

Toelichting

Hagelaarweg 14 Best

Gemeente Best

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan Hagelaarweg 14 Best
Datum: 12-12-2023

Opdrachtnemer

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

Contactpersoon

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

© December 2023

Geling Advies

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

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

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond en contouren	4
1.2 Vigerende bestemming	5
1.3 Plangebied	6
1.4 Leeswijzer	6
2 HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.1.1. Landschap	7
2.1.2. Situatie plangebied	8
3 ONTWIKKELING	10
4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.1.3 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)	16
4.1.4 Ladder Duurzame verstedelijking	16
4.1.5 Afweging Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014	19
4.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	23
4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	25
4.2.4 Regionaal water- en bodemprogramma (2022-2027)	31
4.3 Gemeentelijk beleid	31
4.3.1 Omgevingsvisie Best 2040	31
4.3.2 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat	31
4.3.3 Bestemmingsplan	32
4.3.4 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best	33
5 OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1 Milieu	37
5.1.1 Bedrijven en Milieuzonering	37
5.1.2 Bodem	39
5.1.3 Lucht	39
5.1.4 Geur	41
5.1.5 Geluid	42
5.1.6 Externe veiligheid	43
5.1.7 Sociale veiligheid	46
5.1.8 Duurzaamheid	47
5.2 Water	47

5.3	Natuur	49
5.4	Cultuurhistorie	52
5.5	Archeologie	53
5.6	Mobiliteit & Parkeren	54
5.7	Volksgezondheid	56

6 HET BESTEMMINGSPLAN **59**

6.1	Algemeen	59
6.2	Toelichting op de verbeelding	59
6.3	Toelichting op de planregels	60

7 (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID **61**

8 PROCEDURE EN OVERLEG **62**

8.1	Inspraak en overleg	62
8.2	Zienswijze	62

<i>Bijlage 1</i>	<i>Landschappelijke inpassing</i>
<i>Bijlage 2a</i>	<i>Cultuurhistorische waarden</i>
<i>Bijlage 2b</i>	<i>Cultuurhistorische waarden</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Aerius berekening</i>



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND EN CONTOUREN

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Hagelaarweg 14 te Best. De Hagelaarweg 14 heeft momenteel een agrarische bestemming.

Op de locatie Hagelaarweg 14 te Best is nog een melding aanwezig voor het houden van 117 melkkoeien, 75 stuks jongvee en 25 vleeskalveren. De melkveehouderij is echter al langere tijd gestaakt, er worden nog wel runderen en edelherten gehouden. Daarnaast is de locatie inmiddels verder doorontwikkeld en zijn er meerdere nevenactiviteiten aanwezig. Deze bestaan uit dagbesteding voor zorgvragers, verhuur van trekkershutten, een boerenterras, een kleinschalige streekproductenwinkel en de twee goeikamers. Hiervoor zijn vergunning aanwezig.

Het gebruik van Hagelaarweg 14 heeft zich de laatste jaren steeds meer gespecialiseerd in zorg en recreatie. De huidige en beoogde functies zijn echter niet geheel passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de locaties is daartoe een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

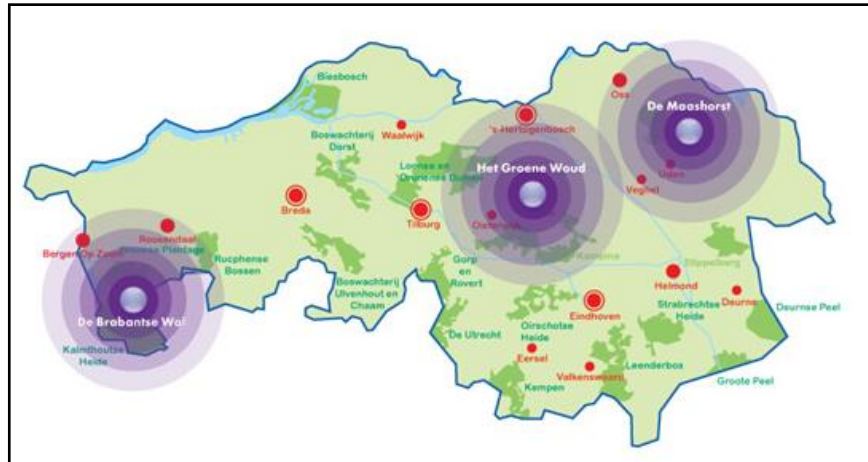
Het planvoornemen van Hagelaarweg 14 bestaat globaal uit de volgende hoofdaspecten.

- ▶ Langgevelboerderij
- ▶ Dagopvangruimte
- ▶ Ligboxenstal
- ▶ Trekkershutjes / Groene Woud-huisjes
- ▶ Bouwvlak dierverblijf
- ▶ Gebruik huidig aanwezige mestsilos

Het bestaande bouwvlak aan de Hagelaarweg 14 wordt uitgebreid met de oppervlakte van het gekoppelde bouwvlak dat noordelijker aan de Hagelaarweg is gelegen en waarop het hertenverblijf aanwezig is.

Figuur 1

Kaart Landschappen van Allure



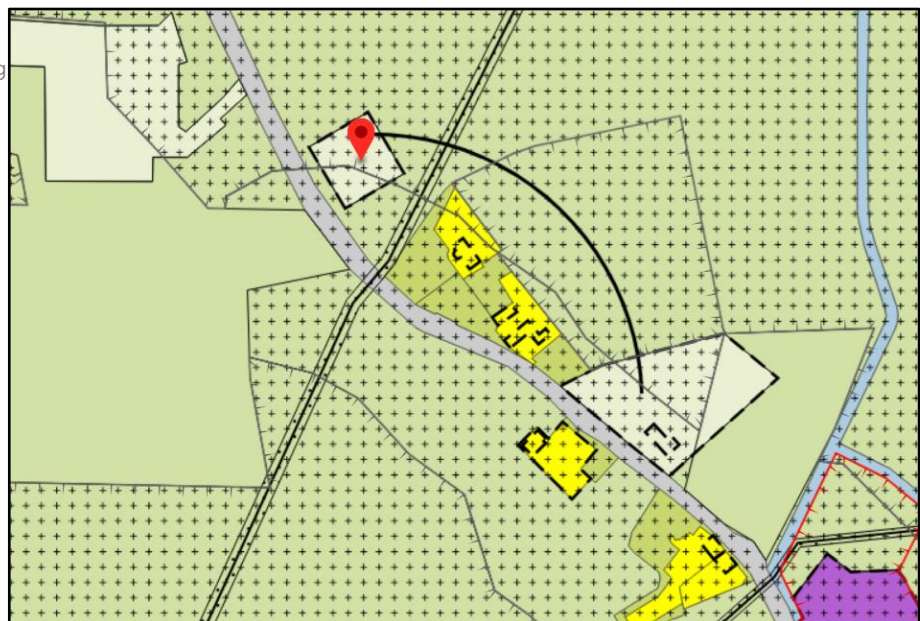
1.2 VIGERENDE BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021" dat op 25 september 2023 is vastgesteld. De bestemming in dit bestemmingsplan is 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak (gekoppeld) met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – melk-/rundvee". Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Verder ligt de locatie binnen de gebiedsaanduidingen "overige zone – groenblauwe mantel" en "vrijwaringszone – rader".

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld met als doel de beoogde ontwikkeling planologisch te regelen en mogelijk te maken.

Figuur 2

Huidige bestemming plangebied



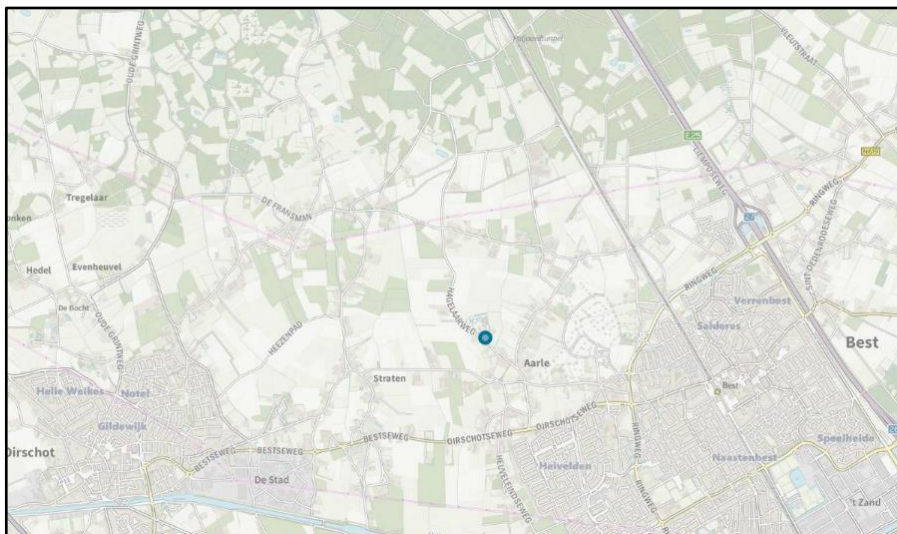
1.3 PLANGEBIED

De plangebieden maken deel uit van de gemeente Best en ligt ten westen van de kern Best in het buitengebied. De locatie Hagelaarweg 14 is kadastraal aangeduid onder gemeente Best, sectie K, nr. 611, 612 en 333.

In onderstaand figuur is de topografische ligging van het plangebied weergegeven.

Figuur 3

Topografische ligging
plangebied



1.4 LEESWIJZER

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

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

Hoofdstuk 6 geeft inzicht in hoe het plan opgebouwd is, terwijl in hoofdstuk 7 de (economische) uitvoerbaarheid van het plan aan bod komt. In hoofdstuk 8 worden het vooroverleg en de (eventuele) zienswijzen behandeld. Tot slot volgt in hoofdstuk 9 een overzicht van de bijlagen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.1.1. *Landschap*

In 1900 maakten een deel van het plangebied deel uit van een ouder complex halfopen bouwland. Aan de noordoostkant en zuidwestkant van de Hagelaarweg werden parallel aan de weg gelegen bebouwingen gekarteerd; dit betreft de huidige huisnummers 14. Het deel van het plangebied aan de noordwestkant was als grasland in gebruik en werd deels omzoomd door houtwallen.

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van:

- a. hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de bebouwing,
- b. smallere groensingels, grove hagen en bomenrijen aan de veldkanten.

In de eerste decennia van de 20ste eeuw zijn weinig veranderingen te constateren. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog onderging het landschap in de context een sterke 'verkaveling'. Op de bebouwde erven werden in deze periode boomgaardjes aangeplant op grond van de grote vraag naar voedsel en fruit.

In de zeventiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; veldwegen werden geruimd, de ontwatering werd versterkt, kleinere percelen werden samengevoegd. In de tachtiger jaren worden in het plangebied rundveestallen gerealiseerd. In de negentiger jaren overweegt een bodemgebruik als gras- en hooiland. Ten zuidwesten van de Hagelaarweg is een verschuiving van het bodemgebruik richting akkerbouw en boomteelt aan de orde. Op het ten noordwesten van Hagelaarweg 14 gelegen erf worden beplantingen en vijvers gerealiseerd.

