

Bestemmingsplan Klaverhoekseweg 9a e.o.

Gemeente Best

Vastgesteld



Bestemmingsplan Klaverhoekseweg 9a e.o.

Gemeente Best

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05256.066531_1_2
Datum:	mei 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. Bakx., F.P.A. Bakx
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren
Concept:	november 2013, april 2014
Ontwerp:	juli 2014
Vaststelling:	26 januari 2015
Uitspraak Raad van State:	26 april 2016
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2. PLANOPZET	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Projectprofiel	10
2.4 Vigerend bestemmingsplan	16
2.5 Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording	19
3. JURIDISCHE PLANOPZET	32
3.1 Algemeen	33
3.2 Systematiek	33
3.2.1 Inleidende regels	34
3.2.2 Bestemmingsregels	34
3.2.3 Algemene regels	36
3.2.4 Overgangs- en slotregels	36
3.3 Specifieke bestemmingsregels	37
4. BELEIDSKADER	41
4.1 Inleiding	41
4.2 Rijksbeleid	41
4.3 Provinciaal beleid	43
4.4 Gemeentelijk beleid	52
5. MILIEUASPECTEN	59
5.1 Inleiding	59
5.2 Bedrijven en milieuzonering	59
5.3 Bodem	60
5.4 Water	61
5.5 Geluid	65
5.6 Luchtkwaliteit	66
5.7 Geurhinder	70
5.8 Kabels en leidingen	72

5.9 Externe veiligheid	72
5.10 Verkeer en parkeren	75
 6. WAARDEN	 77
6.1 Inleiding	77
6.2 Archeologie	77
6.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde	79
6.4 Flora- en fauna	79
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 81
 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 83
8.1 Inspraak	83
8.2 Overleg	83
8.3 Vaststellingsprocedure	84
8.4 Beroep	84
8.5 Uitspraak Raad van State	84
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Flora en Faunanotitie	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5: Nota van vooroverleg	
Bijlage 6: Nota van zienswijzen	
Bijlage 7: Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heer Bakx heeft een pluimveebedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a te Best. Op deze locatie worden in de huidige situatie ongeveer 60.000 vleeskuikens gehouden. De heer Bakx heeft ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijf een milieuvergunning aangevraagd en gekregen voor het uitbreiden van zijn bedrijf met een aantal kippenschuren. In de toekomst zou het bedrijf dan 104.000 vleeskuikens gaan houden. De gemeente is daarna in overleg getreden met de heer Bakx met betrekking tot de toekomstplannen van zijn bedrijf in relatie tot de omgeving. Het bedrijf is niet in een, voor intensieve veehouderijbedrijven, duurzame omgeving gelegen. Dat houdt in dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf op den duur beperkt worden. De provincie Noord-Brabant heeft de Ruimte-voor-Ruimteregeling in het leven geroepen om eigenaren van intensieve veehouderijbedrijven te stimuleren om op ongewenste plekken te stoppen met hun activiteiten. Na overleg met zijn zoon en mede-initiatiefnemer F.P.A. Bakx, ziet de heer Bakx (hierna initiatiefnemer) dit als een goede mogelijkheid om zijn bedrijf te beëindigen en neemt deel aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

De belangrijkste voorwaarden om aan deze regeling deel te nemen zijn hieronder weergegeven:

- Om een Ruimte-voor-Ruimtewoning te realiseren dient minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, welke in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij, gesloopt te worden.
- Er dient 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt te worden genomen.
- Er dient een passende herbestemming plaats te vinden, welke er voor zorgt dat zeker wordt gesteld dat er geen intensieve veehouderij meer plaats kan vinden.

De initiatiefnemer kan aan deze voorwaarden voldoen en wenst dan ook gebruik te maken van deze regeling. Daardoor is het mogelijk om op basis van de rechtstreekse Ruimte-voor-Ruimte regeling (sloop van stallen en bouw van woningen op dezelfde locatie) vier woningen ontwikkelen. De heer Bakx was voornemens om de vergunning die hij had voor uitbreiding van zijn bedrijf in te zetten voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling, maar dat past niet binnen de regeling. De gemeente heeft aangegeven dat door de aankoop van twee bouwtitels en de inlevering van de vergunning, twee extra woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gemeente Best heeft aangegeven dat het een meerwaarde getuigd wanneer deze titels afkomstig zijn uit de gemeente Best zelf. Dat houdt in dat andere deelnemers aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling die de woningen zelf niet kunnen ontwikkelen, de bouwtitel kunnen verkopen aan andere mensen binnen de gemeente Best. In dit geval is de eigenaar voornemens om dat te doen. De gemeente Best is hiermee akkoord omdat er

een extra kwaliteitsimpuls in het gebied wordt uitgevoerd door het laten vervallen van zijn milieuvergunning en de investering in landschappelijke kwaliteiten. Tenslotte wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning.

Samenvattend:

Het vleeskuikenbedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a te Best wordt gesaneerd en gesloopt. In ruil daarvoor mogen 4 woningen worden gebouwd. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Door de inlevering van de milieuvergunning (ten behoeve van de uitbreiding van het vleeskuikenbedrijf), de aankoop van twee bouwtitels, conform de Ruimte-voor-Ruimtetitels én de investering in landschap mogen nog 2 woningen worden gerealiseerd.

De realisatie van Ruimte-voor-Ruimtewoningen en de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Best omdat het projectgebied een agrarische functie heeft. Om het initiatief te bewerkstelligen dient er een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval wordt er een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Door middel van de voorliggende partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch bekrachtigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de gemeente Best en is gelegen tussen de wegen Klaverhoekseweg, Keldersehoevenweg en de Hurkseweg. In figuur 1.1 is het plangebied globaal aangegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANOPZET

