteld op 30 november 2015 beleidslijnen ten aanzien van parkeren opgenomen. Hierbij zijn tevens parkeernormen van toepassing. Voor wat betreft de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. De locatie is, vanuit de gebiedsindeling, gelegen in een gebied dat is gekenmerkt als 'buitengebied'. Voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid waar opslag onder geschaard wordt dient men in het buitengebied uit te gaan van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Uitgaande van 1.870 m² bedrijfsvloeroppervlakte zouden er 15 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Een dergelijke norm is echter meer gericht op bedrijven die zich richten op kleine units, waar sprake van veel verschillende huurders is. De gewenste ontwikkeling richt zich op het verbouwen van de pluimveestallen tot 4 units die los van elkaar verhuurd kunnen worden voor de opslag van goederen. De gestelde norm is daarmee voor de gewenste ontwikkeling niet reëel te noemen. Het bedrijf zal door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd en worden beheerd. Er zal daarmee geen sprake zijn van een verdere personele bezetting. Initiatiefnemer beschikt over meerdere parkeerplaatsen bij zijn bedrijfswoning die enigszins ruimtelijk afgescheiden zijn van de opslaggebouwen. Er dienen enkel parkeerplaatsen aanwezig te zijn voor de huurders van de opslagruimte. Dit bezoek is echter (zeer) kortdurend. De meesten zullen met de auto doorrijden tot aan de plaats waar de goederen zijn opgeslagen, op die plek laden/lossen en/of aankoppelen/afkoppelen en vervolgens weer vertrekken. Er zal nagenoeg geen sprake zijn van parkeren bij het bedrijf door mensen die van de diensten gebruik maken.

Bij de gewenste inrichting van het erf is rekening gehouden met voldoende verharding voor zowel vracht- als personenverkeer om te kunnen manoeuvreren en ter plaatse te kunnen laden en lossen en/of aankoppelen en afkoppelen. De verharding kan, indien nodig, eveneens worden benut voor parkeren. Er is daarmee sprake van ruim voldoende gelegenheid om te parkeren.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling kan worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid.

4.4.2 Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd. Daarbij wordt het bedrijf omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor statische en niet-statische opslag van goederen van bedrijven en particulieren.

Ten aanzien van de bedrijfswoning zal geen sprake zijn van een toename of wijziging van het aantal verkeersbewegingen. Het huidige gebruik is het gebruik als woning en dit zal na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer nog steeds het geval zijn. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom bij de gewenste omschakeling van de bedrijfswoning niet veranderen.

Bij een intensief veehouderijbedrijf is sprake van regelmatige aan- en afvoer van dieren, aanlevering van voer en levering van diensten en overige goederen. Bij een bedrijf dat opslagruimten verhuurd is voornamelijk sprake van opslag van goederen die met wisselende regelmaat verplaatsing nodig hebben. Worst-case zullen de gebruikers van deze opslag iedere dag 2 maal de locatie aandoen om goederen te komen opslaan of ophalen. Dit betekent 16 verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde. Dit is passende in het verkeersbeeld ter plaatse en zal niet leiden tot een verdere intensivering van de verkeersstromen ten opzichte van een pluimveehouderijbedrijf.

4.5. Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met

de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

De locatie valt onder het werkgebied van het waterschap De Dommel (hierna: het waterschap).

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

4.5.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve veehouderij. Het bedrijf zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor opslag van goederen voor particulieren en bedrijven.

Het bouwvlak ter plaatse zal worden verkleind en er zal een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing (ongeveer 170 m²) worden gesloopt. Tevens zal een deel van de huidige erfverharding worden verwijderd. Er is daarmee sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen. Er is sprake van een afname van het bebouwde en verharde oppervlak. Hiermee is geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd.

Het bedrijfsafvalwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd. Hemelwater wordt hierbij niet

afgevoerd op het rioleringsstelsel, maar wordt middels dakgoten en straatkolken opgevangen in een bergingsvoorziening. Hiermee is geen sprake van afkoppeling van hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

4.5.2 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Best.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan is onderdeel van een algehele herziening op het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006" van gemeente Best en wordt opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.3. Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Best vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste

activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan



MOSSELAARWEG 9B BEST

VAN DOOREN
Landschap

VABI**IMPULS**

LANDSCHAPSPLAN

5 MAART 2020

COLOFON

Titel document:
Mosselaarweg 9B Best

Datum:
5 maart 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Dhr. Van der Looij
Mosselaarweg 9B
Best
T: 06-26750887

Procesbemiddeling

VABIMPULS
T: vabimpuls@brabantadvies.com
T: 073-3030286
W: www.vabimpuls.nl

VABIMPULS

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 VABIMPULS	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Locatie en situatie	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Landschap	7
2.1 Historie	7
2.2 Structuurvisie Best	8
2.3 Kwaliteiten en kansen	9
3 Inrichtingsvoorstel	10
3.1 Hoofdopzet	10
3.2 Landschappelijke inpassing	11

1 INLEIDING

1.1 VABIMPULS

Het aantal lege stallen en schuren in Brabant groeit. Dat komt onder meer doordat agrarische ondernemers zijn gestopt, gaan stoppen of van plan zijn om te schakelen naar een andere functie. Op initiatief van de provincie Noord-Brabant en gemeenten in Noord-Brabant is VABIMPULS opgezet.

Een initiatief waarbij in rechtstreeks contact met de eigenaar een verkenning plaats zal vinden omtrent de toekomstige mogelijkheden voor de vrijgekomen of vrijkomende agrarische locatie en bebouwing. Met de aanpak van VABIMPULS moet nieuw perspectief geboden worden aan eigenaren van agrarische bedrijfslocaties. Daarnaast draagt het bij aan versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied, de leefbaarheid en mogelijk ook nieuwe economische initiatieven. Dat voorkomt verloedering van het platteland en ongewenste activiteiten en daarmee samenhangende veiligheids- en gezondheidsrisico's. De aanpak van VABIMPULS is per definitie gericht op het realiseren van meerwaarde. We spreken van een verduurzaamde werking.

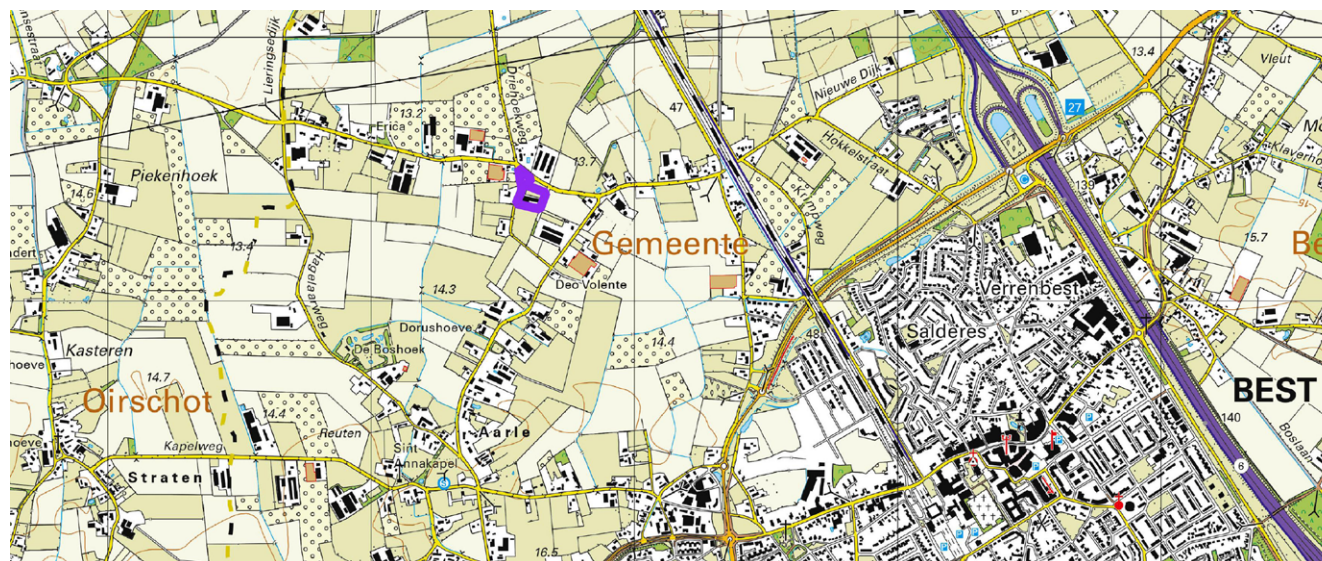
Eigenaren van vrijgekomen of vrijkomende agrarische locaties kunnen zich aanmelden en een beroep doen op ondersteuning van onafhankelijke deskundigen en specialisten die aan VABIMPULS verbonden zijn.