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Ten aanzien van de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen:

- a. de beleving tijdens de benadering over de Hagelaarweg, komend uit het zuidoosten en het noordwesten.
- b. de beleving over grotere afstand vanaf de ten zuiden gelegen Sint Antoniusweg, de ten oosten gelegen Aarleseweg en de Hagelaarweg, voor zover deze ten noorden van het plangebied is gelegen.

2.1.2. Situatie plangebied

Anno 2023 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen:

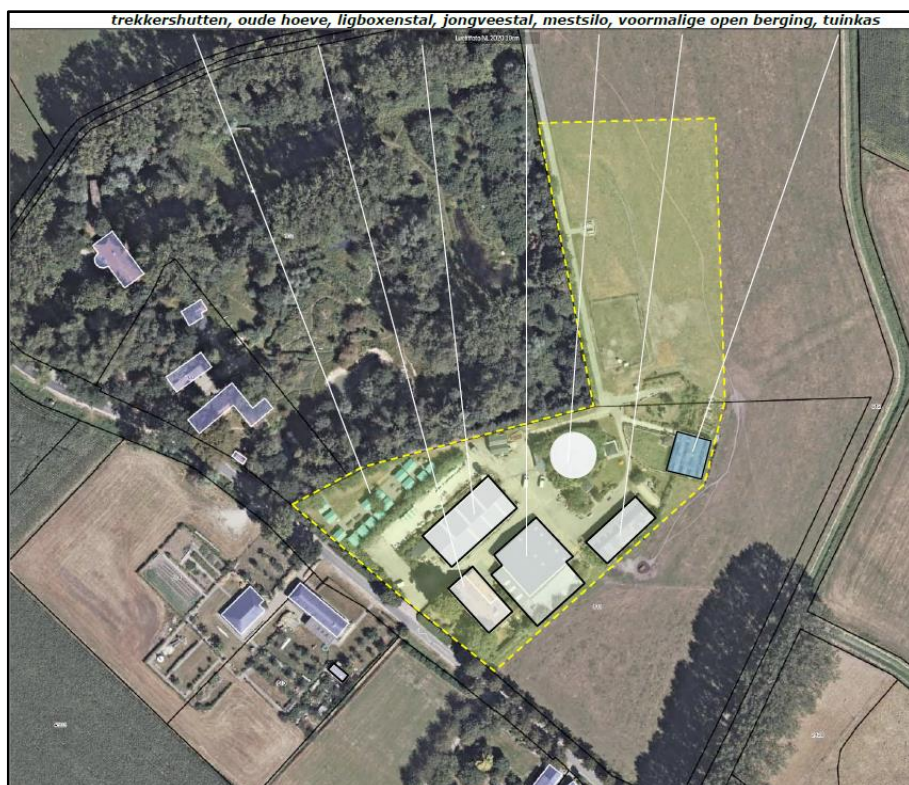
- a. de beplanting en bebouwing op het ten noordwesten van Hagelaarweg 14 gelegen buurerf met de aanduiding 'Boshoek',
- b. de bebouwing en beplanting op de omliggende erven,
- c. bomenrijen langs de ten noordwesten gelegen delen van de Hagelaarweg en de Sint Anthoniusweg.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen:

- ▶ Trekkershutten, een oude hoeve, een voormalige ligboxenstal en een voormalige jongveeststal met afhangen, een mestsilos, een voormalige open berging en een tuinkas. De open berging is omgevormd als groepsruimte en wordt als zodanig benut door het ter plaatse gevestigde zorgbedrijf.

Figuur 4

Huidige situatie
binnen het plangebied



Het plangebied wordt ontsloten via een centraal gelegen inrit en rond de gebouwen gelegen verhardingen. Ten noordwesten van de voormalige stallen is een sleufsilos gesitueerd.

De beplanting in het plangebied omvat de navolgende elementen;

1. Geschoren hagen bestaande uit beuk aan de wegkant, stroken met struweel langs de sleufsilos en de mestsilos, fruitbomen, enkele notenbomen en lossen hagen met een hoog aandeel fruitstruiken (rode bes, kruisbes enz).
2. Geschoren hagen bestaande uit beuk aan de wegkant, gemengde hagen, deels met een hoog aandeel fruitsoorten aan de veldkanten en een fors aantal fruitbomen.

De beplanting is omvangrijk en sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De notenbomen ten zuiden van de hoeve met huisnummer 14 zullen waarschijnlijk moeten worden gerooid omdat deze bomen schade aan de gevel toebrengen (worteldruk). Betreffende de hagen wordt nagestreefd om het aandeel 'bes- en notendragende' soorten de komende jaren nog te verhogen.

3

ONTWIKKELING

Op de locatie Hagelaarweg 14 worden momenteel runderen en edelherten gehouden. De afgelopen 30 jaar heeft de locatie een ontwikkeling doorgemaakt door het agrarische bedrijf te verbreden met een aantal nevenactiviteiten. Het gaat om zorg- en recreatieve nevenactiviteiten, te weten:

- ▶ Dagbesteding voor verschillende zorgvragers;
- ▶ De exploitatie van twee goei-kamers;
- ▶ De verhuur van trekkershutten;
- ▶ Boerenterras;
- ▶ Kleinschalige streekproductenwinkel.

Bij de ontwikkeling van de nevenactiviteiten heeft initiatiefnemer altijd gezocht naar activiteiten die passend zijn bij het Groene Woud. Sinds de jaren 90 is er de intentie om een nieuwe economische drager voor het Groene Woud te zijn, waarbij aspecten ecologie, economie en mensen hoofdpijlars zijn. Inmiddels zijn er dan ook al de nodige investeringen gedaan. Het beoogde plan is dan ook om de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikt te maken en de zorg- en recreatieve activiteiten de hoofdtak. Hiermee wordt de bestemming van Hagelaarweg 14 gewijzigd naar "Bedrijf – plattelandsonderneming".

De voorgenomen ontwikkeling betreft een wijziging van de bestemming van Hagelaarweg 14 en vormverandering van het bestemmingsvlak. De ontwikkeling van de Hagelaarweg 14 bestaat uit de volgende onderdelen:

Langgevelboerderij

De huidige woning op de locatie betreft een langgevelboerderij met cultuurhistorische waarde. Het pand is opgenomen op de lijst van cultuurhistorische waardevolle panden in het buitengebied van de gemeente Best. In het achterhuis van de woning zijn twee goeikamers gerealiseerd met een bed & breakfast functie.

De langgevelboerderij wordt in de beoogde situatie gesplitst. Hiermee vervallen de goeikamers en worden er twee woningen gecreëerd. De woningen worden gerealiseerd met ieder een eigen oprit en achtertuin. Omdat deze woningen op de bedrijfslocatie aanwezig zijn, worden deze aangemerkt als bedrijfswoningen.

Dagopvangruimte

In de bestaande dagopvangruimte wordt dagbesteding aangeboden aan met name gedementeerde ouderen en mensen met geestelijke problemen. Er is momenteel een gebruiksvergunning aanwezig voor 20 personen.

Initiatiefnemer wenst de dagopvang verder uit te breiden naar 50 personen. Om overdag 50 personen te kunnen laten verblijven, wordt de dagopvangruimte inpandig aangepast. Zo worden er meerdere kantines gerealiseerd en wordt het gebouw rolstoelvriendelijk gemaakt.

Ligboxenstal

In de huidige situatie wordt de voormalige ligboxenstal gebruikt voor opslag. De ligboxenstal wordt ingezet voor het realiseren van 20 kamers met recreatieve- en zorgfunctie. Deze kamers worden gebruikt als hotelkamers en kamers voor zorgvragers met een intensieve hulpvraag. Op deze manier kan een nachtverblijf geboden worden aan zorgdragers.

De huidige stal wordt volledig verbouwd waarbij één enkele verdieping in het gebouw aanwezig is. Hierin wordt naast de verschillende kamers onder andere een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd.

Groene Woud-huisjes en boerenboomgaard

In de bestaande situatie zijn 15 Groene Woud-huisjes aanwezig op de locatie ten behoeve van recreatie. Deze huisjes worden vervangen en op een andere plaats neergezet. Dit betreft achteraan op het perceel. Het bouwvlak wordt op deze plek vergroot ten behoeve van het plaatsen van nieuwe Groene Woud-huisjes met een boerenboomgaard. De huidige huisjes hebben geen sanitaire voorzieningen. De nieuwe huisjes worden wel uitgerust met sanitaire voorzieningen.

Mestsilo

Op de locatie is een mestsilo aanwezig. De silo zal behouden blijven en een nieuwe passende functie krijgen en in gebruik genomen worden als sanitaire ruimte voor de recreatieve tak van het bedrijf. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Figuur 4

Voorbeeld verbouwde
mestsilo



Jongveestal

In de huidige situatie wordt rundvee gehouden in de jongveestal. Het voornemen is om dit te beëindigen. De jongveestal wordt ingezet als zorgruimte en er worden enkele dieren gehouden in de vorm van een kleinschalige kinderboerderij.

Kas

Op de locatie is een kas aanwezig die wordt ingezet voor de activiteiten van de dagbesteding. In de kas wordt aromatherapie en ergotherapie toegepast voor de mensen van de dagopvang. De wens is om in de toekomst een overkapping te maken van de dagopvangruimte naar de kas.

Boerenterras en streekproductenwinkel

In de bestaande situatie is een kleinschalige streekproductenwinkel aanwezig met daarvoor een boerenterras. Het boerenterras en de streekproductenwinkel zit hiermee aan de voorzijde van de beoogde kamers in de ligboxenstal. De recreatieve- en zorgfunctie kunnen hiermee samen komen. De wens is om het huidige boerenterras aan te passen zodat deze nog meer bijdraagt aan de uitstraling van de locatie.

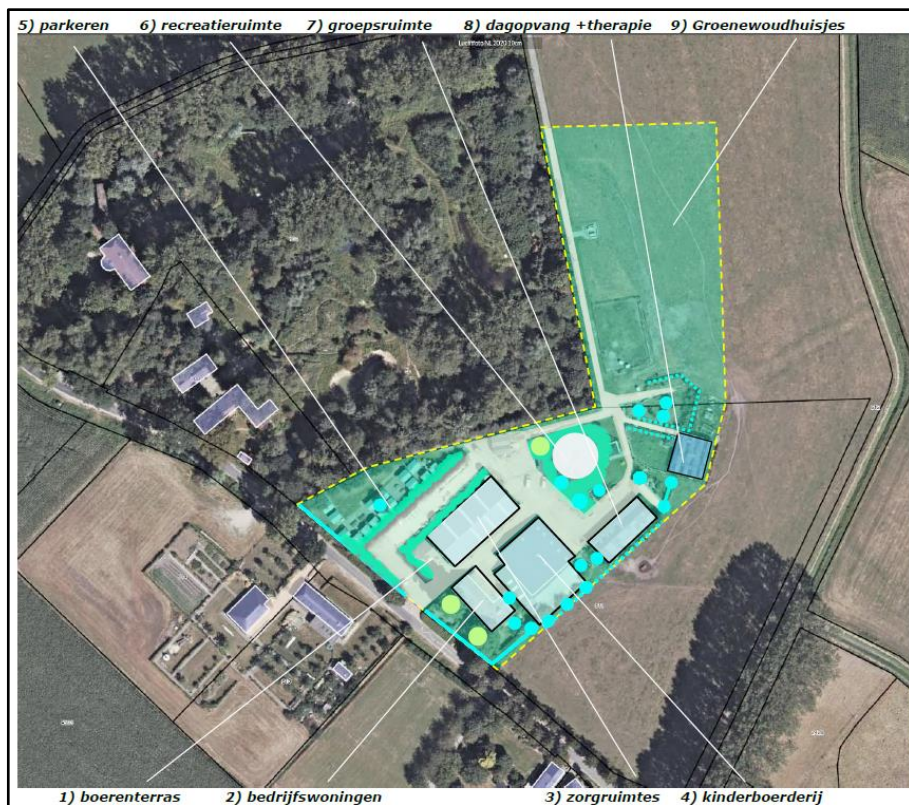
Bouwvlak dierenverblijf

Momenteel worden er 15 herten gehouden in een dierenverblijf op afstand. Het huidige gekoppelde bouwvlak wordt verplaatst en toegevoegd aan het bouwvlak van Hagelaarweg 14. Het bestaande dierenverblijf zal verder niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt medegebruik ten behoeve van functies aan de Hagelaarweg 14 toegestaan.