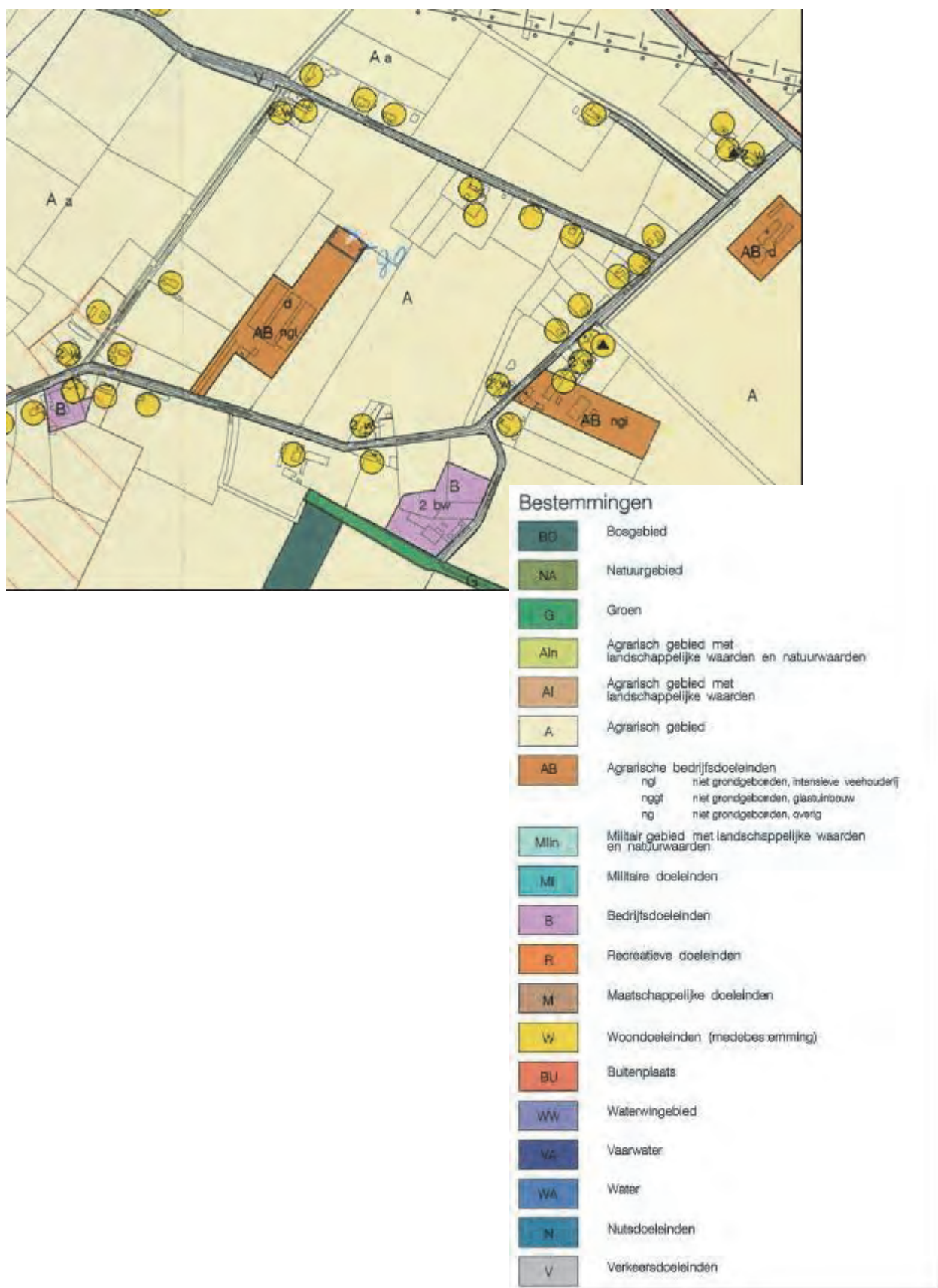
2.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, het toekennen van een passende nieuwe bestemming aan de locatie Klaverhoekseweg 9a te Best en de realisatie van zes woningen in het gebied Klaverhoekseweg, Keldersehoevenweg en de Hurkseweg.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is in de gemeente Best ten oosten van de Rijksweg A2 gelegen. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap SKV (Schans, Klaverhoekseweg en Vleut). De omgeving waar het plangebied in is gelegen, is divers en bestaat voor een groot deel uit agrarische gronden en kleine boselementen. In de omgeving zijn verschillende functies gelegen zoals wonen en bedrijvigheid. Het plangebied vormt ruimtelijk gezien de verbinding tussen twee gebieden (hoek “Klaverhoekseweg – Hurkseweg” en “Klaverhoekseweg”) waar meer bebouwing aanwezig is en meerdere functies aanwezig zijn die niet aan het buitengebied zijn gerelateerd.

De Klaverhoekseweg en de Hurkseweg zijn rustige wegen waar voornamelijk bestemmingsverkeer rijdt. De Keldersehoevenweg is een zandweg. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met lanen en singels. Het is een kleinschalig halfgesloten landschap. De gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland. De meest voorkomende functie in de omgeving is wonen. Het intensieve veehouderijbedrijf van de initiatiefnemer is het enige intensieve veehouderijbedrijf in de omgeving. Het gebied betreft een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing (wonen) op korte afstand van elkaar. Het enige agrarische bouwvlak dat nog aanwezig is in het gebied betreft een hobbymatig agrarisch bedrijf. De overgangszone is geografisch vastgelegd door de reconstructie- en gebiedscommissies zoals te zien is in figuur 2.1. In figuur 2.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Best opgenomen. Hierop is te zien dat het merendeel van de functies in de directe omgeving, stedelijk zijn. Tevens geeft het een beeld van het aantal functies waardoor dit gebied is opgenomen in de overgangszone en waarom hier sprake is van een bebouwingsconcentratie.



Figuur 2.2 Uitsnede Bestemmingsplan buitengebied 2006

2.3 Projectprofiel

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden en een intensieve veehouderij. De agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland. De intensieve veehouderij betreft een pluimveebedrijf. Het bedrijf is gericht op vleeskuikens, die in drie stallen worden gehouden. De stallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.450 m². In de stallen is plaats voor ongeveer 60.000 vleeskuikens. Naast de stallen is er nog een bedrijfswoning aanwezig en heeft de ondernemer gronden in gebruik. Het bedrijf beschikt over 13.203 kg fosfaatrechten en 26.406 pluimveerechten. Dit houdt in dat er 60.000 vleeskuikens gehouden mogen worden. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor extra stalruimte van 2.080 m². Het bedrijf kan dan uitbreiden (in de huidige situatie) naar 104.000 vleeskuikens.