Voor de locatie Mosselaarweg 9B te Best in de gelijknamige gemeente heeft dhr. Van der Looij zich gemeld bij VABIMPULS. Deskundige dhr. P. Rombouts heeft verschillende gesprekken met hem gevoerd en samen een duurzaam plan uitgewerkt voor de toekomst. Van Dooren

Landschap is als specialist gevraagd input te leveren om dit plan ruimtelijk en landschappelijk nader uit te werken.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van Mosselaarweg 9B te Best ligt een voormalig kippenbedrijf met bijbehorend bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Familie van der Looij is eigenaar van de bedrijfswoning. De schuren waren tot voor kort in eigendom van een andere ondernemer. Deze heeft Van der Looij onlangs weer teruggekocht, aangezien de schuren onderdeel vormen van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning. Op dit moment staan de schuren leeg en is Van der Looij niet voornemens dieren te gaan houden.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

Het voornemen is een duurzame rendabele inrichting te maken voor het perceel. Door de schuren om te bouwen tot opslagruimte ziet de initiatiefnemer kans om een nieuw economisch impuls te kunnen geven aan het kavel.

Om dit te realiseren is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijzigingsprocedure.

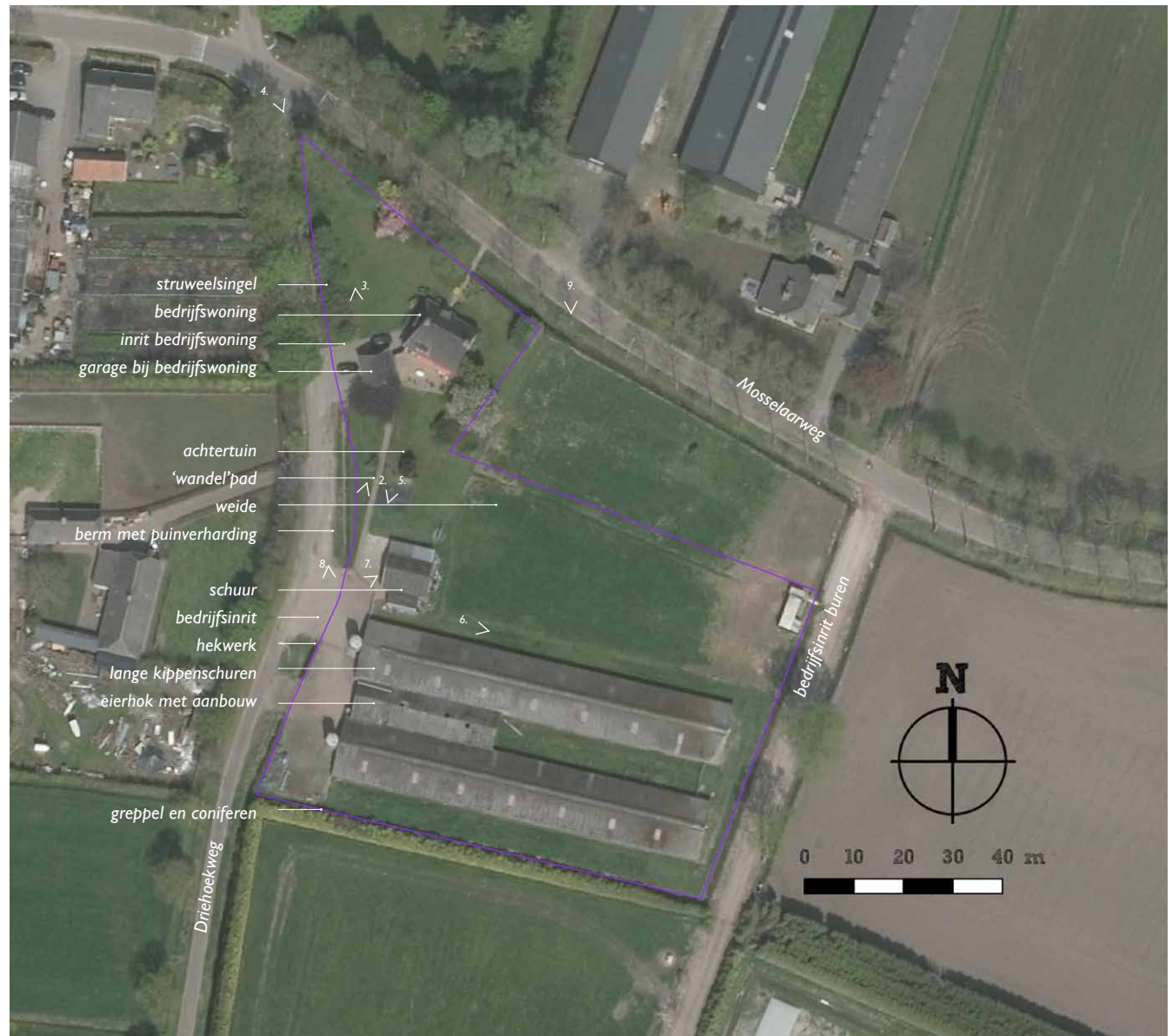
1.3 Locatie en situatie

De Mosselaarweg is een rustige landelijke weg in het buitengebied van de gemeente Best. Het gebied kenmerkt zich door grote akker- en weidegronden met langs de wegen diversiteit aan bebouwing van grote agrarische bedrijven tot burgerwoningen.

De Mosselaarweg is een relatief smalle rijbaan met aan beide zijden grote laanbomen van essen. Het plangebied ligt in de oksel van de kruising Mosselaarweg - Driehoekweg. Via de Driehoekweg wordt het terrein ontsloten. Deze weg is net zoals de Mosselaarweg relatief smal met aan één zijde eikenbomen. Iets voorbij het plangebied ontbreken de laanbomen en ligt de weg vrij in het landschap.

Aan de achterzijde van de schuren is het gebied ontsloten via een zandpad. Dit is een zeer smal karrenspoor met aan beide zijde beplanting. Eén zijde met diverse heesters en bomen en aan de andere zijde (die grenst aan het plangebied) staat een rij populieren.

De bedrijfswoning staat met de voorzijde gericht naar de Mosselaarweg. Via een wandelpad over de greppel kan men de voordeur bereiken. Via de inrit aan de Driehoekweg bereikt men via de auto en fiets



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving op luchtfoto. Met nummers is aangegeven waar foto's zijn genomen. (bron google.com)

de woning. Hier staat een garage voor de auto's. Door de schuine kruising van de Driehoekweg en de Mosselaarweg ontstaat een scherpe hoek in de voortuin van het plangebied. Deze is ingericht met struweel en gazon.

Achter de woning ligt een open achtertuin met een 'wandelpad' naar de schuren achter het woonperceel. De schuren liggen op 50m afstand van de bedrijfs-woning. De entree is aan de Driehoekweg met twee ruime inritten, die geschikt zijn voor vrachtverkeer. Het terrein wordt afgesloten door greppels en hekwerk. Ter hoogte van deze achtertuin ligt in de gemeenteberm naast de weg puinverharding. Deze wordt door de burens gebruikt om auto's van gasten van de hondenopvang te laten parkeren.

De schuren zijn relatief in constructieve goede staat, de daken zijn echter bedekt met asbesthoudende platen. Door middel van grote schuurdeuren aan de voorzijde zijn de twee lange schuren toegankelijk. Tussen de twee lange schuren is een kleine verbinding gebouwd. Dit was het voormalig eierhok. Dit hok is intern en constructief met de twee lange schuren verbonden. Achter het eierhok is een aanbouw voor opslag van materialen. Ten noorden van de kippenschuren staat een oud paardenhok, die nu dienst doet als opslag voor werktuig.