De functies op het terrein Hagelaarweg 14 worden gekoppeld doormiddel van een belevingstuin voor de gebruikers van het perceel, dus de bezoekers aan de recreatieve functies en de zorgtak.

Figuur 5

Beoogde functies
plangebied



Het perceel wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing bestaat voornamelijk uit de aanplant van hoogstamfruitbomen en gemengde hagen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is het bedrijfsplan opgesteld. In dit bedrijfsplan is gekeken naar de haalbaarheid van het initiatief en is geoordeeld dat het plan haalbaar is. Het bedrijfsplan is beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden.

4

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 *Nationale omgevingsvisie*

In Nederland staan we voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. We hebben een lange traditie van ons aanpassen. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. Met de NOVI bieden we een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering

van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

In deze situatie gaat het de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch functie. Gezien de relatieve kleinschaligheid van het plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

4.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche bevat beleid dat doorwerkt tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In het Barro zijn opgenomen:

- ▶ het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- ▶ militaire terreinen en –objecten;
- ▶ de Wadden;
- ▶ de kust (inclusief primaire kering);
- ▶ de grote rivieren;
- ▶ de Werelderfgoederen.

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

Projecten die nog toegevoegd gaan worden aan het Barro zijn:

- ▶ reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- ▶ veiligheid vaarwegen;
- ▶ het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- ▶ de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- ▶ bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- ▶ reservering voor rivierverruiming Maas;
- ▶ de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.1.3 *Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

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

4.1.4 *Ladder Duurzame verstedelijking*

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

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

Doorwerking plangebied

Trede 1

Recreatief en toeristisch

De provincie Noord-Brabant heeft haar beleid vastgelegd in het beleidskader Vrije tijd, Cultuur en Sport 2021 – 2022. In dit kader benadrukt de provincie dat deze sectoren zijn van groot belang voor de leefbaarheid van Brabant; ze brengen mensen samen, zorgen voor sociale cohesie en geven ruimte aan de ontwikkeling van talent en identiteit. Ze zijn ook belangrijk voor onze economie: ze creëren werkgelegenheid en economische bedrijvigheid, ze versterken het vestigingsklimaat en zorgen

voor innovatie en creativiteit. Bovendien bepaalt het aanbod in deze sectoren voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van Brabant, zowel voor Brabanders als voor toeristen, bedrijven en arbeids- en kennismigranten. Om deze redenen is een provinciale inzet op vrije tijd, cultuur en sport nodig. Het doel van het beleid is het

- ▶ De trots op en identiteit van Brabant te vergroten;
- ▶ Brabant in haar kwaliteiten te versterken;
- ▶ De vrijetijdsbesteding en participatie van onze Brabanders mogelijk te maken en te vergroten;
- ▶ De bijdrage van vrije tijd, cultuur, sport en erfgoed aan de omgeving, leefbaarheid, gezondheid en de economie in Brabant te verhogen;
- ▶ De aantrekkelijkheid van Brabant als economische en toeristische bestemming te vergroten.

Aan het beleid ligt een uitgebreide verkenning van de situatie in Brabant ten grondslag, waarbij de trends en ontwikkeling op het gebied van toerisme en recreatie in beeld zijn gebracht, waarvan een SWOT analyse, en een prognose van de toekomstige ontwikkeling onderdeel uitmaakt. De provincie zet hierbij in om de ondernemers te faciliteren met marktkennis, instrumenten en het Brabants netwerk. Op deze manier kunnen de ondernemers zelf met meer kracht aanbod ontwikkelen en de kwaliteit en zichtbaarheid van dat aanbod vergroten.

Uit de verkenning kwam naar voren dat de markt zich beweegt aan de behoefte om 'uit te staan'. Dit kan onder meer door het beleven van het landschap door wandelen en fietsen. Ook is er behoefte aan lokale, gezonde en duurzame producten. De ontwikkeling van de Vlaamse Schuur als knooppunt van verschillende routes sluit hier goed bij aan. Ook de hotelkamers bieden de mogelijkheid om in een rustige omgeving te onthaasten. Met de streekproductenwinkel wordt ingespeeld op de behoefte aan lokaal gezond en duurzaam.

Zorgfuncties

Er worden zorgfuncties (dagopvang en zorgverblijven) voor verblijf van mensen met een intensieve zorgvraag ontwikkeld. Deze verblijven op de boerderij aan de Hagelaar 14. De provincie Noord-Brabant biedt in de Omgevingsverordening meer ruimte voor wonen en verblijven in het buitengebied, zeker als dit gericht op specifieke doelgroepen. Brabant kent de komende jaren een grote woningbouwopgave en er is sprake van een verdere vergrijzing. Belangrijk daarbij is dat er niet alleen voldoende woningen worden gebouwd maar ook dat in kwalitatieve zin de juiste woningen worden gebouwd, aansluitend op de actuele vraag en inspeland op veranderingen in die vraag en aanbod vanwege demografische en sociaal-maatschappelijke trends. De belangrijkste trends die van invloed zijn op de kwalitatieve vraag zijn:

- ▶ het toenemend aantal alleenstaanden;
- ▶ de wens van een grote variëteit aan 'woonconsumenten' om minder individueel en meer samen
- ▶ te wonen en te leven, vaak vormgegeven via collectieve zelfbouw (cpo);
- ▶ de sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen, die met het
- ▶ vorderen van de leeftijd een grotere behoefte hebben aan aandacht, hulp, begeleiding en/of
- ▶ zorg (veelal ook in deze volgorde), en gebaat zijn bij wonen in een meer collectieve setting;
- ▶ de voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten.

De vraag naar collectief wonen kan gezien worden als een antwoord op ontwikkelingen in de samenleving, waarbij de 'nadelen' van individualisering een reactie oproepen om weer meer samen het wonen en leven te organiseren. Dit geldt ook voor de wens aan gezamenlijke dagbesteding, zeker na corona. Maar ook om samen 'oplossingen' te vinden voor maatschappelijke vraagstukken als duurzaamheid (energie, klimaat, ecologie), zorg of eenzaamheid. Met de dagbesteding en de zorgkamers in het hotel wordt hier invulling aangegeven. Dit past binnen de behoefte welke er in de regio is.

Aangezien het de wens van de regio en de provincie is dat er een recreatief knooppunt wordt ontwikkeld in buitengebied, wordt hiermee voorzien in een regionale behoefte, zoals bedoeld artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro. Verder wordt er ruimte geboden voor het ontwikkelen van zorgwoningen om tegemoet te komen aan de kwalitatieve woonvraag die er in de maatschappij is.

Trede 2

In het kader van de tweede trap van de ladder betwist de gemeente Best niet dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio fysiek mogelijk ruimte bestaat om de functie in te plaatsen. De gemeente Best meent evenwel dat de voorziene ontwikkeling, uit oogpunt van de afstand tot het gebied en de aanwezige waarden in het gebied, onlosmakelijk is verbonden met het buitengebied, de ligging van de ontwikkeling biedt ontegenzeggelijk een meerwaarde, waarbij de nabijheid van de voorzieningen tot dit gebied nadrukkelijk een belangrijke rol speelt. Een grotere afstand tot het gebied zal ertoe leiden dat de meerwaarde door kruisbestuiving niet mogelijk is, de voorzieningen niet benut worden en de kwaliteitsslag in het gebied niet doorgevoerd wordt. Het ruimtebeslag van de ontwikkeling past binnen de bestaande oppervlakte aan bebouwing, waarbij er wel sprake is van vernieuwing en is dusdanig gekozen dat, met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, er sprake is van zuinig ruimtegebruik. Gelet op het voorgaande kan in het kader van

artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro niet worden gevergroot dat de voorziene ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Daarnaast draagt het project bij aan het behoud van een cultuurhistorische boerderij. Bovendien wordt er met de ontwikkeling van een landschapscamping een nieuw landschapselement aan het gebied toegevoegd.

Trede 3

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

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

4.1.5 *Afweging Rijksbeleid*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen.

4.2 **PROVINCIAAL BELEID**

4.2.1 *Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014*

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan

voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in de Groenblauwe mantel (zie onderstaand figuur).

Figuur 6

Ligging binnen
structuurkaart



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

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

- ▶ vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- ▶ van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- ▶ hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;

- ▶ van belang zijn voor de geleding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

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

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

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

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

De Structuurvisie biedt expliciet ruimte aan de gewenste ontwikkeling in de groenblauwe mantel. "In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk".

Verder draagt het plan bij aan de ontwikkeling van de gebiedskwaliteiten, door de wijze waarop de locatie landschappelijk ingepast zal gaan worden in het landschap, waarbij er ook een kwaliteitsslag gegeven wordt aan de bebouwing op het perceel. Door de planontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving verbeteren.

4.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De 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 (natuurrijke) 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 uit-loopgebied 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 hoofdopgaven.

Doorwerking provinciaal beleid

De locatie van het plangebied is niet geschikt voor de verdere doorgroei van een veehouderij. Met de herontwikkeling naar een plattelandsonderneming is

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

4.2.2 *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde kaart 01-10-2021, regels 16-11-2021) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- ▶ Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- ▶ Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- ▶ Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- ▶ Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- ▶ Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- ▶ Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet

worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Vanuit de Interim Omgevingsverordening gelden regels waaraan het voorliggende project getoetst moet worden. Ten eerste moet gekeken worden naar artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit dit artikel gelden de onderstaande regels:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;
- d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Met de ontwikkeling wordt er, buiten de ontwikkeling van de groene woudhuisjes, gebruik gemaakt van het ruimtebeslag van bestaande bebouwing. De groene woudhuisjes komen in de plaats van de bestaande trekkershutten. De beperkte uitbreiding van de huisjes is noodzakelijk omdat de eisen van de recreanten door de jaren heen hoger zijn geworden. De voorzieningen moeten hierop aangepast worden.

De erfverharding wordt benut voor het manoeuvreren door bezoekers van de locatie..

De bedrijfswoning blijft aanwezig en wordt bewoond door de mede-eigenaar van de locatie. Er is geen sprake van loze ruimte in het toekomstige bestemmingsvlak.