Toekomstige situatie

De ondernemer heeft een keuze gemaakt om te stoppen met zijn bedrijf. Daardoor zal de kwaliteit van de woon- en leefomgeving rondom de Klaverhoekseweg gaan verbeteren. Aangezien de locatie niet veel potentie heeft om in de verdere toekomst als intensieve veehouderij te kunnen fungeren, heeft de ondernemer ervoor gekozen om deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de pluimveehouderij worden beperkt/belemmerd door de aanwezigheid van niet-aan-het-buitengebied-gebonden functies. Ondanks dat in de huidige situatie nog sprake is van een geldende vergunning om meer dieren te houden, gelden er nog beperkingen vanuit geur, onzekerheid omtrent stikstofdepositie en de noodzakelijke extra investeringen naar aanleiding van de toekomstige wetgeving omtrent mestverwerking.

Door de provincie is de Ruimte-voor-Ruimteregeling in het leven geroepen. In deze regeling is opgenomen dat bij beëindiging en sloop van een intensieve veehouderij, onder voorwaarden, een of meerdere woningen gebouwd kunnen worden. De initiatiefnemer wenst deel te nemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling en daarmee zijn bedrijf te beëindigen en te saneren. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven kan het bedrijf uitbreiden met de huidige vergunning. Door deze in te leveren en het aankopen van twee Ruimte-voor-Ruimtetitels kan de initiatiefnemer in totaal zes woningen realiseren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Ruimte-voor-Ruimte

De verordening bevat een basisregeling en geeft Gedeputeerde Staten (GS) de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling. Hieronder is een gedeelte van de inhoud (die op dit moment relevant zijn) opgenomen die van toepassing zijn.

Inhoud regeling

Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet de aanvraag betrekking hebben op intensieve veehouderijen die op en na 10 september 1999 daadwerkelijk bedrijfsmatig in gebruik waren. Hiervan is sprake indien op 10 september 1999 tot het moment van beëindiging van de intensieve veehouderij onafgebroken:

- a. voor de intensieve veehouderij een mestnummer is afgegeven;

Er is een mestnummer(110357715) aanwezig

- b. voor de intensieve veehouderij bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Hef-
fingen te Assen) rechten voor de intensieve veehouderij waren geregistreerd over-
eenkomend met tenminste 700 kilogram fosfaat;

Er zijn voor dit bedrijf op dit moment 13.203 kg aan fosfaatrechten geregistreerd.

- c. voor de activiteiten van de intensieve veehouderij een toereikende milieuvergunning
aanwezig was.

*Er is een toereikende milieuvergunning aanwezig voor het houden van 104.000 vleeskui-
kens.*

Subconclusie

Het intensieve veehouderijbedrijf komt in aanmerking voor de Ruimte-voor-
Ruimteregeling volgens de voorwaarden zoals hierboven benoemd. Het bedrijf is sinds
1981 tot heden in bedrijf als zijnde een intensief veehouderijbedrijf.

Gezien de doelstelling van de reconstructie dient de aanvraag betrekking te hebben op
intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen zich bevinden op
locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden die zijn aangeduid als
extensiveringsgebied of verwevingsgebied, met dien verstande dat in laatstgenoemde
gebieden alleen locaties in aanmerking komen die niet zijn aan te merken als duurzame
locaties voor de intensieve veehouderij.

Subconclusie

De intensieve veehouderij is gelegen in een verwevingsgebied (zie figuur 4.2). Dat bete-
kent dat het bedrijf aan deze voorwaarde voldoet, mits het geen duurzame locatie betreft.
De gemeente Best heeft in haar geldende bestemmingsplan Buitengebied duurzame
locaties opgenomen. De intentie hiervan was om intensieve veehouderijbedrijven ruimte
voor ontwikkeling te bieden. De provincie heeft op dit onderdeel echter goedkeuring ont-
houden. De regeling is dan ook geschrapt in het bestemmingsplan. Laat onverlet dat de
gemeente locaties heeft aangegeven (aangeduid) in het bestemmingsplan die als duur-
zaam bestempeld zijn. In dit geval is het bedrijf van de initiatiefnemer niet aangemerkt
als potentieel duurzame locatie.

Om in aanmerking te komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van de intensieve veehouderij aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd;

Het voornemen is om de productie te beëindigen. Uiteraard dient hier zekerheid over de procedure te bestaan. Als blijkt dat er geen of weinig mogelijkheden bestaan om de gewenste ontwikkeling tot stand te laten komen dan zal de ondernemer zijn bedrijf niet beëindigen, slopen en saneren. Wanneer zekerheid bestaat omtrent de doorgang van de gewenste ontwikkelingen dan zal de ondernemer voldoen aan deze voorwaarde. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat binnen 14 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de productie van dierlijke meststoffen wordt beëindigd.

- b. de milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken al dan niet door wijziging of aanpassing van de milieuvergunning in het geval van handhaving van andere agrarische activiteiten ter plaatse dan de activiteiten die betrekking hebben op de intensieve veehouderij;

Het voornemen is om de milieuvergunning in te laten trekken en de intensieve veehouderij te beëindigen. Uiteraard dient hier zekerheid over de procedure te bestaan. Als blijkt dat er geen of weinig mogelijkheden bestaan om de gewenste ontwikkeling tot stand te laten komen dan zal de ondernemer zijn bedrijf niet beëindigen, slopen en saneren. Wanneer zekerheid bestaat omtrent de doorgang van de gewenste ontwikkelingen dan zal de ondernemer voldoen aan deze voorwaarde. De milieuvergunning wordt ingetrokken op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer is aangegaan. De ondernemer heeft bij de gemeente aangevraagd om de milieuvergunning in te trekken (zie bijlage anterieure overeenkomst).

- c. de rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.

Het voornemen is om de rechten door te halen. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat binnen 14 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de rechten voor de intensieve veehouderij worden doorgehaald.

Subconclusie

Uiteraard dient er aan bovenstaande voorwaarden voldaan te worden. Het is op dit moment nog onredelijk om te verlangen dat alle rechten ingeleverd worden en de productie wordt gestopt. De ondernemer eist, logisch, eerst zekerheid omtrent een vergoeding of compensatie om zijn bedrijf en daarmee zijn huidige inkomen te compenseren. Hiervoor dienen afspraken te worden gemaakt met provincie en gemeente.

De aanvraag dient te voldoen de volgende voorwaarden:

- a. de aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen;

Er wordt één intensieve veehouderijbedrijf op locatie beëindigd.