De gronden rondom zijn ingezaaid met gras en liggen vrij in het landschap. Ten noorden van de schuren ligt een weide voor het houden van paarden. De buurgronden (niet in eigendom van initiatiefnemer) zijn in de rand afgeplant met een coniferen haag. Achter de kippenschuren ligt een voormalig zandpad. Deze is in eigendom van de buurman en gebruikt deze als bedrijfsinrit.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt geanalyseerd hoe het landschap de afgelopen eeuw is ontwikkeld. Daarnaast is ook gekeken naar hoe de gemeente deze ontwikkelingen doorzet door middel van de structuurvisie. Hierdoor worden de landschappelijke kwaliteiten duidelijk, maar ook waar de kansen liggen voor het te ontwikkelen gebied.

Hoofdstuk 3 biedt het inrichtingsplan voor het plangebied. In paragraaf 1 wordt de functionele inrichting beschreven, waarna in paragraaf 2 het landschapsplan in woord en beeld wordt toegelicht.



Beeld 1. bedrijfswoning



Beeld 2. achtertuin met wandelpad en inrit naar bedrijfswoning



Beeld 3 houtsingel van struweel in voortuin



Beeld 4. houtsingel met struweel vanaf de weg gezien



Beeld 5. hekwerk en bedrijfsinrit



Beeld 6. de lange schuur



Beeld 7. het oude paardenhok ten noorden van de lange schuren



Beeld 8. de paardenweide



Beeld 9. Driehoeksweg met puinverharding en één zijde bomen

2 Landschap

Om de gebiedskenmerkende structuur van het landschap te begrijpen kijken we terug naar de ontwikkelingen in de tijd (2.1 Historie). Daarna wordt door middel van de structuurvisie geanalyseerd waar volgens de gemeente de kwaliteiten en kansen liggen voor het te ontwikkelen gebied.

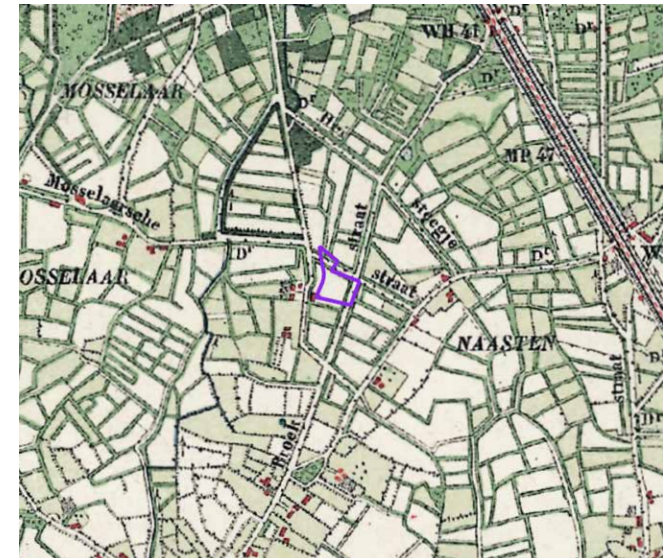
2.1 Historie

Het plangebied vormt onderdeel van het kampenlandschap. Deze ligt grotendeels op een vlakke dekzandrug; een hoger gelegen deel in het landschap die interessant is voor de agrarische activiteiten. Rond 1900 was het plangebied reeds ontgonnen en geschikt gemaakt voor akkerbouw. Een patroon van onregelmatige kleinschalige akkerlanden met randbeplanting kenmerkte het gebied.

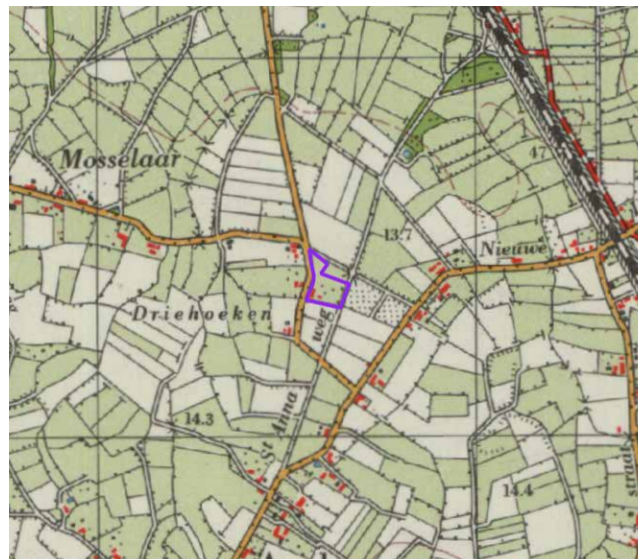
Op de droge delen vestigden zich ook de agrariërs. Aan de doorgaande wegen bouwden men boerderijen omgeven door boerenerven met hagen, struweel en fruitbomen. De (zand)wegen waren beplant met laanbomen.

Waterhuishoudkundig wordt het hemelwater niet altijd direct in de bodem geïnfiltreerd. Hierdoor is de grond uitermate geschikt voor vochtminnende beplanting.

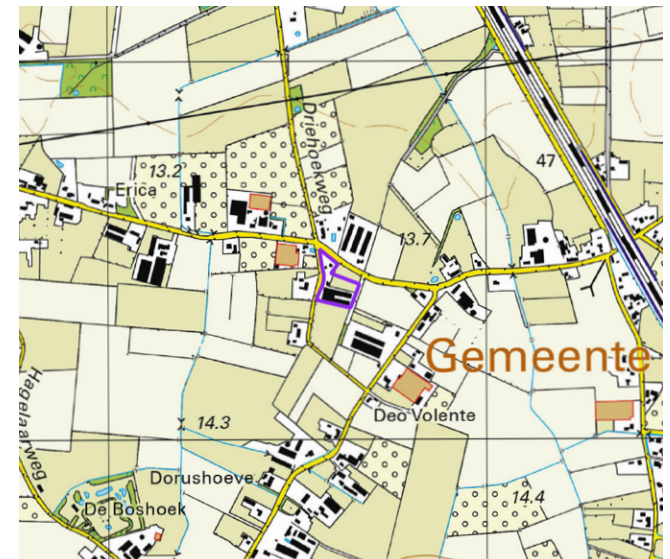
Als gevolg van de schaalvergroting door landbouwmachines en kunstmest is het karakteristieke kampenlandschap grotendeels verdwenen. Daarnaast is de bebouwing toegenomen in het buitengebied door zowel burgers als agrariërs en zijn boerenerven gegroeid met grote schuren voor de intensieve veehouderij. Vanaf de jaren 60 zijn grote percelen ook ingezet als kwekerij voor bomen en beplanting.



Plangebied historische kaart 1900 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017 (bron PDOK)

2.2 Structuurvisie Best

De gemeenteraad heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit visiedocument herzielt de 'Structuurvisie Best 2030' uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. De structuurvisie verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied. De visie gaat niet uit van belemmeringen en harde randvoorwaarden, maar van kansen en maatwerk voor kwaliteitsverbetering.

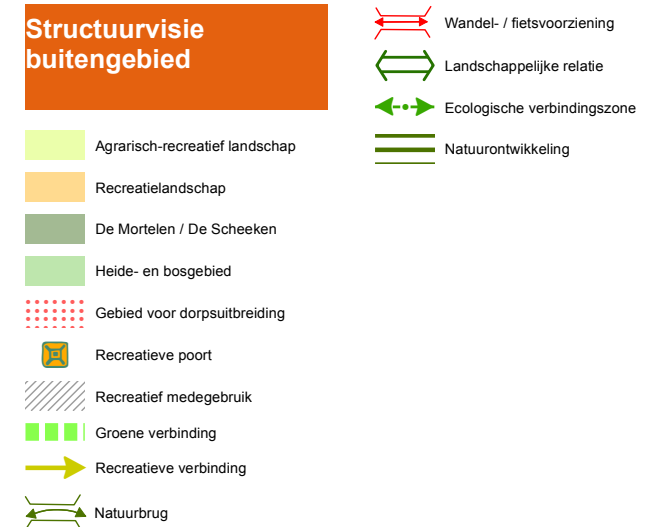
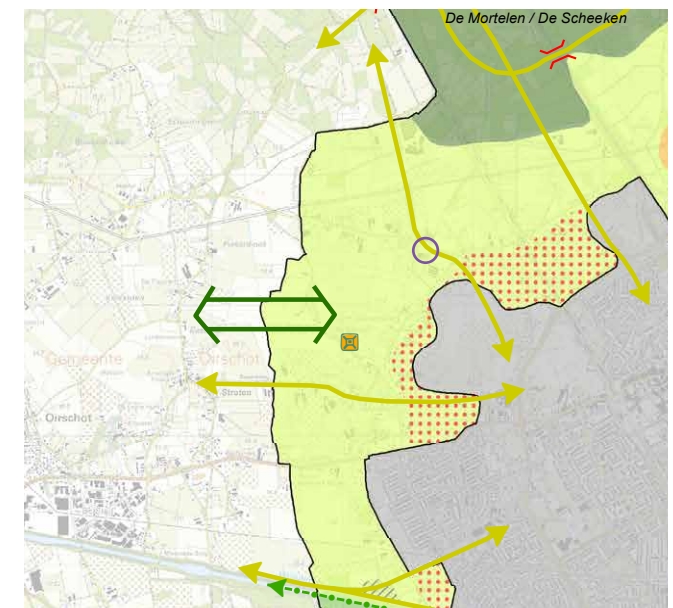
Het toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat initiatieven een bijdrage dienen te leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van het gebied. Als leidraad hiervoor dient de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'. De tegenprestatie kan bijvoorbeeld bestaan uit investeren in extra gebiedseigen erfbeplanting, sloop van overvloedige of storende bebouwing, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties of aanleg van recreatieve routes. De initiatiefnemer, de omwonenden van het initiatief en de gemeente bepalen gezamenlijk welke tegenprestatie bij ruimtelijke initiatieven hoort en op welke wijze de kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt ingevuld.

Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente Best. Vooral ecologische, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten spelen

daarbij een rol. De gemeente Best ziet deze (deels) vrijkomende locaties in toenemende mate als beleidsmatige kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties worden naar tevredenheid van de omgeving herontwikkeld en vormen nieuwe economische dragers.

In de structuurvisie is een visiekaart opgesteld, waarmee richting wordt gegeven aan mogelijke uitvoeringsprojecten. Dit biedt als gemeentelijk kompas en inspiratiebron voor initiatiefnemers. Volgens de visiekaart is het plangebied onderdeel van het 'Agrarisch-recreatief landschap'.

Dit gebied heeft een landelijke sfeer, waarbij cultuurhistorische waarden en rustiek belangrijke kenmerken zijn van het kampenlandschap. De intentie is om verdwenen landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische én recreatieve belevingswaarde verhoogd.



Uitsnede kaart structuurvisie buitengebied. plangebied aangeduid in paars

2.3 Kwaliteiten en kansen

Het huidige perceel heeft kwaliteiten die kunnen worden versterkt en kansen die kunnen worden aangepakt met de transformatie van het agrarisch bedrijf naar opslag.

Kwaliteiten

Het kavel is ruim opgezet, waardoor de bedrijfs-woning op enige afstand ligt van de bedrijfsge-bouwen. De schuren liggen vrij in het landschap en zijn goed toegankelijk vanaf de Driehoeksweg door middel van een verhard pad.

Het oude paardenhok is een mooie landelijke schuur van gepotdekselde materialen.

Rondom de schuren ligt een afwateringssloot. Aan de aanwezige beplanting kan worden herleid, dat vochtminnende beplanting hier goed groeit, zoals de essen langs de Mosselaweg en de spontane begroeiing van wilgen. In de omgeving staan veel knotwilgen en elzensingels als landschapselement. Vermoedelijk heeft dit te maken met de matige infiltratie van het hemelwater in de onderlagen.

De huidige houtsingel in de tuin van de bedrijfs-woning is ruim van opzet en biedt een landelijk beeld vanaf het kruispunt op het perceel.

Kansen

De schuren en achtertuin liggen vrij in het landschap en zijn niet groen ingepast. Vanaf de Mosselaarweg zijn de schuren goed zichtbaar.

Voor de schuren aan de Driehoeksweg ligt veel verharding voor het grote vrachtverkeer. Deze is

deels verzakt en de omheining is in slechte staat.

De berm (niet in eigendom van initiatiefnemer) nabij de achtertuin ligt vol puinverharding. Dit in combinatie met de vele inritten geeft een stenige uitstraling aan de Driehoeksweg.

De schuren zijn in redelijke staat, afgezien van het asbesthoudende dak. De hoogte van het dak is relatief laag en de a-symmetrisch lage schuurdeuren in de voorgevel van de lange schuren zijn onhandig voor opslag. Het eierhok is constructief met de lange schuren verbonden. Deze is lastig los te koppelen van de lange schuren.

3 Inrichtingsvoorstel

Met de transformatie van de kippenschuren naar opslag zal het erf ruimtelijk heringericht worden. Daarbij is gekeken welke bebouwing voor dit doel geschikt zijn en welke gesloopt kunnen worden in het kader van ontstenen. Daarnaast is ook gekeken welke verharding noodzakelijk is voor deze inrichting.

3.1 Hoofdopzet

De verandering van de functionele inrichting wordt in deze paragraaf uiteengezet.

De oude kippenschuren worden aangepast en geschikt gemaakt voor opslag. De bedrijfsentree blijft aan de Driehoeksweg, maar wordt via één inrit gereguleerd. Hierdoor is het terrein beter af te sluiten met een toegangspoort en heeft het visueel minder verharding direct aan het straatbeeld.

Ontsluiting via de achterzijde is niet mogelijk. Hier ligt een bedrijfsinrit van de buurman, die niet toegankelijk is. Om de schuren aan alle zijde toegankelijk te houden wordt een puinverharding parallel aan de schuur aangelegd, zodat auto- en klein vrachtverkeer naar de achterzijde van de schuren kunnen komen. Buitenopslag is niet gewenst en zal ook niet plaatsvinden.

Het gebouw tussen de kippenschuren wordt gesloopt.



Hoofdopzet voor opslag

3.2 Landschapsplan

Op de volgende pagina treft u het inrichtingsvoorstel. Het plan is ingedeeld door drie gebieden, namelijk de bedrijfswoning met de tuin, het tussenerf en het achtererf. Onderstaand een beschrijving van deze gebieden in woord en beeld.

De bedrijfswoning met tuin

De bedrijfswoning met ruime voortuin staat vrij op de kavel. Deze kwaliteit blijft behouden. De houtsingel ten noordwesten van de woning blijft gehandhaafd.

Het Tussenerf

De overgang van de bedrijfswoning met tuin naar het achtererf bestaat nu uit een open achtertuin met wandelpad. Dit tussenlid wordt aangekleed met een omhaagde fruitboomgaard van streekeigen kersen. De haag bestaat uit haagbeuken tot een maximale hoogte van 1m.

De omhaagde fruitboomgaard vormt gedeeltelijk onderdeel voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen, de fruitbomen en de helft van de haag (niet straatzijde) maken onderdeel uit van de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'.

De paardenweide ten noorden van de boomgaard wordt omheind door kastanjehouten palen en draad of gaas.



Beeld van huidige houtsingel te noordwesten van de bedrijfswoning



Referentie haag op erf



Referentie omhaagde fruitboomgaard



Referentie kastanjehouten paal en draad



Landschapsplan Mosselaarweg 9B te Best

Achtererf

Het achtererf krijgt een groenere uitstraling door ontstening aan de Driehoeksweg. De overtollige verharding van de initiatiefnemer wordt weggehaald. (dit geldt niet voor de puinverharding in de berm, aangezien dit niet is aangelegd door en niet eigendom is van de initiatiefnemer).

De blijvende verharding en omheining zal worden opgeknapt (verzakkingen opwerken) en hierdoor ontstaat één entree naar het bedrijfskavel met één poort.

Parallel aan de schuren ligt een puinverharding van 4m breed. Dit pad ligt op één oor richting de greppel naast het pad. Water kan infiltreren in de halfverharding, maar bij overtollig water kan het afwateren naar de greppel en daar infiltreren. Het puinpad wordt ingezaaid met een kruidenrijk bloemenmengsel, waardoor het een groene uitstraling heeft.

Langs de paden ligt een greppel, met daartussen een berm (1,5m breed). Hierin staat een groenelement als afscherming van de schuren. Uit gesprekken met initiatiefnemer over het verleden bleken vochtminnende beplanting, zoals elzensingels, in deze omgeving veelvuldig voor te komen. Ook binnen het plangebied stonden deze singels als randbeplanting. Parallel aan de schuren planten we om die rede elzensingels. Hierdoor worden de schuren vanaf de Mosselaarweg en wellicht in de toekomst (als de coniferenhaag van de buurgronden worden verwijderd) vanaf de Driehoeksweg, minder nadrukkelijk aanwezig.