Ad b. Het onderdeel stedelijke ontwikkeling is behandeld in paragraaf 3.1.3. Voor de toetsing van dit aspect wordt naar deze paragraaf verwezen. Er is geen belemmering voor de voortgang van het project.

Ad c. De inrichting van de functies is geconcentreerd binnen het bouwperceel. Er is weinig loze ruimte. De groene tussenruimte in het bouwperceel dient voor het vergroten van het leef genot van de bezoekers en zorgbehoevende die op de locatie komen.

Ad d. Met de ontwikkeling wordt bestaande bebouwing opgewaardeerd om intensiever benut te worden en wordt bepaalde voorzieningen, zoals de kinderboerderij, benut voor alle toekomstige activiteiten binnen het bestemmingsvlak. Bovendien kunnen de kamers voor overnachting zowel voor de recreatieve tak als de zorgtak gebruikt worden.

De ontwikkeling voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast wordt in artikel 3.8 van de verordening wordt gevraagd om bij ontwikkeling te kijken naar meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

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

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Ten eerste worden met voorliggende plan meerder ontwikkeling gecombineerd, te weten een zorgtak en de recreatieve tak. Daarnaast wordt de bestaande woning gesplitst.

De ontwikkeling met de ontwikkeling van de zorgtak bij de nog steeds groeiende zorgvraag in Nederland. Er komen nog steeds meer ouderen bij, en daarmee ook steeds meer ouderen die zorg hebben. Door de verdere ontwikkeling van de zorgtak wordt een bijdrage geleverd om dit tekort op te lossen. Door de woning te splitsen is komt er een bovendien een extra woning beschikbaar.

Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van meerwaardecreatie met voorliggend plan.

Artikel 3.7 wordt door de provincie gesproken over de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Ten aanzien van de ondergrond kan gesteld worden dat de locatie gelegen is binnen specifiek beschermde gebieden. De locatie is gelegen op de grens van een dekzandwieling en dalvormige laagte en de bodem bestaat uit podzolgronden en/of enkeerdgronden. Het betreft een oud bouwland. Verder is ter plaatse van de ontwikkeling sprake van een diep grondwaterlichaam. Dit wordt niet aangetast door de ontwikkeling. Verder is er sprake van archeologische waarden op de locatie. Maar omdat er voor de ontwikkeling geen bodemingrepen nodig zijn, worden deze waarden niet aangetast.

De locatie is vanuit de het verleden, in het kader van de huidige bedrijfsvoering, aangesloten op alle noodzakelijke infrastructuur (riolering, energie, enz.). Ingrepen in deze infrastructuur zijn noodzakelijk. Verder is de locatie niet gelegen in of grenzend aan het natuurnetwerk. Er is ook geen invloed op waterwegen. Tot slot is op de locatie een bushalte aanwezig waar twee lijnen stoppen. Daarmee is de locatie goed bereikbaar met het openbaar vervoer, naast de bereikbaarheid per auto en fiets.

Ten aanzien van de laatste laag kan gesteld worden dat de alle bestaande bebouwing hergebruikt wordt. Daarnaast komt het veehouderijbedrijf dat op de locatie gevestigd is te vervallen. Dit heeft een positief effect op de omgeving. Het toestaan van de nieuwe functie is passend in gebied. Dit blijkt ook uit de toetsing in hoofdstuk 5.

Concluderend kan gesteld worden, omdat voor de locatie gebruikt gemaakt wordt van een bestaande bedrijfslocatie en de bestaande bebouwing, de impact op de omgeving beperkt is.

De plattelandsonderneming valt in de Interim omgevingsverordening onder de beschrijving Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze categorie zijn regels gesteld in artikel 3.73. Dit artikel luidt als volgt:

“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”.*

Onderhavig gebied is zeer geschikt voor de beoogde recreatie- en zorgactiviteiten. Het landschap wordt versterkt doormiddel van de beoogde inpassing. De bestaande bebouwingen worden in gebruik genomen voor een nieuwe functie. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel en eventuele de bestaande bebouwing wordt ingezet voor nieuwe functies op het terrein. Op deze manier wordt leegstaand vastgoed in het landelijk gebied voorkomen. De vestiging heeft verder geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening is het volgende vastgesteld:

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De provincie Noord-Brabant heeft de concept Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood met groen regeling' gepubliceerd. Het doel van deze handreiking is informatie bieden om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Interim omgevingsverordening en geen verplichte regel of beleidskader.

De handreiking bepaalt niet wat ruimtelijke kwaliteit is en stelt ook geen regels over de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Dat is de bevoegdheid van gemeenten, rekening houdend met de daarvoor geldende kaders. In de handreiking wordt wel aandacht gegeven aan de noodzaak van het opstellen van een kwaliteitskader voor de uitvoering van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Rood-met-groen beoogt een brede 'groene' doelstelling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie. Hierbij geldt dat kwaliteitsverbetering niet alleen wordt bereikt met een traditionele groene inpassing. Ook extra aandacht voor architectuur, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

Daarnaast is in de interim omgevingsverordening het volgende opgenomen. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft een wijziging van de huidige bestemming agrarisch op de Hagelaarweg 14 naar een maatschappelijke bestemming en het toestaan van verdere nevenactiviteiten bij de woonbestemming voor de locatie Hagelaarweg 21. In de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best', is vastgelegd dat een dergelijke ontwikkeling onder een categorie 3 ontwikkeling valt. Voor een dergelijke ontwikkeling dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden en een aanvullende bijdrage te worden gedaan. Het inpassingsplan is als bijlage bij dit plan gevoegd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en de instandhouding van het inpassingsplan vastgelegd in de regels. Voor een nadere toelichting op de landschapsinvesteringsregeling wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4.

Concluderend

Als gesteld in de structuurvisie is het de opgave om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland, naast de opgave om rekening houdend met de draagkracht van het Brabantse landschap de transitie naar nieuwe vormen van duurzame energiewinning te realiseren.

Gelet op de ligging, is er ruimte voor onderhavige ontwikkeling. Door onderhavige ontwikkeling wordt verrommeling van het agrarisch gebied voorkomen en is er sprake van zorgvuldig ruimte gebruik. Er wordt voldaan aan regels uit de Interim omgevingsverordening.

4.2.4 Regionaal water- en bodemprogramma (2022-2027)

In het Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 (RWP) is vastgelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Doelen van het RWP betreffen:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur;
- Veiligheid tegen hoogwater;
- Vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit;
- Aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Binnen het provinciale waterplan heeft het plangebied geen bijzondere aanduiding. Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Omgevingsvisie Best 2040

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Best 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie biedt kaders om concreet invulling te kunnen geven aan gewenste ontwikkelingen.

4.3.2 Omgevingsvisie Best 2040: dorp van formaat

Het gemeentebestuur wil het gebruik van het buitengebied meer in balans brengen met het natuurlijke systeem. Zij willen inzetten op de transitie naar een "natuurinclusief" landbouw- en voedselsysteem en willen faciliteren in ontwikkelingen als zorgboerderijen en recreatieve activiteiten en accommodaties. Er wordt ingezet op een verbreding van activiteiten in het agrarisch gebied.

Recreatie en toerisme is een kansrijke sector voor de economische doorontwikkeling van het landelijk gebied. Daarom stimuleert de gemeente de vrijetijdssector en willen zij werken aan een goed en verbonden recreatief netwerk gericht op extensieve recreatie. De gemeente wil herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk maken om het buitengebied leefbaar te houden.

Het erfgoed van de gemeente Best is zeer gevarieerd. De gemeente wenst de aantrekkelijkheid van groen, cultuur en het landschap te versterken voor de toekomstige ontwikkeling van de vrijetijdsgemeente Best. De gemeente Best zet in op een groene en aantrekkelijke gemeente voor zowel inwoners als bezoekers door de gebruikswaarde, belevingswaarde en ecologische waarde van het groen in het buitengebied verder te versterken.

Gemeente Best zet in op een uitgebreid en slim recreatief netwerk en zoekt naar nieuwe innovatieve woonzorgconcepten. Voorliggend plan ziet toe op zorg- en recreatieve activiteiten aan de Hagelaarweg. De locatie is door de gemeente aangemerkt als zeer geschikt voor het creëren van een groene recreatieve poort. Onderhavig initiatief is hiermee passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie zoals deze op dit moment geldt.

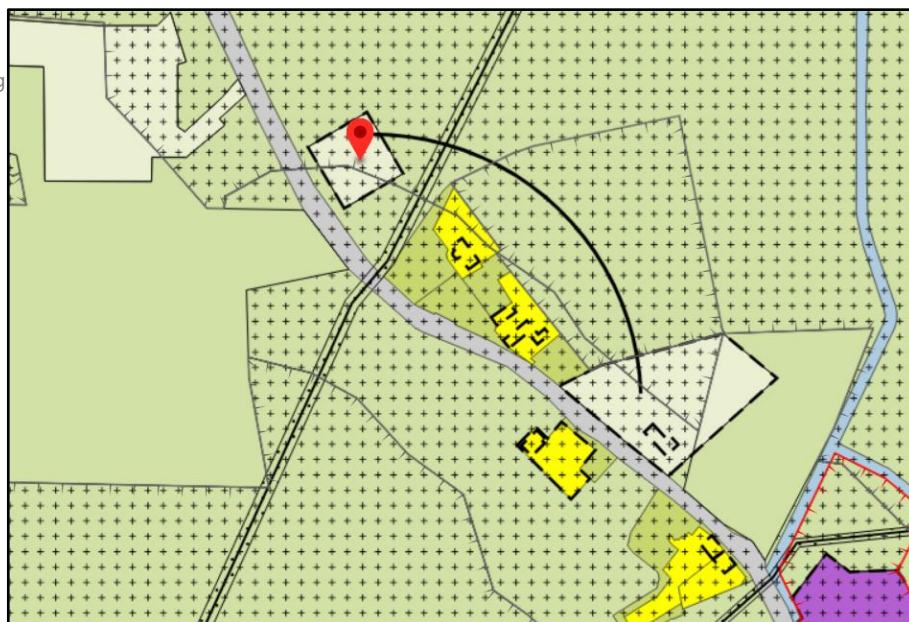
4.3.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021" dat op 25 september 2023 is vastgesteld. De bestemming in dit bestemmingsplan is 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak (gekoppeld) met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – melk-/rundvee". Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Verder ligt de locatie binnen de gebiedsaanduidingen "overige zone – groenblauwe mantel" en "vrijwaringszone – rader". De bedrijfswoning is voorzien van de aanduiding "cultuurhistorisch waarden".

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld met als doel de beoogde ontwikkeling planologisch te regelen en mogelijk te maken.

Figuur 7

Huidige bestemming
plangebied



4.3.4

Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

De gemeente Best heeft in 2019 de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' vastgesteld. Het plan behelst de omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bestemming. Een dergelijk initiatief valt onder de "Categorie 3" waar kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage. In de bijlage is het landschappelijke inpassingsplan toegevoegd. Een berekening voor de extra bijdrage is navolgend toegelicht.