- b. op het moment van indiening van de aanvraag moeten de agrarische bedrijfsgebouwen (minimaal 1.000 m² per woning) van de beëindigende intensieve veehouderij gesloopt zijn¹;

Agrarische bedrijfsgebouwen:

Gebouwen die behoren tot de intensieve veehouderij, niet zijnde een woning, die in gebruik zijn of waren voor de huisvesting van dieren en/of voor de uitoefening van de intensieve veehouderij inclusief de eventueel daarbij behorende kelder en mestbassin maar exclusief de aanwezige sleufsilo's

De bedrijfsbebouwing wordt op een later tijdstip gesloopt. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing betreft 3.450 m². Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. De vergunning voor het slopen is reeds aangevraagd en is als bijlage aan de anterieure overeenkomst toegevoegd. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de sloop daadwerkelijk gaat plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan. Het tekort aan vierkante meters bebouwing wordt bijgekocht.

- c. op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) voldoende milieuwinst (minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per woning) zijn behaald;

De ondernemer heeft op dit moment 13.203 kg aan fosfaatrechten en is voornemens deze op een later tijdstip uit de markt te laten nemen. Het tekort aan fosfaatrechten wordt bijgekocht.

- d. op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) een passende herbestemming van deze beleidsregel zijn gelegd (zie kader 1);

Via dit bestemmingsplan wordt de bestemming "Wonen" en "Agrarisch" opgenomen. Deze bestemming is passend op deze locatie gezien het feit dat de functie niet zorgt voor een belemmering voor functies in de omgeving (zie hoofdstuk 5) en de meerderheid van de functies in de directe omgeving wonen betreft.

- e. vast moet staan dat geen van de elementen uit de anti-cumulatiebepaling (zie kader 2) van deze beleidsregel van toepassing is (geweest) op de slooplocatie(s);

Het bedrijf is nog in werking en heeft derhalve dan ook niet meegedaan aan andere regelingen in het kader van de beëindiging van de intensieve veehouderij.

Kader 1: passende herbestemming

Passende herbestemming

Bij de aanvraag geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de eis van passende herbestemming is voldaan indien:

¹ Er zijn afspraken te maken met de overheid om via een overeenkomst te regelen dat de bebouwing gesloopt moet worden als het bestemmingsplan vastgesteld is.

In het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die agrarisch gebruik van het perceel mogelijk maakt, naar een andere bij de omgeving passende bestemming;

In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming, waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie als bedoeld in lid 1, dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn genomen.

Kader 2 anti-cumulatiebepaling

Zoals in het streekplan in het kader van de regeling ruimte voor ruimte is aangegeven wordt geen planologische medewerking aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, kan worden gekomen. Als "zodanig andere redelijke wijze" wordt in elk geval beschouwd de situatie waarin:

- a. de initiatiefnemer op het moment van indiening van de aanvraag, op grond van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) dan wel enige andere regeling, subsidie heeft genoten voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen waarvan in de aanvraag sprake is;
- b. al op andere wijze gebruik gemaakt is van een gemeentelijke of provinciale regeling gericht op het mogen ontwikkelen van één of meer woningbouwkwartalen in ruil voor bedrijfsbeëindiging en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Subconclusie

De ondernemer kan aan alle hierboven genoemde voorwaarden voldoen. Het is logisch dat hij kiest voor zekerheid en op dit moment het bedrijf nog niet kan beëindigen, de bedrijfsbebouwing gaat slopen en zijn milieurechten inlevert wegens het ontbreken van de zekerstelling. Bij zekerheid omtrent de bestemmingswijzigingen en het daadwerkelijk uitvoeren van de regeling wordt het bedrijf, conform de regeling, beëindigd, gesloopt en gesaneerd.

Om te komen tot het aantal gewenste woningen kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van het slooppoppervlakten van andere agrarische bedrijven die toebehoren aan verschillende intensieve veehouderijen die in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte worden beëindigd.

Indien dit salderen leidt tot een oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen van 1.000 m² of meer, wordt voldaan aan het vereiste dat minimaal 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt om voor de regeling ruimte voor ruimte in aanmerking te kunnen komen.

In dit geval wordt er 3.450 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen per intensieve veehouderij is 200 m²;

Er is 3.450 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig ten behoeve van de intensieve veehouderij. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan deze voorwaarde.

- b. de oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen waarmee gesaldeerd wordt, moet eveneens afkomstig zijn van te beëindigen intensieve veehouderijen.

De initiatiefnemer heeft het tekort aangekocht bij een reeds gesloopte intensieve veehouderij. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Indien voor een intensieve veehouderij, die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte wordt beëindigd, onvoldoende rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd om te voldoen aan het in lid 1 bedoelde vereiste om per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt te nemen door doorhaling van de voor de intensieve veehouderij voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij, kan éénmalig fosfaat worden bijgekocht om op die manier op het moment van indiening van de aanvraag aan de vereiste hoeveelheid fosfaat te voldoen. Hierbij geldt een maximum van 2.800 kilo bij te kopen hoeveelheid fosfaat per te beëindigen bedrijf.

Subconclusie

Het bedrijf voldoet aan alle hierboven gestelde voorwaarden of kan daaraan voldoen bij het maken van afspraken. Het bedrijf kan 13.203 kg aan fosfaatrechten inleveren. Daarmee kunnen in theorie ($13.203 / 3.500 =$) 3.77 woningen gerealiseerd worden. Voor de bebouwing geldt dat ($3.450 / 1.000 =$) 3.45 woningen gerealiseerd kunnen worden. De initiatiefnemer heeft het tekort aan vierkante meters bebouwing en fosfaatrechten aangekocht en ingeleverd. Zodoende kan de initiatiefnemer conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling vier woningen realiseren.

Als op een te beëindigen intensieve veehouderij een veelvoud van 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, kan dit onder de volgende voorwaarden leiden tot een hieraan direct gerelateerd aantal ruimte voor ruimtekavels.

Aangetoond moet dan worden dat voor de intensieve veehouderij gedurende een periode van tenminste drie jaar direct voorafgaande aan de aanvraag onafgebroken rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) overeenkomend met de eis van 3.500 kilogram fosfaat per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel. Ook in deze situatie geldt dat eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat mag worden bijgekocht.

Subconclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het maximum aantal kg fosfaatrechten dat bijgekocht mag worden op 2.800 kg ligt. De initiatiefnemer heeft het resterende aantal kilogrammen aan fosfaatrechten (1.925 kg) bijgekocht en blijft daarmee onder de grens van 2.800 kg fosfaat.