Aan de voorzijde van het terrein komen drie solitaire essen.



Referentie pad van puinverharding



Referentie elzensingel



MOSSELAARWEG 9B BEST

VAN DOOREN
Landschap

VABI**IMPULS**

LANDSCHAPSPLAN

5 MAART 2020

COLOFON

Titel document:
Mosselaarweg 9B Best

Datum:
5 maart 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Dhr. Van der Looij
Mosselaarweg 9B
Best
T: 06-26750887

Procesbemiddeling

VABIMPULS
T: vabimpuls@brabantadvies.com **VABIMPULS**
T: 073-3030286
W: www.vabimpuls.nl

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 VABIMPULS	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Locatie en situatie	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Landschap	7
2.1 Historie	7
2.2 Structuurvisie Best	8
2.3 Kwaliteiten en kansen	9
3 Inrichtingsvoorstel	10
3.1 Hoofdopzet	10
3.2 Landschappelijke inpassing	11

1 INLEIDING

1.1 VABIMPULS

Het aantal lege stallen en schuren in Brabant groeit. Dat komt onder meer doordat agrarische ondernemers zijn gestopt, gaan stoppen of van plan zijn om te schakelen naar een andere functie. Op initiatief van de provincie Noord-Brabant en gemeenten in Noord-Brabant is VABIMPULS opgezet.

Een initiatief waarbij in rechtstreeks contact met de eigenaar een verkenning plaats zal vinden omtrent de toekomstige mogelijkheden voor de vrijgekomen of vrijkomende agrarische locatie en bebouwing. Met de aanpak van VABIMPULS moet nieuw perspectief geboden worden aan eigenaren van agrarische bedrijfslocaties. Daarnaast draagt het bij aan versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied, de leefbaarheid en mogelijk ook nieuwe economische initiatieven. Dat voorkomt verloedering van het platteland en ongewenste activiteiten en daarmee samenhangende veiligheids- en gezondheidsrisico's. De aanpak van VABIMPULS is per definitie gericht op het realiseren van meerwaarde. We spreken van een verduurzaamde werking.

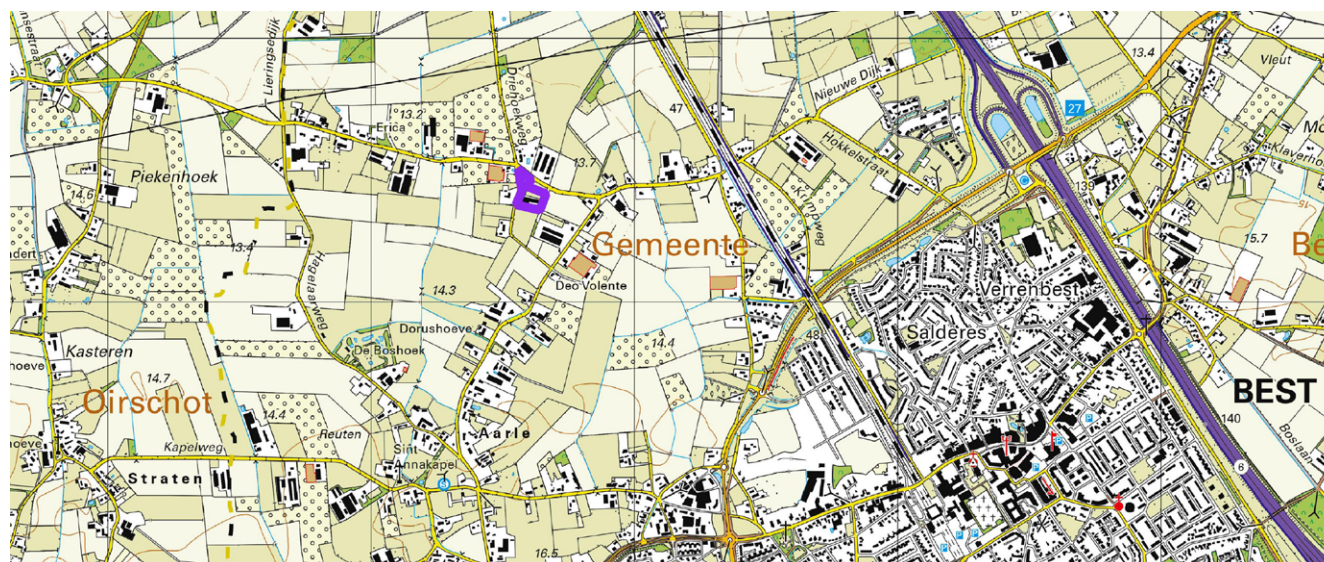
Eigenaren van vrijgekomen of vrijkomende agrarische locaties kunnen zich aanmelden en een beroep doen op ondersteuning van onafhankelijke deskundigen en specialisten die aan VABIMPULS verbonden zijn.

Voor de locatie Mosselaarweg 9B te Best in de gelijknamige gemeente heeft dhr. Van der Looij zich gemeld bij VABIMPULS. Deskundige dhr. P. Rombouts heeft verschillende gesprekken met hem gevoerd en samen een duurzaam plan uitgewerkt voor de toekomst. Van Dooren

Landschap is als specialist gevraagd input te leveren om dit plan ruimtelijk en landschappelijk nader uit te werken.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van Mosselaarweg 9B te Best ligt een voormalig kippenbedrijf met bijbehorend bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Familie van der Looij is eigenaar van de bedrijfswoning. De schuren waren tot voor kort in eigendom van een andere ondernemer. Deze heeft Van der Looij onlangs weer teruggekocht, aangezien de schuren onderdeel vormen van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning. Op dit moment staan de schuren leeg en is Van der Looij niet voornemens dieren te gaan houden.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

Het voornemen is een duurzame rendabele inrichting te maken voor het perceel. Door de schuren om te bouwen tot opslagruimte ziet de initiatiefnemer kans om een nieuw economisch impuls te kunnen geven aan het kavel.

Om dit te realiseren is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijzigingsprocedure.