In het voorgenomen plan vindt een uitbreiding van het bestemmingsvlak plaats. Het plan behelst een uitbreiding van het bestemmingsvlak / bouwvlak met bedrijfsfunctie, meer specifiek een plattelandsonderneming. Hiervoor wordt een standaardbedrag van €2 per m² gerekend. De oppervlakten van de bestemmingsvlakken van Hagelaarweg 14 en 21 zijn gezamenlijk 16.497 m² (15.000 m² + 1.497 m²). De te plegen investering dient hierdoor minimaal € 32.994,- te bedragen.

De investering in de kwaliteitsverbetering bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- ▶ De aanschaf van planten
- ▶ Het onderhouden van de beplanting
- ▶ Compensatie voor Vlaamse Schuur

Op basis van de beoogde beplanting uit de landschappelijke inpassing en de "Regeling van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, houdende regels omtrent subsidies ten behoeve van het stimuleren van de landschappelijke kwaliteit van het Brabantse buitengebied (Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant" zijn navolgende berekeningen gemaakt.

Aanleg groen (op basis van SSLNB)			
Aantal	Materiaal	p/eenh	totaal
Aanschaf en - plantkosten			
250	Veldesdoorn	€ 1,85	€ 462,50
25	Veldesdoorn	€ 1,85	€ 46,25
75	Veldesdoorn	€ 1,85	€ 138,75
25	Zwarte els	€ 1,85	€ 46,25
10	Zwarte els	€ 1,85	€ 18,50
25	Drents krenteboompje	€ 1,85	€ 46,25
10	Drents krenteboompje	€ 1,85	€ 18,50
250	Haagbeuk	€ 1,85	€ 462,50
75	Haagbeuk	€ 1,85	€ 138,75
20	Kornoelje, rode	€ 1,85	€ 37,00
25	Hazelaar	€ 1,85	€ 46,25
25	Hazelaar	€ 1,85	€ 46,25
20	Hazelaar	€ 1,85	€ 37,00
250	Gewone beuk	€ 1,85	€ 462,50
75	Gewone beuk	€ 1,85	€ 138,75
250	Liguster	€ 1,85	€ 462,50
25	Liguster	€ 1,85	€ 46,25
75	Liguster	€ 1,85	€ 138,75
25	Hulst	€ 1,85	€ 46,25
25	Hulst	€ 1,85	€ 46,25
10	Hulst	€ 1,85	€ 18,50
25	Gelderse roos	€ 1,85	€ 46,25
25	Gelderse roos	€ 1,85	€ 46,25
10	Gelderse roos	€ 1,85	€ 18,50
8	Hoogstamappels	€ 76,77	€ 614,16
10	Hoogstamperen	€ 76,77	€ 767,70
7	Hoogstamkersen	€ 76,77	€ 537,39
8	Hoogstampruimen	€ 76,77	€ 614,16
Investerings groen			€ 5.548,91

Onderhoud groen (op basis van SSLNB)					
Aantal	Materiaal	eenheid	omvang	p/eenh	totaal
250	Veldesdoorn	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 67,50
25	Veldesdoorn	m1	125 x 125	€ 1,08	€ 45,00
75	Veldesdoorn	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 20,25
25	Zwarte els	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 6,75
10	Zwarte els	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 2,70
25	Drents krenteboompje	m1	125 x 125	€ 1,08	€ 45,00
10	Drents krenteboompje	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 2,70
250	Haagbeuk	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 67,50
75	Haagbeuk	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 20,25
20	kornoelje, rode	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 5,40
25	Hazelaar	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 6,75
25	Hazelaar	m1	125 x 125	€ 1,08	€ 45,00
20	Hazelaar	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 5,40
250	Gewone beuk	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 67,50
75	Gewone beuk	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 20,25
250	Liguster	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 67,50
25	Liguster	m1	125 x 125	€ 1,08	€ 45,00
75	Liguster	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 20,25
25	Hulst	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 6,75
25	Hulst	m1	125 x 125	€ 1,08	€ 45,00
10	Hulst	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 2,70
25	Gelderse roos	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 6,75
25	Gelderse roos	m1	125 x 125	€ 1,08	€ 45,00
10	Gelderse roos	m1	4 st / m	€ 1,08	€ 2,70
8	Hoogstamappels	st		€ 15,10	€ 120,80
10	Hoogstamperen	st		€ 15,10	€ 151,00
7	Hoogstamkersen	st		€ 15,10	€ 105,70
8	Hoogstampruimen	st		€ 15,10	€ 120,80
	Kosten onderhoud per jaar				€ 1.167,91
	Totaal 10 jaar				€ 11.679,05

Dit geeft een investering van:

▶ Investering groen	€ 5.548,91
▶ <u>Onderhoud groen</u>	€ 11.679,05
▶ Totaal:	€ 17.227,96

Ter compensatie van het plaatsen van de Vlaamse Schuur wenste het Brabants Landschap grond te verkrijgen voor de realisatie van een ecoduct. Naast de voorgenoemde investeringen is door initiatiefnemer 5 hectare grond tegen gunstige voorwaarden beschikbaar gesteld aan het Brabants Landschap. Het beschikbaar stellen van de grond heeft een samenhang met de huidige ontwikkeling op de locaties. De totale investering bedraagt derhalve meer dan de verplichte € 32.994,-, temeer er nu ook nog € 17.227,96 wordt geïnvesteerd.

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

Buiten de landschappelijke inpassing is een nadere investering in kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk. De inpassing bestaat uit het aanplanten van hoogstamfruitbomen, gemengde hagen en struweel. Daarnaast worden in de omgeving van het hertenverblijf in de hagen bessenstruiken bijgemengd.

5

OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

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

5.1.1 Bedrijven en Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt

nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In dit geval is sprake van functiemenging in het gebied. Er komen naast woonfuncties nog andere functies voor. De richtafstand kan met 1 stap teruggebracht worden, omdat er sprake is van een gemengd gebied.

Op de locatie Hagelaarweg 14 komt de veehouderijbestemming te vervallen. Een deel van het perceel krijgt de bestemming plattelandsonderneming, zijnde zorg- en recreatie. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie beperkt, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonende. De richtafstand van nieuwe functie bedraagt 30 meter en kan door de ligging in het gemengd gebied teruggebracht worden tot 10 meter. Binnen 10 meter zijn geen gevoelige objecten gelegen.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- ▶ Hagelaarweg 12, bedrijfsbestemming categorie 2, circa 115 meter;
- ▶ Hagelaarweg 9, bedrijfsbestemming categorie 2, circa 175 meter;
- ▶ Kapelweg 28, paardenhouderij, circa 220 meter;
- ▶ Hagelaarweg 25, akkerbouwbedrijf, circa 220 meter.
- ▶ Hagelaarweg 29, agrarisch activiteiten, ruim 500 meter.

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

Tabel 1

Minimale afstanden

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Categorie 2	30	30	30	30
Paardenhouderij	50	30	30	0
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10

Zoals blijkt uit het overzicht wordt voor alle bedrijven voldaan aan de richtafstanden. Overige bedrijven zijn ook op voldoende afstand gelegen. Aan de Hagelaarweg 25 is een ontwikkeling voorzien. Betreffende

bestemming blijft echter agrarisch. Hiermee geldt de gegeven afstand van 30 meter.

Er kan met zekerheid gesteld worden dat onderhavige locaties op ruim voldoende afstand komen te liggen van de omliggende bedrijven. Daarnaast worden andersom de bedrijven niet belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden door voorliggend plan.

De ontwikkeling binnen het plangebied. De recreatieve functie en het boerenterras hebben een standaard richtafstand van 50 meter. Gezien de ligging in het gemend gebied kan deze met 1 stap teruggebracht worden. Hiermee wordt de richtafstand 30 meter. Binnen de 30 meter rondom het plangebied zijn geen woningen gelegen. De woning Hagelaarweg 21 ligt op een afstand van 31 meter ten opzichte van het bouwvlak. De woning Hagelaarweg ligt eveneens op een afstand van 31 meter van het bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Er zijn geen belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.2

Bodem

In de omgeving van het bedrijf zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er is dus geen sprake van beïnvloeding van dergelijke gebieden door de voorgenomen ontwikkelingen. Het betreft geen waterpotentiegebied of waterbergingsgebied.

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

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

De mogelijkheid om melkvee op onderhavige locatie te houden wordt beëindigd. Met de beëindiging komt de fijnstofemissie van de rundveehouderij te vervallen. Hierdoor kan gesteld worden dat er sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

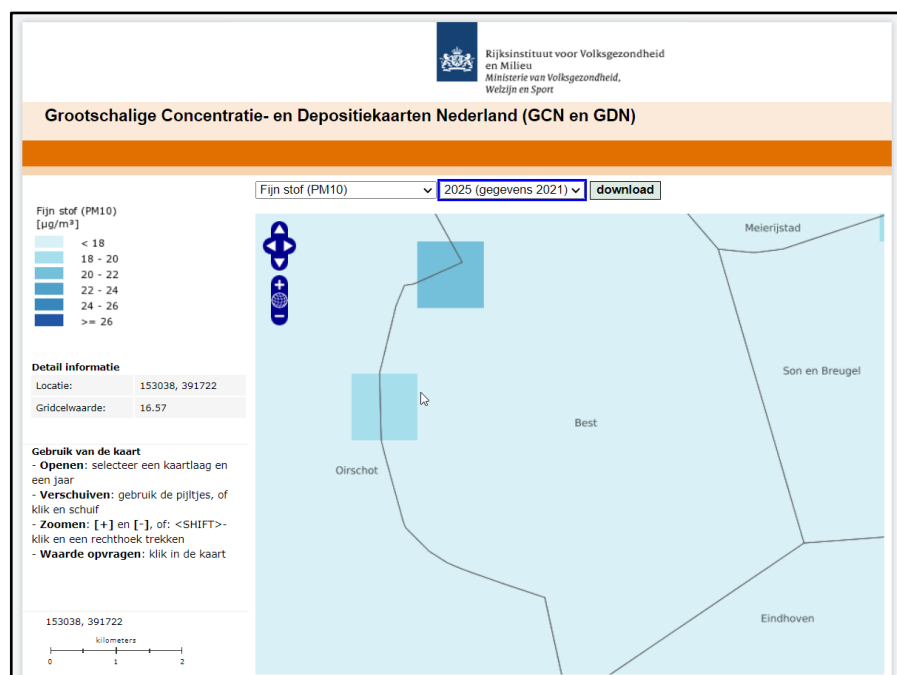
Ten aanzien van de achtergrondconcentratie fijnstof kan het volgende gesteld worden. Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2023de volgende waarden:

- Fijn stof ca. $16,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de verblijfsfunctie in de bestaande bedrijfsfunctie.

Figuur 10

Grootschalige
Concentratie- en
Depositiekaart fijnstof



Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

Met de ontwikkeling zal er sprake zijn van een beperkte toename van verkeersbewegingen. Er wordt uitgegaan van maximaal 56 per dag. Waarschijnlijk is dat aantal verkeersbewegingen aan te merken als Niet in Betekenende Mate (NIBM). Om te bepalen of dit aantal verkeersbewegingen daadwerkelijk aan te merken is als NIBM, is de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum Infomil. Voor dit plan is de versie van april 2022 gebruikt. De resultaten zijn als in navolgende figuur.