Conclusie Ruimte-voor-Ruimteregeling

De initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De directe vorm van de Ruimte-voor-Ruimteregeling biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om vier woningen in het gebied te realiseren. Daarnaast kan zijn bedrijfswoning omgezet worden naar “wonen”.

De initiatiefnemer wenst echter zes woningen te realiseren. Enerzijds ziet hij af van uitbreiding van zijn pluimveebedrijf, waarvoor hij al verschillende investeringen heeft gedaan en de milieuvergunning al heeft gekregen. Anderzijds investeert de initiatiefnemer ook nog in de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Om deze investeringen financieel te dragen wenst de initiatiefnemer twee extra woningen. Deze woningen kunnen echter niet zo maar gerealiseerd worden. Ook hiervoor biedt de Ruimte-voor-Ruimteregeling een uitkomst. Dat betekent dat de initiatiefnemer bouwtitels aankoopt die verkregen zijn middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling. In het kort komt het er op neer dat de initiatiefnemer de beëindiging, sloop en sanering van een intensieve veehouderij op een andere locatie financiert.

Agrarische ondernemers, die deelnemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling, maar geen woningen kunnen of willen bouwen, kunnen dit recht doorverkopen. Uiteraard is niet elke plek geschikt om een woning te realiseren. Dit is afhankelijk van de ligging en de functies in de omgeving. In principe is het gebied buiten de kernen (buiten- of landelijk gebied) het werkterrein voor agrarische ondernemers, recreatie en natuur (de basis). Door veranderende trends en wet- en regelgeving zijn sommige gebieden geschikt voor andere functies. Op deze plekken is vaak meer ruimte om woningen te realiseren dan in pure agrarische of natuurgebieden.

De gemeente Best heeft aangegeven dat zij akkoord zijn met de realisatie van twee extra Ruimte-voor-Ruimtewoningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Tevens heeft zij aangegeven dat het van een meerwaarde getuigd wanneer deze titels afkomstig zijn uit de gemeente Best zelf. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan te willen voldoen.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 januari 2008 en op 28

september 2008 gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming: Agrarische bedrijfsdoeleinden (ter plaatse van het pluimveebedrijf);
- Aanduiding: niet grondgebonden – intensieve veehouderij (ter plaatse van het pluimveebedrijf);
- Agrarisch gebied (overig gebied);
- Archeologisch waardevol (overig gebied).

De op de plankaart voor 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (AB) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. Grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ngi' op de plankaart tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan.
- b. Één bedrijfswoning;
- c. Teeltondersteunende voorzieningen;
- d. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. Productiegebonden detailhandel;
- f. Voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden;
- g. Groenvoorzieningen;
- h. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. Extensief recreatief medegebruik.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de wijziging van de bestemming naar "Woondoeleinden".

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in 'Woondoeleinden (medebestemming)', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De betreffende locatie is niet geschikt voor agrarisch hergebruik. Hiervan is sprake wanneer een locatie niet gelegen is in landbouwontwikkelingsgebied of op een potentieel duurzame locatie.

De gemeente Best heeft in haar vigerende bestemmingsplan Buitengebied duurzame locaties opgenomen. De intentie hiervan was om intensieve veehouderijbedrijven ruimte voor ontwikkeling te bieden. De provincie heeft op dit onderdeel echter goedkeuring onthouden. De regeling is dan ook geschrapt in het bestemmingsplan. Laat onverlet dat de gemeente locaties heeft aangegeven (aangeduid) in het bestemmingsplan die als duurzaam bestempeld kunnen worden. In dit geval is het bedrijf van de initiatiefnemer niet aangemerkt als potentieel duurzame locatie.

- b. Bewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning.

Het plan voldoet hier niet aan, de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, maar er worden meerdere woningen gerealiseerd (via de Ruimte-voor-Ruimteregeling). Het plan wijkt af van deze voorwaarde.

- c. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

In de directe omgeving is één agrarisch bedrijf aanwezig. Via de website bvb.brabant.nl is aangegeven dat daar de volgende dieren aanwezig zijn:

- 1. Keldersehoeveweg 2 (zoogkoeien, jongvee, paarden, fokstieren, vleesstieren).*

Het agrarisch bedrijf bevindt zich op ruim 116 meter van het plangebied. De Wet geurhinder en veehouderij heeft aangegeven dat voormalige agrarische bedrijfswoningen (bij veehouderijen) een minimum afstand van 50 meter dienen aan te houden. Dit geldt ook voor Ruimte-voor-Ruimte woningen. Dit plan zorgt niet voor een belemmering van andere agrarische bedrijven. Zie ook paragraaf 5.7.

- d. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- e. De overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.

De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het plan voldoet aan deze voorwaarde.

- f. De oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 120 m² met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

De oppervlakte van de bijgebouwen krijgt een maximum gezamenlijk oppervlakte van 120 m² per woning.

- g. Indien het bestemmingsvlak ligt binnen een op de plankaart aangeduide bebouwingsconcentratie 1 of 2 geldt dat bij sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de max. oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².

Deze voorwaarde is niet van toepassing op het plangebied.

De op de plankaart voor 'Agrarische gebied' (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- Behoud van archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'Archeologische verwachtingswaarde' op de plankaart;
- Behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' is het verzetten van grond (afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) zonder vergunning niet mogelijk. Een archeologisch onderzoek dient aan te tonen of er archeologische resten in de bodem zitten. Als aangetoond is dat archeologische resten niet aanwezig zijn of niet beschadigd worden kan een vergunning worden verleend.

Afwijking Bestemmingsplan

Het realiseren van woningen op gronden die bestemd zijn als 'agrarisch gebied (A)' is niet mogelijk. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Om die reden dient een aparte procedure te doorlopen worden. Hiervoor dient een apart (partiële herziening van het) bestemmingsplan te worden opgesteld.

Omdat voor de gronden een aanduiding 'Archeologische verwachtingswaarde' is opgenomen dient een archeologisch onderzoek aan te tonen of er archeologische resten in de bodem zitten. Als aangetoond is dat archeologische resten niet aanwezig zijn of niet beschadigd worden, kan een vergunning worden verleend. De bedrijfswoning kan middels een wijzigingsbevoegdheid omgezet worden naar "Woondoeleinden". Omdat deze ontwikkeling deel uitmaakt van het grotere geheel (beëindiging intensieve veehouderij en realisatie van zes woningen) is besloten dat deze ontwikkeling in dit plan is opgenomen.