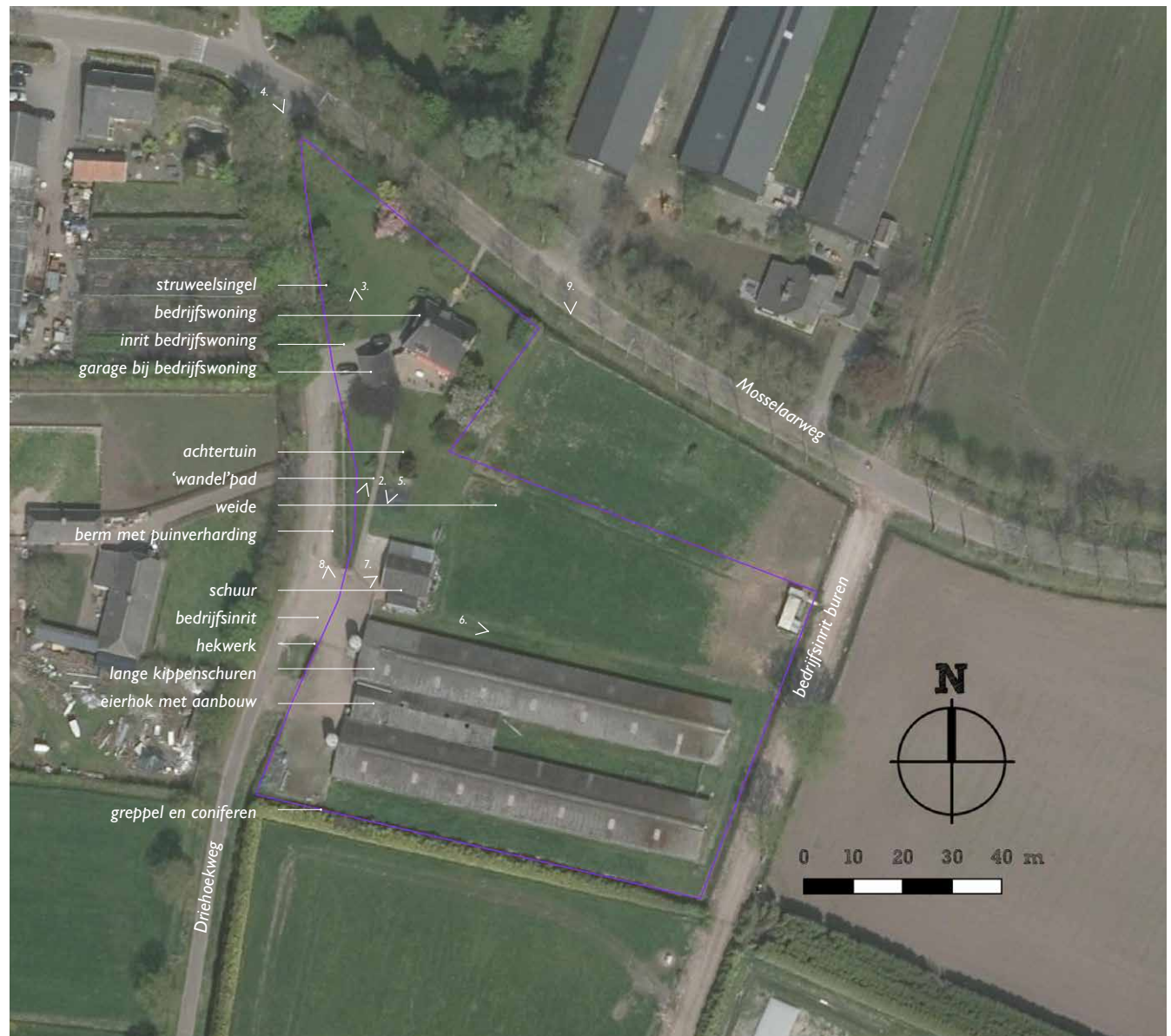
1.3 Locatie en situatie

De Mosselaarweg is een rustige landelijke weg in het buitengebied van de gemeente Best. Het gebied kenmerkt zich door grote akker- en weidegronden met langs de wegen diversiteit aan bebouwing van grote agrarische bedrijven tot burgerwoningen.

De Mosselaarweg is een relatief smalle rijbaan met aan beide zijden grote laanbomen van essen. Het plangebied ligt in de oksel van de kruising Mosselaarweg - Driehoekweg. Via de Driehoekweg wordt het terrein ontsloten. Deze weg is net zoals de Mosselaarweg relatief smal met aan één zijde eikenbomen. Iets voorbij het plangebied ontbreken de laanbomen en ligt de weg vrij in het landschap.

Aan de achterzijde van de schuren is het gebied ontsloten via een zandpad. Dit is een zeer smal karrenspoor met aan beide zijde beplanting. Eén zijde met diverse heesters en bomen en aan de andere zijde (die grenst aan het plangebied) staat een rij populieren.

De bedrijfswoning staat met de voorzijde gericht naar de Mosselaarweg. Via een wandelpad over de greppel kan men de voordeur bereiken. Via de inrit aan de Driehoekweg bereikt men via de auto en fiets



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving op luchtfoto. Met nummers is aangegeven waar foto's zijn genomen. (bron google.com)

de woning. Hier staat een garage voor de auto's. Door de schuine kruising van de Driehoekweg en de Mosselaarweg ontstaat een scherpe hoek in de voortuin van het plangebied. Deze is ingericht met struweel en gazon.

Achter de woning ligt een open achtertuin met een 'wandelpad' naar de schuren achter het woonperceel. De schuren liggen op 50m afstand van de bedrijfs-woning. De entree is aan de Driehoekweg met twee ruime inritten, die geschikt zijn voor vrachtverkeer. Het terrein wordt afgesloten door greppels en hekwerk. Ter hoogte van deze achtertuin ligt in de gemeenteberm naast de weg puinverharding. Deze wordt door de burens gebruikt om auto's van gasten van de hondenopvang te laten parkeren.

De schuren zijn relatief in constructieve goede staat, de daken zijn echter bedekt met asbesthoudende platen. Door middel van grote schuurdeuren aan de voorzijde zijn de twee lange schuren toegankelijk. Tussen de twee lange schuren is een kleine verbinding gebouwd. Dit was het voormalig eierhok. Dit hok is intern en constructief met de twee lange schuren verbonden. Achter het eierhok is een aanbouw voor opslag van materialen. Ten noorden van de kippenschuren staat een oud paardenhok, die nu dienst doet als opslag voor werktuig.

De gronden rondom zijn ingezaaid met gras en liggen vrij in het landschap. Ten noorden van de schuren ligt een weide voor het houden van paarden. De buurgronden (niet in eigendom van initiatiefnemer) zijn in de rand afgeplant met een coniferen haag. Achter de kippenschuren ligt een voormalig zandpad. Deze is in eigendom van de buurman en gebruikt deze als bedrijfsinrit.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt geanalyseerd hoe het landschap de afgelopen eeuw is ontwikkeld. Daarnaast is ook gekeken naar hoe de gemeente deze ontwikkelingen doorzet door middel van de structuurvisie. Hierdoor worden de landschappelijke kwaliteiten duidelijk, maar ook waar de kansen liggen voor het te ontwikkelen gebied.

Hoofdstuk 3 biedt het inrichtingsplan voor het plangebied. In paragraaf 1 wordt de functionele inrichting beschreven, waarna in paragraaf 2 het landschapsplan in woord en beeld wordt toegelicht.



Beeld 1. bedrijfswoning



Beeld 2. achtertuin met wandelpad en inrit naar bedrijfswoning



Beeld 3 houtsingel van struweel in voortuin



Beeld 4. houtsingel met struweel vanaf de weg gezien



Beeld 5. hekwerk en bedrijfsinrit



Beeld 6. de lange schuur



Beeld 7. het oude paardenhok ten noorden van de lange schuren



Beeld 8. de paardenweide



Beeld 9. Driehoeksweg met puinverharding en één zijde bomen

2.2 Structuurvisie Best

De gemeenteraad heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit visiedocument herzielt de 'Structuurvisie Best 2030' uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. De structuurvisie verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied. De visie gaat niet uit van belemmeringen en harde randvoorwaarden, maar van kansen en maatwerk voor kwaliteitsverbetering.

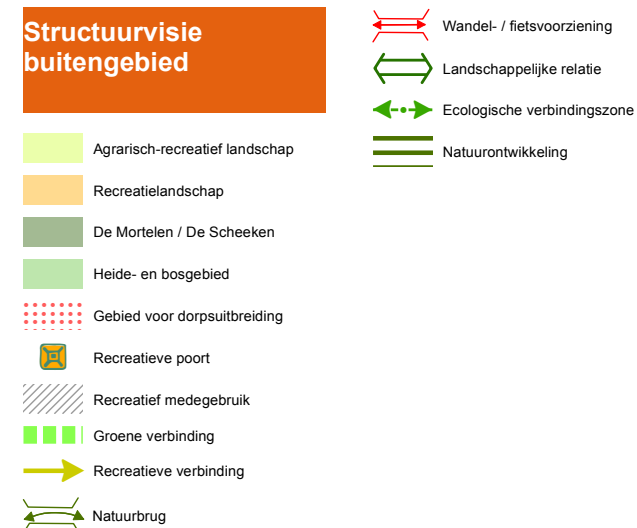
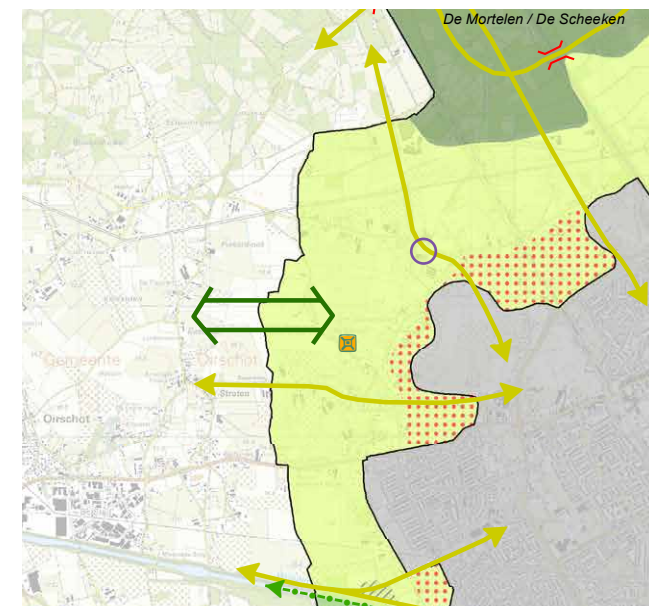
Het toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat initiatieven een bijdrage dienen te leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van het gebied. Als leidraad hiervoor dient de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'. De tegenprestatie kan bijvoorbeeld bestaan uit investeren in extra gebiedseigen erfbeplanting, sloop van overvloedige of storende bebouwing, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties of aanleg van recreatieve routes. De initiatiefnemer, de omwonenden van het initiatief en de gemeente bepalen gezamenlijk welke tegenprestatie bij ruimtelijke initiatieven hoort en op welke wijze de kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt ingevuld.

Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente Best. Vooral ecologische, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten spelen

daarbij een rol. De gemeente Best ziet deze (deels) vrijkomende locaties in toenemende mate als beleidsmatige kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties worden naar tevredenheid van de omgeving herontwikkeld en vormen nieuwe economische dragers.

In de structuurvisie is een visiekaart opgesteld, waarmee richting wordt gegeven aan mogelijke uitvoeringsprojecten. Dit biedt als gemeentelijk kompas en inspiratiebron voor initiatiefnemers. Volgens de visiekaart is het plangebied onderdeel van het 'Agrarisch-recreatief landschap'.

Dit gebied heeft een landelijke sfeer, waarbij cultuurhistorische waarden en rustiek belangrijke kenmerken zijn van het kampenlandschap. De intentie is om verdwenen landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische én recreatieve belevingswaarde verhoogd.



Uitsnede kaart structuurvisie buitengebied. plangebied aangeduid in paars

2.3 Kwaliteiten en kansen

Het huidige perceel heeft kwaliteiten die kunnen worden versterkt en kansen die kunnen worden aangepakt met de transformatie van het agrarisch bedrijf naar opslag.

Kwaliteiten

Het kavel is ruim opgezet, waardoor de bedrijfs-woning op enige afstand ligt van de bedrijfsge-bouwen. De schuren liggen vrij in het landschap en zijn goed toegankelijk vanaf de Driehoeksweg door middel van een verhard pad.

Het oude paardenhok is een mooie landelijke schuur van gepotdekselde materialen.

Rondom de schuren ligt een afwateringssloot. Aan de aanwezige beplanting kan worden herleid, dat vochtminnende beplanting hier goed groeit, zoals de essen langs de Mosselaweg en de spontane begroeiing van wilgen. In de omgeving staan veel knotwilgen en elzensingels als landschapselement. Vermoedelijk heeft dit te maken met de matige infiltratie van het hemelwater in de onderlagen.

De huidige houtsingel in de tuin van de bedrijfs-woning is ruim van opzet en biedt een landelijk beeld vanaf het kruispunt op het perceel.

Kansen

De schuren en achtertuin liggen vrij in het landschap en zijn niet groen ingepast. Vanaf de Mosselaarweg zijn de schuren goed zichtbaar.

Voor de schuren aan de Driehoeksweg ligt veel verharding voor het grote vrachtverkeer. Deze is

deels verzakt en de omheining is in slechte staat.

De berm (niet in eigendom van initiatiefnemer) nabij de achtertuin ligt vol puinverharding. Dit in combinatie met de vele inritten geeft een stenige uitstraling aan de Driehoeksweg.

De schuren zijn in redelijke staat, afgezien van het asbesthoudende dak. De hoogte van het dak is relatief laag en de a-symmetrisch lage schuurdeuren in de voorgevel van de lange schuren zijn onhandig voor opslag. Het eierhok is constructief met de lange schuren verbonden. Deze is lastig los te koppelen van de lange schuren.

3 Inrichtingsvoorstel

Met de transformatie van de kippenschuren naar opslag zal het erf ruimtelijk heringericht worden. Daarbij is gekeken welke bebouwing voor dit doel geschikt zijn en welke gesloopt kunnen worden in het kader van ontstenen. Daarnaast is ook gekeken welke verharding noodzakelijk is voor deze inrichting.

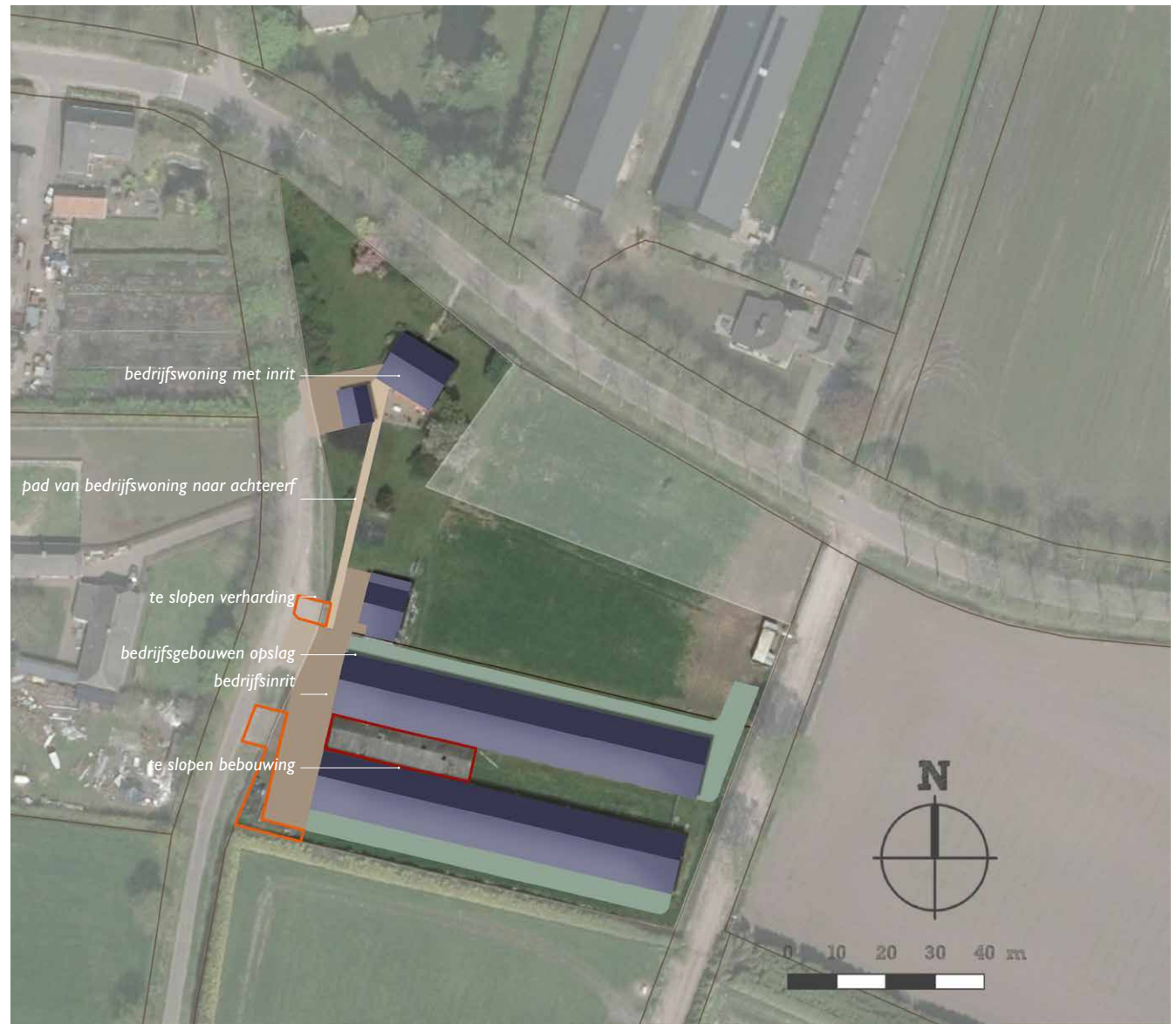
3.1 Hoofdopzet

De verandering van de functionele inrichting wordt in deze paragraaf uiteengezet.

De oude kippenschuren worden aangepast en geschikt gemaakt voor opslag. De bedrijfsentree blijft aan de Driehoeksweg, maar wordt via één inrit gereguleerd. Hierdoor is het terrein beter af te sluiten met een toegangspoort en heeft het visueel minder verharding direct aan het straatbeeld.

Ontsluiting via de achterzijde is niet mogelijk. Hier ligt een bedrijfsinrit van de buurman, die niet toegankelijk is. Om de schuren aan alle zijde toegankelijk te houden wordt een puinverharding parallel aan de schuur aangelegd, zodat auto- en klein vrachtverkeer naar de achterzijde van de schuren kunnen komen. Buitenopslag is niet gewenst en zal ook niet plaatsvinden.