Figuur 11

NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		56
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals blijkt uit de NIBM-tool is het project aan te merken als Niet in Betekenende Mate. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.1.4

Geur

De mogelijkheid om melkvee op onderhavige locatie te houden wordt beëindigd. In de toekomstige situatie worden op onderhavige locatie enkele dieren gehouden in de vorm van een kleinschalige kinderboerderij. Voor een kinderboerderij geldt volgens Bedrijven en milieuzonering een afstand van 30 meter voor geur. Er wordt voldaan aan deze afstand. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten blijft sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling leidt feitelijk tot een verbetering van de geursituatie vanwege de afname van het aantal dieren. De woningen op de locatie zijn op voldoende afstand gelegen van de omliggende veehouderijen. Er is sprake van een voormalige veehouderij. Hiervoor geldt volgens artikel 3.2 van de Wet Hinder en veehouderij een richtafstand van 50 meter, inclusief geurgevoelig objecten die op de kavel aanwezig zijn. De afstand tot omliggende veehouderijen bedraagt meer 50 meter.

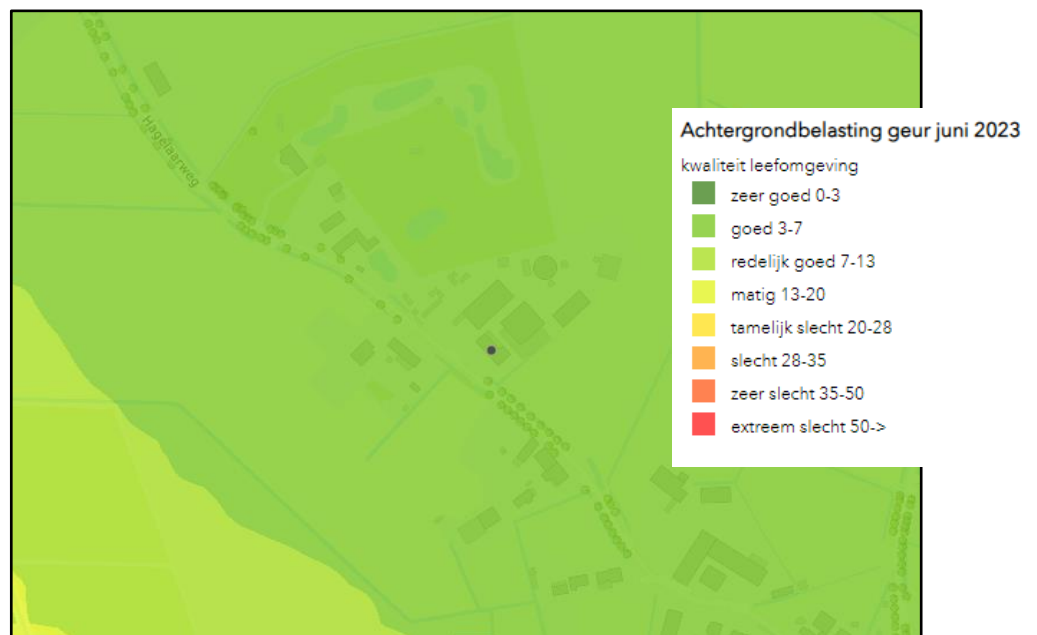
In een straal van 350 meter rondom het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de Kapelweg 25 te Best. Gezien deze afstand is het aannemelijk dat de omliggende veehouderijen niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de ontwikkeling in het plangebied. Daarnaast zijn er tussen de omliggende veehouderijen en planlocatie reeds andere geurgevoelige objecten gelegen die de ontwikkelingsmogelijkheden van deze omliggende veehouderijen eerder zal belemmeren.

Ook betrekking tot de achtergrondbelasting geur is de inrichting in een goede kwaliteit leefomgeving gelegen. Kijkende naar de achtergrondbelasting van 3-7, is aannemelijk dat ook wordt voldaan aan de geurnormen van de gemeente Best.

Daarnaast worden in de toekomstige situatie op de locatie nog steeds landbouwhuisdieren gehouden.

Figuur 12

Achtergrondbelasting
geur kaart ODZOB



Het aspect geur vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.5

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Voor dit plan geldt dat uitsluitend industrielawaai relevant is. Kijkende naar de richtafstand voor geluid geldt dat deze 30 meter bedraagt. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige objecten gelegen. Hiervoor wordt verwezen

naar paragraaf 5.1.1 bedrijven en milieuzonering. Aan de richtafstanden wordt voldaan. Hiermee is ter plaatste van de gevoelige objecten sprake in de omgeving van het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Andersom geldt dat de bedrijvigheid in de omgeving op voldoende afstand van het plangebied is gelegen om voor de gevoelige objecten binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen voor het aspect geluid.

De bestaande bedrijfswoning wordt gesplitst. Het betreft een bestaand gebouw, waarmee geldt dat deze een van rechtswege verkregen recht heeft voor geluid. Dit geldt echter niet voor het binnenniveau van de nieuwe woning. Echter, de toekomstige indeling van de woning is nog niet bekend. Daarmee is het op dit moment nog niet mogelijk om een berekening uit te voeren naar het binnenniveau. In het kader van verbouwing moet aangetoond worden dat het binnenniveau voldoet aan de grenswaarden in het bouwbesluit.

Concluderend kan gesteld worden er geen belemmeringen zijn voor het aspect geluid.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- ▶ Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- ▶ Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- ▶ Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten

risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, af 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

	Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

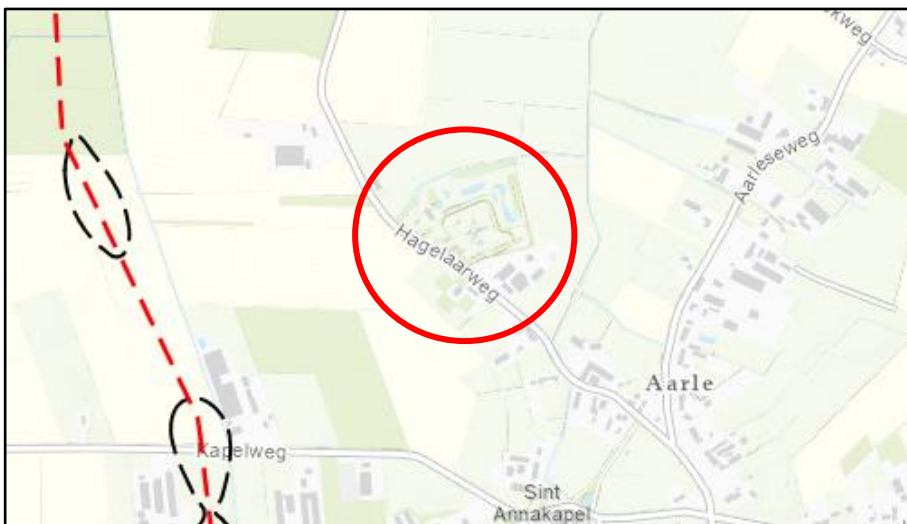
Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart en signaleringskaart EV geïnventariseerd (zie navolgende figuren).

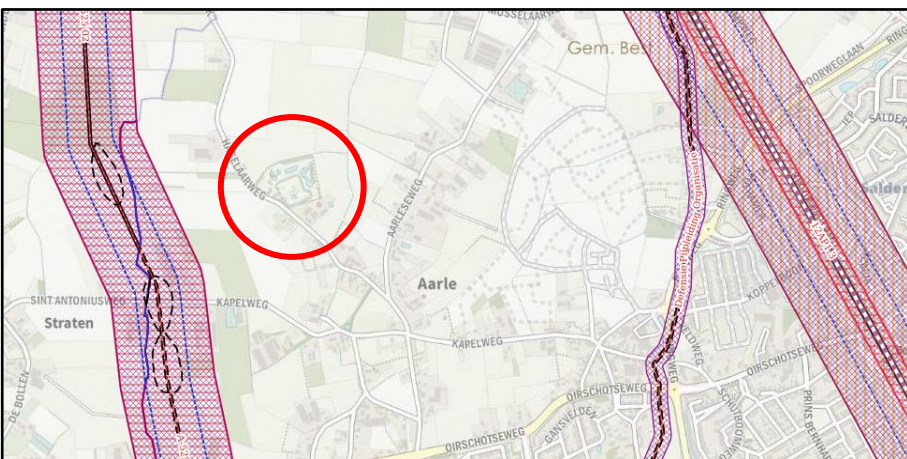
Figuur 13

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Figuur 14

Uitsnede
signaleringskaart EV



Uit bovenstaande figuren blijkt, dat in de omgeving van het plangebied (omcirkeld) geen risicobronnen aanwezig zijn, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.1.7

Sociale veiligheid

Onderhavig plan heeft geen invloed op de sociale veiligheid binnen de omgeving.

De locatie is op voldoende afstand gelegen van de omliggende bedrijven, zij ondervinden geen hinder ten gevolgen van de wijziging van de planlocatie.

5.1.8

Duurzaamheid

De bestaande bebouwing in het plangebied blijft benut door de nieuwe bedrijfsfuncties. Dit betreft duurzaam gebruik van de gebouwen en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied wordt voorkomen. Verder wordt door initiatiefnemer gekeken naar de mogelijkheden voor eigen energieopwekking en het besparen van energie middels het gebruik van warmtepompen en zonnepanelen. Afhankelijk van de vereiste investeringen wordt hier verder vorm aangegeven.

Bij de verbouw van de verschillende panden wordt rekening gehouden met de laatste stand van de techniek. De gebouwen worden goed geïsoleerd om zo veel als mogelijk energie te besparen.

Door de bestaande gebouwen her te gebruiken wordt gebruik van nieuwe materialen verminderd. Hergebruik is duurzamer dan nieuwbouw.

5.2

WATER

De locatie is gelegen in het agrarisch gebied. Het streefbeeld voor het agrarische gebied is als volgt geformuleerd:

“Peilbeheer en inrichting van het watersysteem is afgestemd op agrarisch gebruik met een aanvaardbare wateroverlast. De waterhuishoudkundige functie is agrarisch peilbeheer (GGORlandbouw). Het water is aantrekkelijk, helder en schoon. Langs een aantal waterlopen zijn extensieve vormen van recreatie mogelijk. Daarnaast is de (landelijke) waterberging op gave gerealiseerd en voldoen de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.”

Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden hoe omgegaan wordt met het schone regenwater. Hierbij gelden de navolgende uitgangspunten welke nagevolgd zullen worden:

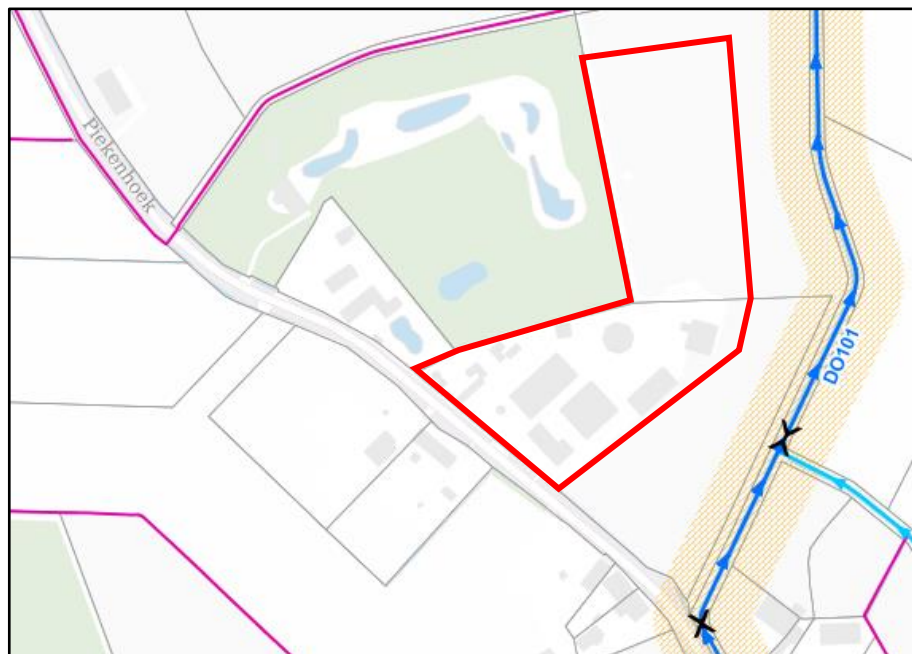
- ▶ Voorkomen van vervuiling
- ▶ Wateroverlastvrij bestemmen
- ▶ Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
- ▶ Vuil water en hemelwater scheiden
- ▶ Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
- ▶ Waterschapsbelangen
- ▶ Meervoudig ruimtegebruik
- ▶ Water als kans

Het projectgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De waterbeheerder voor de projectlocatie is het Waterschap De Dommel. Het beleid van dit waterschap is erop gericht dat nieuwe ruimtelijke en/of stedelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de bestaande watersystemen.

Op circa 60 meter van de achterzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. Deze watergang kent een beschermingszone. Het plangebied valt echter ruimschoots buiten deze beschermingszone. Ook is de dichtstbijzijnde B-watergang op geruime afstand van het bedrijf gelegen. Binnen de beschermingszone vinden voor onderhoud initiatief derhalve geen werkzaamheden plaats en worden de waterschapsbelangen gewaarborgd.

Figuur 15

Kaart oppervlaktewater



Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen toename in verharding binnen het plangebied plaats. Derhalve is een extra infiltratievoorziening niet noodzakelijk.

Het huishoudelijk afvalwater dat ontstaat uit de nieuwe ontwikkelingen, wordt op de bestaande drukriolering aangesloten. Er is overleg geweest met de rioolbeheerder van de gemeente Best over de ontwikkeling. Deze heeft aangegeven dat er geen problemen verwacht worden met de verwerken van het afvalwater afkomstig uit het plangebied, mede door het wegvallen van het afvalwater dat afkomstig is van de agrarische bedrijfsvoering. Er zou geen beperking in de capaciteit van de riolering tenzij er sprake is van een continue bezetting van alle zorghotelkamers. Dit wordt in de praktijk niet voorzien. Daarnaast is er binnen de locatie al een bufferput aanwezig die gebruikt kan worden voor het gedoseerd afvoeren van het huishoudelijke

afvalwater naar het drukriool. Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling vanuit het aspect riolering.

5.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

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

Met onderhavig plan is slechts sprake van een wijziging van het gebruik. Concluderend kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving. De afstand tot kwetsbare gebieden is dusdanig dat het overgrote deel van de effecten niet aan de orde zijn. Voor het aspect stikstofdepositie geldt dat er sprake is van een afname van de depositie. Dit blijkt ook uit de als bijlage bij dit plan gevoegde AERIUS-berekening.

Natuurnetwerk Nederland

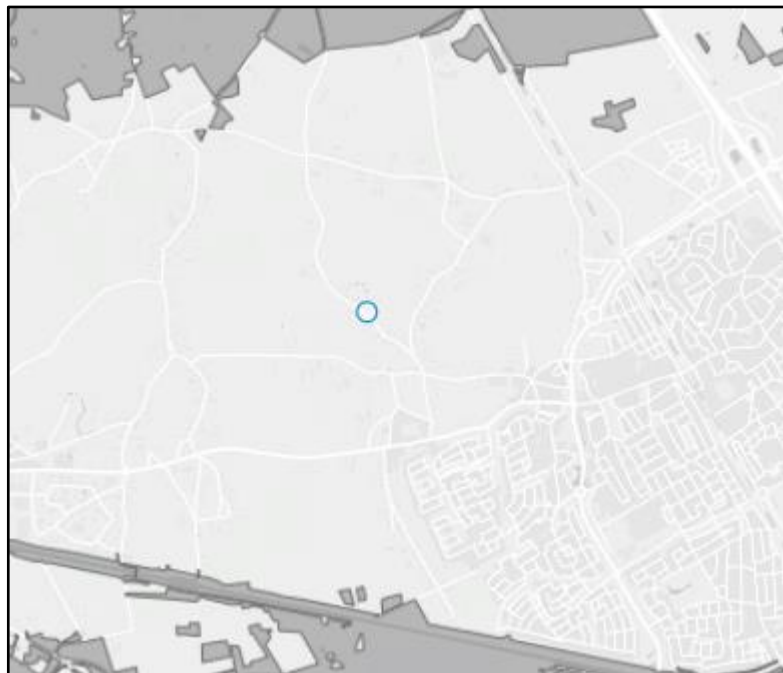
In de omgeving van het plangebied zijn diverse gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid

(Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Op navolgende figuur is de NNN in de omgeving weergegeven. De voorgenomen wijziging van de bedrijfsvoering bevindt zich of grenst niet aan delen van de NNN. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de NNN.

Figuur 16

Ligging ten opzichte van het NNN



Soortenbescherming

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

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

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Gezien het intensieve gebruik, is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie

hebben gevestigd. Verder zijn er conform de effectenindicator voor soorten geen beschermde soorten aanwezig op de planlocatie. Een QuickScan flora en fauna is daarom niet nodig.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Ten aanzien van broedvogels is het echter niet uit te sluiten of er op het moment voor aanvang van de werkzaamheden broedende vogels aanwezig zijn. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli.

Figuur 17

Effectenindicator
soorten

Effectenindicator soorten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

☐ Dakkapel plaatsen

☐ Woning bouwen

☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

☐ Uitrit aanleggen of veranderen

Toon effecten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Locatie: 5.3583/51.5143 Oppervlakte: 1,83 ha

Disclaimer

> De dekkingsgraad van waarnemingen uit de NDOF per locatie varieert sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDOF zijn, kunnen er dus veel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

> Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.

> De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

☐ Slopen en/of asbest verwijderen

☐ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)

Top 30 Wettelijk beschermde soorten

In het door u opgegeven plangebied komen de volgende soorten voor die het meest in het geding zijn bij ruimtelijke ingrepen en mogelijk schadelijke effecten ondervinden van de door u geselecteerde activiteit(en).

Reptielen

☐ Ringslang

In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

5.4 CULTUURHISTORIE

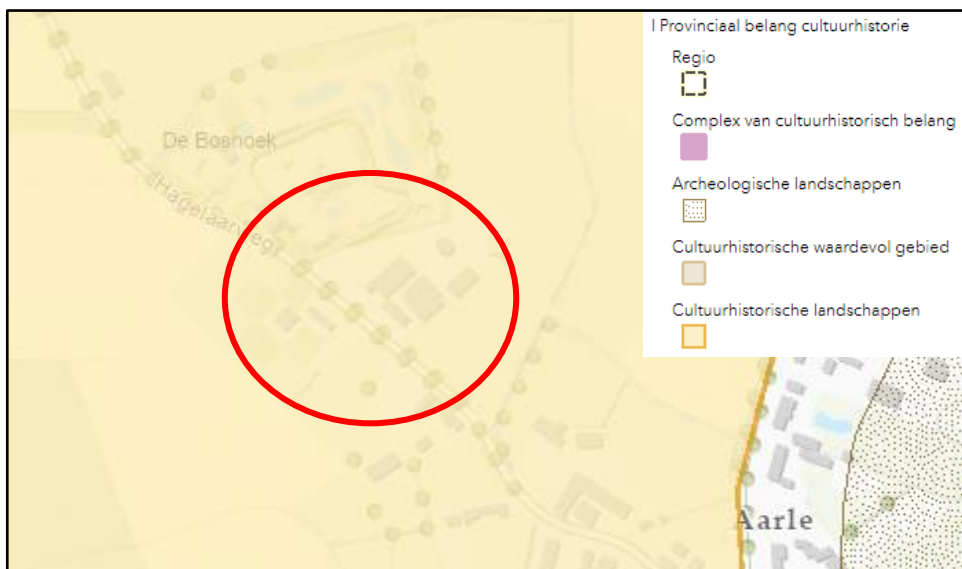
Cultuurhistorische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Om na te gaan of er sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden is de cultuurhistorische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

De locatie is volgens de waardenkaart gelegen in de regio Kempen en het Groene Woud. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid.

Met onderhavig plan wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van een veehouderij beëindigd en wordt het landschap versterkt. Hiermee zijn de cultuurhistorische landschappen geen belemmeringen voor de voortgang van het plan.

Figuur 18

Uitsnede
cultuurhistorische kaart



Tot slot kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 zoals die wet luidde voor inwerkingtreding van de Erfgoedwet. Geen van de tot de inrichting behorende gebouwen vallen onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

5.5 ARCHEOLOGIE

De gemeente Best heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld, met een bijbehorende archeologische beleidskaart, het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg uit 2011. In 2015 is de beleidskaart behorende bij dit beleid aangepast. De archeologische beleidskaart vormt een belangrijke basis voor dit beleid, omdat deze inzicht biedt in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Best. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidskaart biedt bijvoorbeeld een belangrijke basis om archeologie volwaardig in ruimtelijke planvormingsprocessen te kunnen betrekken. Zo kan zoveel mogelijk voorkomen worden dat onverwacht waardevolle archeologische resten aan het licht komen, kunnen tijdig oplossingen worden gezocht om archeologisch waardevolle resten in te passen en te beschermen, en kunnen opgravingen en noodonderzoek tijdens de planuitvoering zoveel mogelijk worden beperkt.

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

Figuur 19

Uitsnede uit
archeologische
beleidskaart 2015
gemeente Best



Legenda	
 Mogelijk verstoorde ondergrond	 Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (Historische linten)
 Categorie 1: Archeologisch monument	 Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
 Categorie 2: Gebied van archeologische waarde	 Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
 Topografie	 Categorie 6: Gebied met lage verwachting
 Esdekken en agrarisch bestemde gronden	 Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting
	 Water
	 Gemeentegrens

In het voorgenomen plan wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Derhalve geldt in deze situatie geen onderzoeksplicht.

Archeologische waarden vormen voor het initiatief geen belemmering.

5.6 MOBILITEIT & PARKEREN

Het plangebied beschikken over een eigen inrit. De ontsluiting van het projectgebied vindt verder plaats via de aanwezige infrastructuur, de Hagelaarweg. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zullen er voornamelijk verkeersbewegingen plaatsvinden voor de zorg- en reactiefuncties op de locatie.