2.5 Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording

Plangebied en omgeving



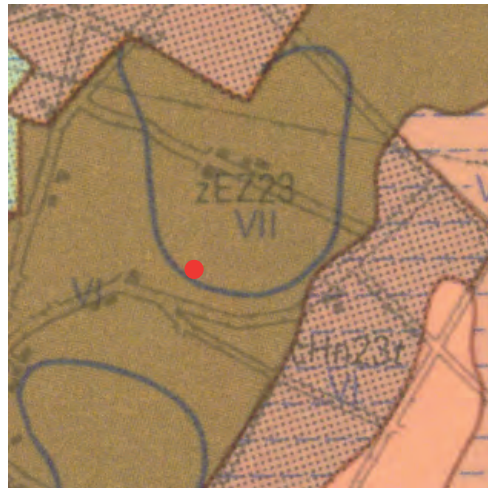
Luchtfoto met woning initiatiefnemer (bron: Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2009 Google™)

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. De zandgrond is bedekt met een enkele laag; een vruchtbare bodem ontstaan door voortdurende ophoging met mest. In het gebied zijn de hoogteverschillen beperkt zichtbaar. In met name de oostzijde van het terrein zijn lichte hoogteverschillen waarneembaar. Deze gronden zijn bebouwd of in gebruik ten behoeve van de (sier)boomteelt. Op de historische kaart van 1900 is een kleinschalig landschap zichtbaar. Het gebied bestond voorheen uit kleine akkers omringd door houtwallen van hoofdzakelijk eiken. De structuren van dit landschap zijn nog zichtbaar; de beplanting op de akker is grotendeels verdwenen.

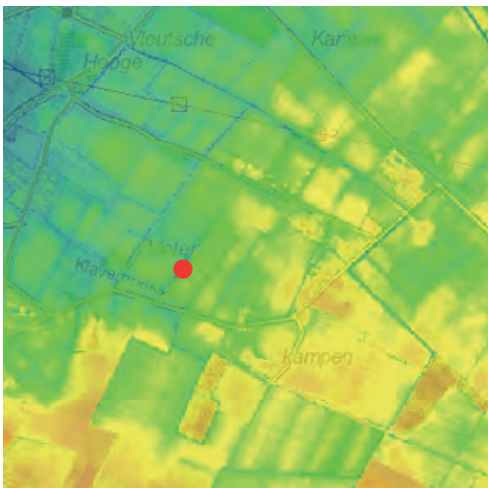
De wegen rondom het plangebied zijn beplant met diverse type bomen van wisselende ouderdom. Langs de Klaverhoekseweg staan populieren aan de westzijde en eiken richting de oostzijde. Een deel van de eiken is nieuw aangeplant. Langs de Hurkseweg staan eiken en beuken. De Keldersehoevenweg is voorzien van wilg, populier en eik.



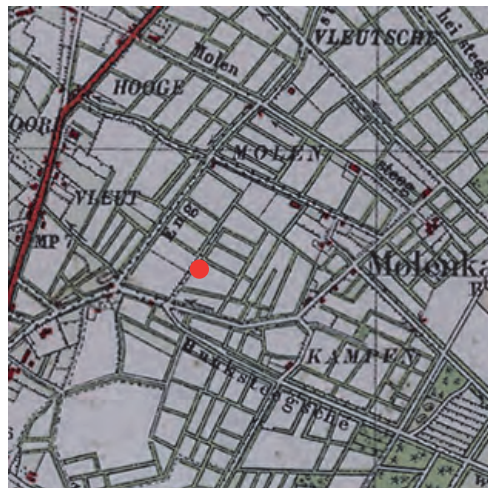
Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Bodemkaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)



Historische kaart 1900 (bron: www.watwaswaar.nl)



Topografische kaart (bron: Kadaster, Emmen 2004)



Luchtfoto (bron: Image ©2009 Aerodata
International Surveys ©2009 Google™)

Het gebied is zichtbaar aan ontwikkeling onderhevig. De ouderdom van de bebouwing is divers. Oudere, karakteristieke bebouwing is beperkt aanwezig en concentreert zich aan de oostzijde van het plangebied. Nieuwe bebouwing is onlangs nog gerealiseerd op Klaverhoekseweg nr. 18. De woningen staan op wisselende afstand, maar veelal direct aan de weg. Een uitzondering is de sterk naar achteren gelegen woning op nr. 9a.

De huidige stallen zijn omringd door een strook van heesters van onder andere zomereik, ruwe berk, veldesdoorn, rode kornoelje, eenstijlige meidoorn, wilgen, bramen etc. Door regelmatige snoei worden de stallen niet constant aan het zicht onttrokken. Aan de westzijde is, door het ontbreken van heesters, volledig zicht op de zijkant van de stallen mogelijk. Langs de noord-zuid gelegen waterloop (ten oosten van Klaverhoekseweg 9a) staan drie schietwilgen op het naburige perceel. Aan de westzijde van de bestaande woning staan temidden van de beplanting rondom de stallen populieren en een eik als relict van een houtwalstructuur. Op de historische kaart is op deze locatie een oud pad zichtbaar. Het hele ensemble van de stallen (met beplantingsstrook) is te beschouwen als een massa die het zicht uit diverse perspectieven beëindigt. Zichtrelaties tussen de noordelijk gelegen Hurkseweg en zuidelijk gelegen Klaverhoekseweg zijn aanwezig ten westen van Klaverhoekseweg 9a en ten oosten van nr. 11a. Vanuit de Hurkseweg is zicht op de overkant, dat wil zeggen links en rechts van de stallen, mogelijk naast woning op nr. 6 en nr. 2. Tussen de westelijk gelegen Keldersehoevenweg en het oostelijk gelegen deel van de Klaverhoekseweg is vrijwel geen zichtrelatie aanwezig. De huidige stallen (met beplanting) hebben door hun centrale ligging een groot effect op de zichtrelaties en mate van openheid van het gebied.