Het gebouw tussen de kippenschuren wordt gesloopt.



Hoofdopzet voor opslag

3.2 Landschapsplan

Op de volgende pagina treft u het inrichtingsvoorstel. Het plan is ingedeeld door drie gebieden, namelijk de bedrijfswoning met de tuin, het tussenerf en het achtererf. Onderstaand een beschrijving van deze gebieden in woord en beeld.

De bedrijfswoning met tuin

De bedrijfswoning met ruime voortuin staat vrij op de kavel. Deze kwaliteit blijft behouden. De houtsingel ten noordwesten van de woning blijft gehandhaafd.

Het Tussenerf

De overgang van de bedrijfswoning met tuin naar het achtererf bestaat nu uit een open achtertuin met wandelpad. Dit tussenlid wordt aangekleed met een omhaagde fruitboomgaard van streekeigen kersen. De haag bestaat uit haagbeuken tot een maximale hoogte van 1m.

De omhaagde fruitboomgaard vormt gedeeltelijk onderdeel voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen, de fruitbomen en de helft van de haag (niet straatzijde) maken onderdeel uit van de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'.

De paardenweide ten noorden van de boomgaard wordt omheind door kastanjehouten palen en draad of gaas.



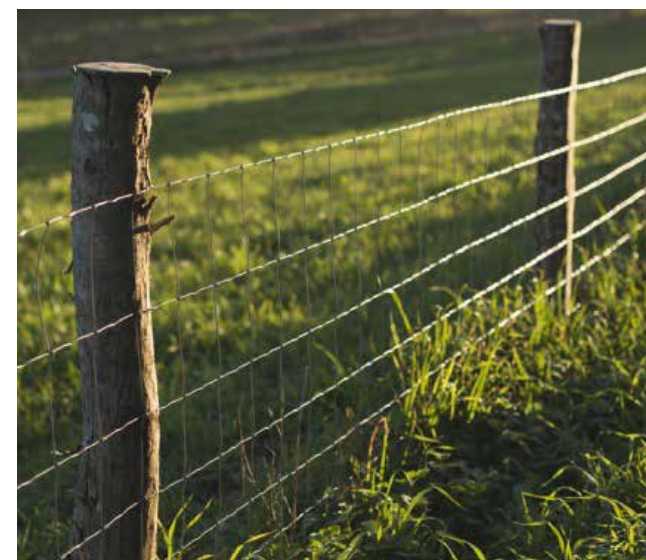
Beeld van huidige houtsingel te noordwesten van de bedrijfswoning



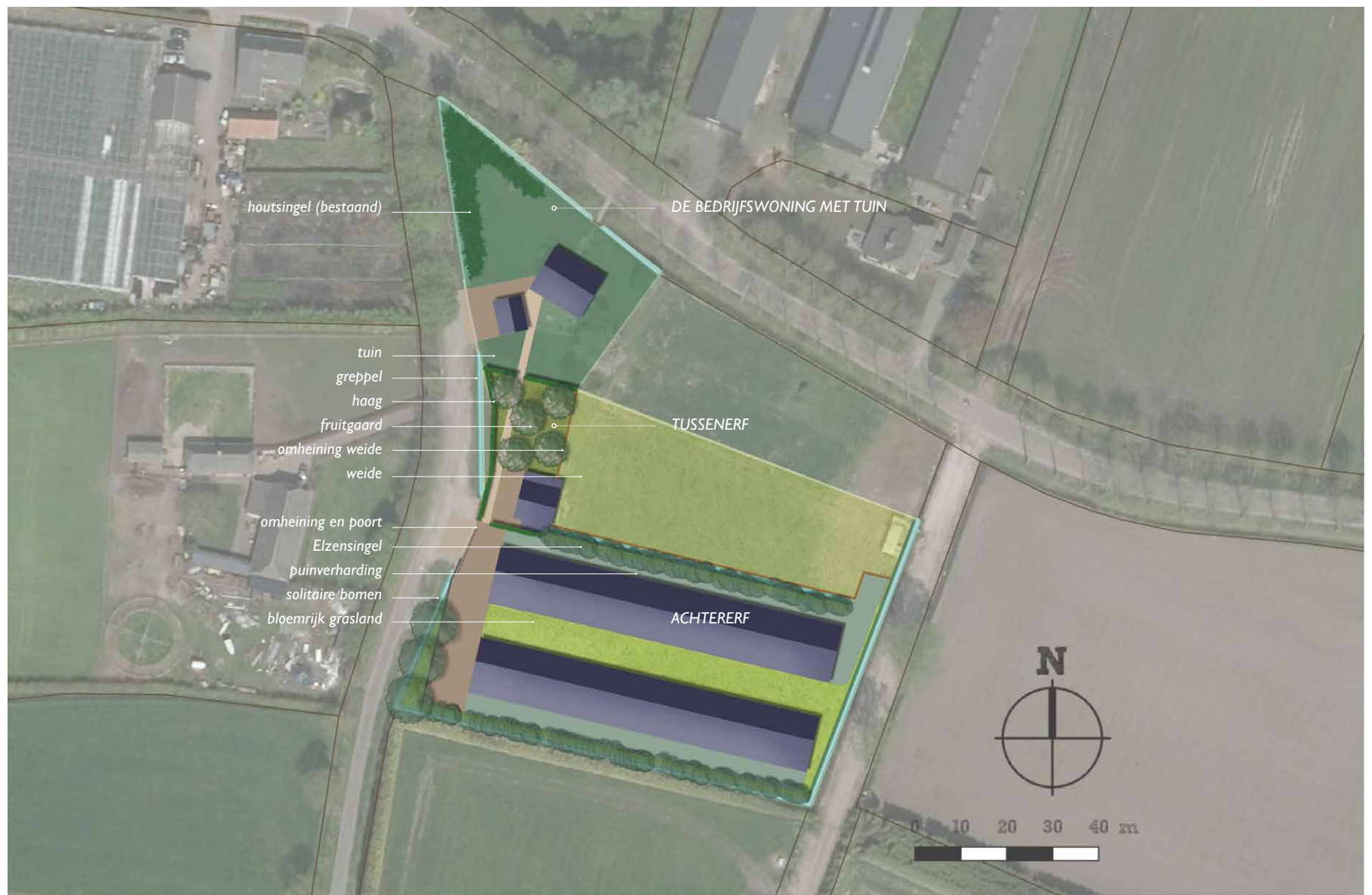
Referentie haag op erf



Referentie omhaagde fruitboomgaard



Referentie kastanjehouten paal en draad



Landschapsplan Mosselaarweg 9B te Best

Achtererf

Het achtererf krijgt een groenere uitstraling door ontstening aan de Driehoeksweg. De overvloedige verharding van de initiatiefnemer wordt weggehaald. (dit geldt niet voor de puinverharding in de berm, aangezien dit niet is aangelegd door en niet eigendom is van de initiatiefnemer).

De blijvende verharding en omheining zal worden opgeknapt (verzakkingen opwerken) en hierdoor ontstaat één entree naar het bedrijfskavel met één poort.

Parallel aan de schuren ligt een puinverharding van 4m breed. Dit pad ligt op één oor richting de greppel naast het pad. Water kan infiltreren in de halfverharding, maar bij overvloedig water kan het afwateren naar de greppel en daar infiltreren. Het puinpad wordt ingezaaid met een kruidenrijk bloemenmengsel, waardoor het een groene uitstraling heeft.

Langs de paden ligt een greppel, met daartussen een berm (1,5m breed). Hierin staat een groenelement als afscherming van de schuren. Uit gesprekken met initiatiefnemer over het verleden bleken vochtminnende beplanting, zoals elzensingels, in deze omgeving veelvuldig voor te komen. Ook binnen het plangebied stonden deze singels als randbeplanting. Parallel aan de schuren planten we om die rede elzensingels. Hierdoor worden de schuren vanaf de Mosselaarweg en wellicht in de toekomst (als de coniferen haag van de buurgronden worden verwijderd) vanaf de Driehoeksweg, minder nadrukkelijk aanwezig.

Aan de voorzijde van het terrein komen drie solitaire essen.



Referentie pad van puinverharding



Referentie elzensingel