In de huidige situatie is spake van het volgende aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op CROM publicatie 'Toekomstig Parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen':

Functie	Norm	Verkeersgeneratie
Woning	8,6 per woning	8,6
Boerenterras 180 m ² (cafeteria)	5 per 100 m ² BVP	9,0
2 Goeikamers (3* hotel)	18,0 per 10 kamers	3,6
Dagbesteding	Eigen ervaring	10,0
Streekproductenwinkel (30m ²)	41,6 per 100 m ² BVO	12,5
15 Trekkershutten	2,6 per bungalow	39,0
Totaal		82,7

In de toekomstige situatie is de verkeersaantrekkende werking weergegeven in de onderstaande tabel. Wederom zijn de normen gebaseerd op de CROM publicatie 'Toekomstig Parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen':

Functie	Norm	Verkeersgeneratie
2 Woning	8,6 per woning	17,2
Boerenterras 180 m ² (cafeteria)	5 per 100 m ² BVP	9,0
15 kamers (3* hotel)	18,0 per 10 kamers	36,0
Dagbesteding	Eigen ervaring	25,0
Streekproductenwinkel (30m ²)	41,6 per 100 m ² BVO	12,5
15 Groene Woud-huisjes	2,6 per bungalow	39,0

Totaal	138,7
--------	-------

Het aantal bewegingen met licht verkeer zal naar verwachting iets toenemen, met maximaal 56 bewegingen op een weekdag. Het aantal verkeersbewegingen in de huidige en toekomstige situatie zijn nader uitgewerkt in de toelichting van de bijgevoegde AERIUS-berekening. Het is aannemelijk dat het aantal bewegingen met zwaar verkeer, zoals vrachtwagens, af neemt ten opzichte van de huidige situatie vanwege de beperking van de agrarische activiteiten. Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om de huidige wegenstructuur aan te passen.

De gemeenteraad heeft de 'Nota Parkeernormen 2022 Gemeente Best vastgesteld'. Deze nota is gebaseerd op de kencijfers van het CROW. De 'Nota Parkeernormen 2022' is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van een functie waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

Voor de woning is uitgegaan van de vrijstaande woningen in het buitengebied. De norm is 2,0 parkeerplaatsen per woning (1,7 bewoners + 0,3 bezoekers). Met twee woningen is er sprake van een parkeerbehoefte van 4,0 parkeerplaatsen.

Het boerenterras op de locatie behoudt een omvang van 180 m². De parkeernorm wordt aangehouden is die van een cafetaria. Deze kent een parkeernorm van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit geeft een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen.

De streekwinkel krijgt een omvang van 30 m². Voor deze functie wordt aangesloten bij de norm van een buurtsupermarkt. De norm voor een buurtsupermarkt is 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit geeft een parkeerbehoefte van 0,75 parkeerplaatsen.

Voor de hotelkamers wordt uitgegaan van een 3* hotel. Deze kent een parkeernorm van 6,3 parkeerplaatsen per 10 kamers. Met 20 kamers is er een parkeerbehoefte van 12,6 parkeerplaatsen.

Voor de Groene Woud-huisjes wordt gerekend met de parkeernorm van 2,0, vergelijkbaar met een bungalowpark. Met 15 huisjes is er een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen.

Tot slot is er de dagbesteding. In de dagbesteding komt plek voor maximaal 50 personen. Deze personen kunnen voor het merendeel niet met eigen vervoer naar de locatie komen. Zij worden opgehaald met personenbussen. Het personeel komt wel met de auto. Er komen geen bezoeker bij de dagbesteding. Voor de dagbesteding is geen passende norm beschikbaar.

Er vandaar wordt de parkeernorm gebaseerd op de huidige ervaringen van de eigenaar. Bij de huidige 20 personen zijn 4 parkeerplaatsen nodig. Bij 50 personen wordt voorzien in 10 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte is weergegeven in de onderstaande tabel:

Functie	Parkeerplaatsen
Woningen	4,0
Boerenterras	9,0
Streekproductenwinkel	0,75
Hotelkamers	12,6
Groene Woud-Huisjes	30,0
Dagbesteding	10,0
Totaal	66,35

In totaal zijn 67 parkeerplaatsen nodig. Bij ieder Groene Woud-Huisje wordt een parkeerplaats aangelegd. Dit geeft 15 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein worden, op de huidige plek van de Groene Woud-huisjes, 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast blijft de huidige parkeerplaats voor 10 parkeerplaatsen. Bij de woningen aan de Hagelaarweg 14 parkeergelegenheid voor eigen personenauto's. Dit zijn 4,0 parkeerplaatsen. In totaal komen er binnen het plangebied 71 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots is voorzien in de parkeerbehoefte.

Daarnaast is op de locatie zelf voldoende manoeuvreerruimte voor eventuele vrachtwagens en parkeergelegenheid voor personenwagens. Daarom vindt er geen overlast naar de omgeving plaats. Er zijn geen verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebied te verwachten.

5.7 VOLKSGEZONDHEID

Binnen een straal van twee kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen. Ook liggen er, na beëindiging van het eigen bedrijf, geen varkenshouderijen binnen een afstand van 250 meter. Aan de Kapelweg 25 en Kapelweg 27 zijn wel op een afstand van circa 340 meter van Hagelaarweg 21 twee pluimveehouderijen gelegen. Dit is binnen de afstand van 1 kilometer. De adviesnorm van 30,0 EU/m³ mag niet overschreden worden. Om deze reden zijn voor deze pluimveehouderij het endotoxine toetsingskader 1.0 ingevuld.

Op het bedrijf, Kapelweg 25 worden 90.74380 legkippen gehouden. Dit geeft een emissie van 5.899 kilo fijnstof per jaar.

Op het bedrijf, Kapelweg 27 worden 35.850 (groot-) ouderdieren van vleeskuikens. Dit geeft een emissie van 897 kilo fijnstof per jaar.

Figuur 20

Uitkomst
endotoxinetoetsingskader
Kapelweg 25

	macht	
p1	14,1291356	
p2	0,315114337	
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
5898	nvt.	218

Figuur 21

Uitkomst
endotoxinetoetsingskader
Kapelweg 27

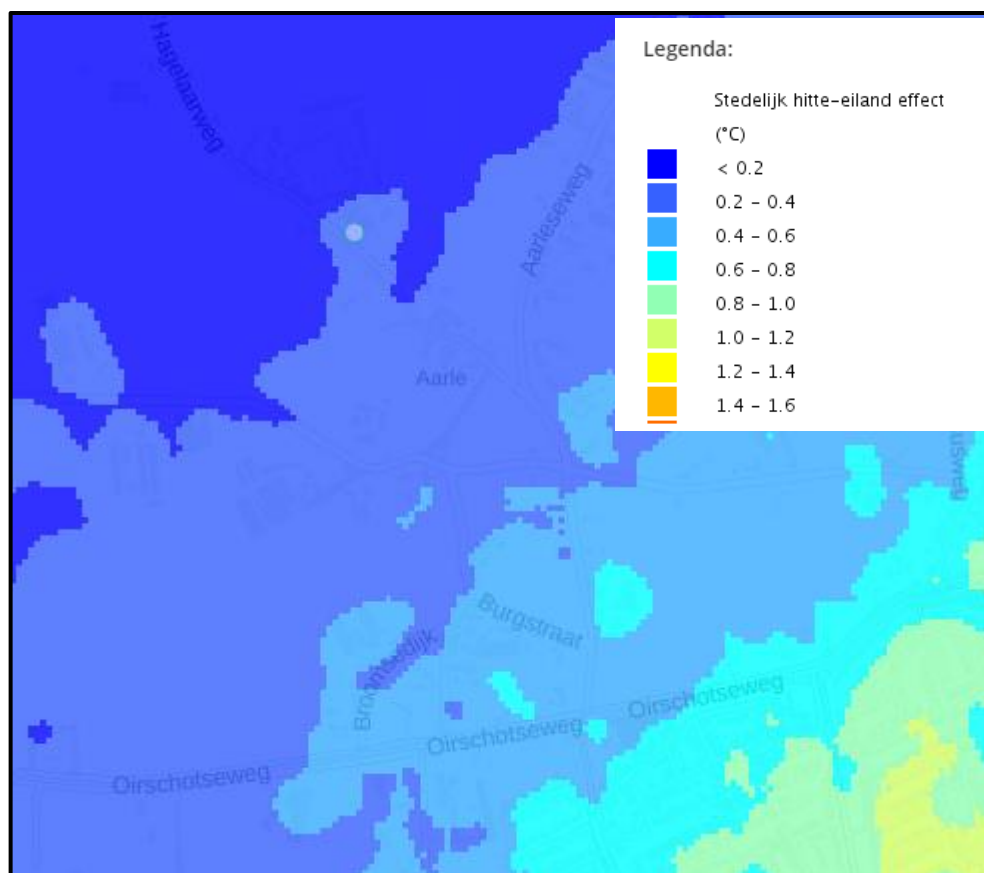
	macht	
p1	6,46065585	
p2	0,49242746	
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
897	nvt.	184

Uit het toetsingskader blijkt dat de norm van 30,0 EU/m³ wordt overschreden tot een afstand van 218 en 184 meter. De afstand tot het bedrijf is circa 340 meter. Er is geen sprake van een overschrijding van de norm.

Verder is er in het kader van volksgezondheid en de aanwezige doelgroep aan de Hagelaarweg, gekeken naar hittestress. Gebouwen, huizen, wegen en stenen houden veel warmte vast, hierdoor is er onder andere een temperatuurverschil tussen de stad en het platteland in Nederland. Vooral baby's, kinderen en ouderen die in de stad wonen kunnen last hebben van een hoge temperatuur in de nacht. Uit de kaart voor Stedelijk hitte-eiland effect van de Atlas van de Leefomgeving komt naar voren dat er op onderhavige locatie aan de Hagelaarweg sprake is van een stedelijk hitte-eiland effect van 0.2-0.4 graden Celsius. Dit is een klein temperatuurverschil. Op navolgende kaart is te zien dat de locatie in een gunstig gebied is gelegen. Het is in het plangebied koeler dan in de nabij gelegen kernen.

Figuur 22

Kaart stedelijk hitte-eiland effect (UHI), Atlas leefomgeving



6

HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding (voorheen plankaart) bij een bestemmingsplan toont de ligging en begrenzing van de bestemmingen en aanduidingen die op basis van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Een bestemmingsplan wordt ingetekend op een ondergrond. In dit geval is de ondergrond ontleend aan het kadaster.

De bolletjeslijn toont de exacte grens van het plangebied. De gekleurde vlakken zijn de bestemmingen die aan de gronden zijn toegewezen. In dit plan zijn dat de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden", "Bedrijf – plattelandsonderneming" en "Wonen". Tevens zijn dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4" opgenomen.

Bovenop liggen zogenoemde "aanduidingen" waarmee de ligging en de begrenzingen van specifieke regelingen worden aangeduid. De inhoud en de bedoeling van de aanduiding zijn vastgelegd in de regels.

6.3

TOELICHTING OP DE PLANREGELS

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (Artikel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit dat zelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóór dat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd gaat worden (de slotregel).

 7

(ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

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



8

PROCEDURE EN OVERLEG

8.1 INSPRAAK EN OVERLEG

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan hebben overleg gepleegd met betrokken instanties.

8.2 ZIENSWIJZE

Het plan wordt voor een ieder ter inzage gelegd.