Klaverhoekseweg 9a



Klaverhoekseweg in oostelijke richting



Zicht op akkers vanaf Klaverhoekseweg



Klaverhoekseweg oostelijk deel



Hurkseweg in westelijke richting



Hurkseweg in oostelijke richting



Zicht op stallen vanaf Keldersehoevenweg



Zicht op weides westzijde vanaf Klaverhoekseweg

Uitgangspunten

Voor de ruimtelijke vertaling van de landschappelijke kwaliteitsverbetering en woningbouw, zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd. Hierbij is een splitsing aangebracht tussen uitgangspunten voor landschap en de ruimte voor ruimte kavels.

Landschap

- Inspelen op 'groene' stepping stones zoals bosgebieden De Scheeken, Nieuwe Heide (Visie Groene Woud, Landschapsontwikkelingsplan);
- Inspelen op kampenlandschap / coulissenlandschap;
- Aanleg paden voor verbetering beleving landschap;
- Koppeling maken met recreatieve punten (Landschapsontwikkelingsplan);
- Verbinding maken met bestaande zandpaden;
- Gebruik maken van inheemse en gebiedseigen beplanting.

Ruimte voor Ruimte kavels

- Inspelen op overgang bebouwingsconcentratie Sonseweg / Sint Oedenrodenseweg naar nieuwe clusters / verdichte linten;
- Clusteren van kavels;
- Behoud van en/of accentueren doorkijkjes;
- Financieren bedrijfsbeëindiging, sloop en landschapsverbetering;
- Zes kavels situeren op eigendom van initiatiefnemer.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen in de schets en toelichting.



Schakel tussen bosgebieden (recreatie)



Behoud verkavelingsrichting (haaks op hoofdrichting noordwest-zuidoost)



Kleinschalig landschap (na sloop stal)



Versterken kleinschalig landschapsbeeld: coulissenlandschap
Koppeling beplanting met zandpaden



Bouwen binnen clusters



Verbinding met bestaande zandpaden
Koppeling met recreatieve punten uit Landschapsontwikkelingsplan

Visie

De sloop van de stallen levert een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke beleving van de akker op. Indien de stallen worden gesloopt bestaat de mogelijkheid zes woningen te realiseren op het eigendom van de initiatiefnemer. Hierbij is het inspelen op nieuw vrijgekomen zichtvensters leidend in de positionering.



Verkavelingsplan: de rode rechthoeken zijn bouwvlakken.

Landschappelijke versterking en inpassing

De kwaliteitsverbetering wordt gevormd door sloop van de stallen en het versterken van landschappelijke en ecologische waarden. Voor de totale gebiedsversterking worden houtwallen, paden en een bomenweide gebruikt. Op perceelsniveau wordt naast houtwallen, ook gebruik gemaakt van heesters en hagen op de erfgrenzen.

Langs de Klaverhoekseweg wordt een bomenweide gerealiseerd. In de weide, in de verschijningsvorm van een brink, wordt gebruik gemaakt van appelboom en walnoot. Aanvullend zijn lagere bomen mogelijk waaronder (sier)kers, (sier)peer of - in aansluiting op de beplanting van de nieuw gerealiseerde woning op Klaverhoekseweg 18 - veldesdoorn. Haaks op de Klaverhoekseweg worden de bestaande woning (9a) en de drie woningen ingekaderd door een gemengde houtwal aan de noordwestkant en een knotwilgensingel aan de zuidoostkant. Beide groenstructuren grenzen aan bestaande waterlopen. De aan de westzijde gelegen bestaande heesters van onder andere zomereik, ruwe berk, veld-

esdoorn, rode kornoelje, eenstijlige meidoorn, wilgen, bramen etc. worden ter plaatse van de nieuwe houtwal waar mogelijk behouden.

De woonpercelen aan de Hurkseweg worden eveneens aan de achterzijde begeleid door houtwallen bestaande uit hazelaar, (inheemse) vogelkers, veldesdoorn, wilde kardinaalsmuts, gelderse roos en/of meidoorn en aan zijdelingse perceelsgrenzen door knipheggen van beuk en liguster met daarin enkele boomvormers.

Het weidegebied tussen de woningen aan de Klaverhoekseweg en de Hurkseweg wordt gebruikt als grasland. Het gebied wordt toegankelijk gemaakt door een zandpad met een begeleidende houtwal. Afhankelijk van het gebruik (begrazing) zullen hier verschillende soorten ruig grasland ontstaan. Het zandpad loopt vanaf de meest zuidelijk gelegen woning aan de Klaverhoekseweg (tussen de erfafscheiding en de knotwilgen langs het water) het gebied in en takt ten oosten van de meest noordelijk gelegen nieuwe woning weer aan op de Hurkseweg.

Langs het wandelpad wordt een strook van 6 meter aangehouden ten behoeve van een ruigtegebied. Dit betekent dat hier een natuurlijke verwildering plaatsvindt. Op het veld ten zuiden van de ruigtestrook wordt extensief maaibeheer toegepast. Eventueel worden delen van het gebied ingezaaid met een gras-kruidentmengsel.

Woningen Klaverhoekseweg



Bomenweide en houtwallen aan voorzijde percelen Klaverhoekseweg

Langs de Klaverhoekseweg is ruimte voor drie woningen. De woningen worden naast elkaar op de percelen 280 en 281 gepositioneerd. De aansluiting wordt gevonden met de bestaande woning op nr. 9a. Door clustering is aan de oost- en westzijde van deze percelen zicht op de Hurkseweg mogelijk. De percelen hebben individueel een oppervlakte van circa 2000 m². De woningen, met een inhoud van circa 750 m³ staan, gelijk aan de bebouwing in de omgeving, op wisselende afstand van de weg. Variatie in de positionering met de lange of korte zijde aan de weg is mogelijk, mits de oriëntatie en positionering op elkaar worden afgestemd. Behoud van open zones tussen de gebouwen en het voorkomen van een bebouwingsfront is hierbij leidend. De woningen worden ontsloten middels een lus die aansluiting vindt op de bestaande entree van woning nr. 9a.



Woningen aan de Klaverhoekseweg



Woningen aan de Hurkseweg

Woningen Hurkseweg

Langs de Hurkseweg is ruimte voor drie woningen. Clusteren van de massa's is een karakteristiek in het lint; twee woningen worden naast perceel 327 gesitueerd om deze methodiek te volgen. Het behoud van het zichtvenster tegenover de woningen met nummer 3 en 5 is medebepalend voor de positionering van de woningen. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 2100 en 2000 m². Naast perceel 97 is tevens een woonperceel gesitueerd. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 2200 m². De woningen, met een inhoud van circa 750 m³, staan gelijk aan de bebouwing in de omgeving, direct aan de weg.

Beplantingen

Overzichtskaart beplantingen (zie volgende pagina)

1. Bomenweide / brink
Appelboom (<i>Malus domestica</i>)
Walnoot (<i>Juglans regia</i>)
Krokus (<i>Crocus sativus</i>)
Sneeuwklokje (<i>Galanthus nivalis</i>)

2. Houtwal / knotwilgensingel
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)
Berk (<i>Betula pendula</i>)
Knotwilg (<i>Salix alba</i>)

3. Houtsingels
Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)
Els (<i>Alnus glutinosa</i>)
Wilg (<i>Salix vitellina</i>)
Berk (<i>Betula pendula</i>)
Krentenboompje (<i>Amelanchier medik</i>)

4. Knipheggen
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)
Liguster (<i>Genus Ligustrum</i>)

5. Knotwilgensingel / hakhoutsingel
Knotwilg (<i>Salix alba</i>)
Wilg (<i>Salix vitellina</i>)
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)

6. Erfafscheiding
Haagbeuk (<i>Carpina betulus</i>)

7. Ruigtestrook
geen beheer en bewerking, een strook die niet gemaaid wordt en zal 'verruigen'.



hakhoutsingel
els (*Alnus glutinosa*)
hazelaar (*Corylus avellana*)
wilg (*Salix vitellina*)
zomereik (*Quercus robur*)
berk (*Betula pendula*)
krentenboompje (*Amelanchier medik*)

Knipheggen

11629 m²
paardenwei

11860 m²
paardenwei

Ruigtestrook 6m breed
ruiggras

8163 m²
bloemrijk
grasland

houtwal / knotwilgensingel
zomereik (*Quercus robur*)
berk (*Betula pendula*)
knotwilg (*Salix alba*)

erafscheiding
haagbeuk (*Carpinus betulus*)

hakhoutsingel
zomereik (*Quercus robur*)
wilg (*Salix vitellina*)
knotwilg (*Salix alba*)
ruwe berk
veldesdoorn
rode kornoelje
eenstijlige meidoorn
bramen

fruitbomen
appelboom (*Malus domestica*)
walnoot (*Juglans regia*)

gras + verwilderingsbollen
Krokus (*Crocus sativus*)
Sneeuwkllokje (*Galanthus nivalis*)

Knotwilgensingel / hakhoutsingel
zomereik (*Quercus robur*)
wilg (*Salix vitellina*)
knotwilg (*Salix alba*)

2904 m²
Bomenweide / brink

Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige opzet:

- De woningen verschillen van karakter;
- De hoofdwoning bestaat uit één laag met kap;
- Bijgebouwen en garages vormen één architectonisch ontwerp met het woongebouw;
- De woningen oriënteren zich naar de straat. Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.

Architectuurstijl:

- Eigentijdse vertaling van agrarische architectuur, niet historiserend;
- Heldere krachtige vormen. Archetype huis of schuur, volume met kap (eventueel met schoorsteen).
- Ingetogen beeld, zowel in hoofdvorm als in detaillering.
- Zorgvuldige detaillering.

Dakvorm

- Prominente kap;
- Zadeldak;
- Wolfseinden zijn niet toegestaan.

Accenten:

- Schoorstenen zijn toegestaan;
- Aandacht voor entrees.

Kleur en materiaalgebruik:

- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik;
- Gevels: baksteen (roodbruintinten, mangaan, zwart), hout, glas, natuursteen;
- Daken: keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet, rood), zink, riet;
- Kozijnen: hout of staal. Kleur: antraciet of grijsinten, wit, houtskleur.



Bron foto's: Bestemmingsplan Landgoed Kleinbroek, gemeente Best, Vastgesteld 18 juni 2012, NL.IMRO.0753.bpLandgoedKB2011-VG01

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het vigerende bestemmingsplan in het plangebied en de algemene systematiek van de gemeente Best voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

3.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit²:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

² Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling om de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

3.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, meer specifiek bepalingen over ondergrondse (bouw)werken.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de boringsvrije zone. hierbij is aangesloten op de Verordening ruimte 2014 van de provincie.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

3.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Agrarisch

Gebruik

De in het bestemmingsplan voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen extensief recreatief medegebruik.

Bouwen

Op de als 'Agrarisch' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan drie meter.

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Gebruik

De in het bestemmingsplan voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische gebruik, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden conform de landschappelijke inpassing, behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden, behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Bouwen

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Groen

Gebruik

De in het bestemmingsplan voor 'Groen' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor voorzieningen van verkeer en verblijf in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Bouwen

Op de als 'Groen' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan drie meter.

Water

Gebruik

De in het bestemmingsplan voor 'Water' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer zoals bruggen, steigers en duikers en extensief recreatief medegebruik.

Bouwen

Op de als 'Water' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan drie meter.

Wonen

Gebruik

De in het bestemmingsplan voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, tuinen en erven, aan-huis-verbonden beroepen en groenvoorzieningen. Via een omgevingsvergunning is het daarnaast – onder voorwaarden – toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid en mantelzorg.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Per bouwvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk zes meter en tien meter met een dakhelling van 45 tot 55 graden. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel voorts niet meer bedragen dan 120 m².

Waarde - Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is van toepassing. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden.

Daarnaast moet uit een archeologisch onderzoek in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeolo-

gische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Het archeologisch onderzoek dient te voldoen aan het programma van eisen (zie bijlage in de regels).

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in de initiatieflocatie passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaben in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Op de kaart in figuur

4.1 is te zien dat het plangebied in een gebied is aangewezen als Stedelijke regio met topsectoren.



Figuur 4.1 Uitsnede verbeelding behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk kiest voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, internationale verbindingen en mainports. Daarnaast zijn het borgen van ruimte voor bestaande en nieuwe energievoorziening, ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen en het creëren van een efficiënt gebruik van de ondergrond belangrijke randvoorwaarden.

Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroe-, mantel- en meergeneratiewoningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat. Vanwege de complexiteit van de verstedelijkingsopgave in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) maakt het Rijk met decentrale overheden afspraken over de programmering van

de verstedelijking. In de andere regio's is er geen directe Rijksbetrokkenheid meer bij de programmering.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincie Noord-Brabant heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Verordening ruimte. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Brabant 2010 partiële herziening 2014

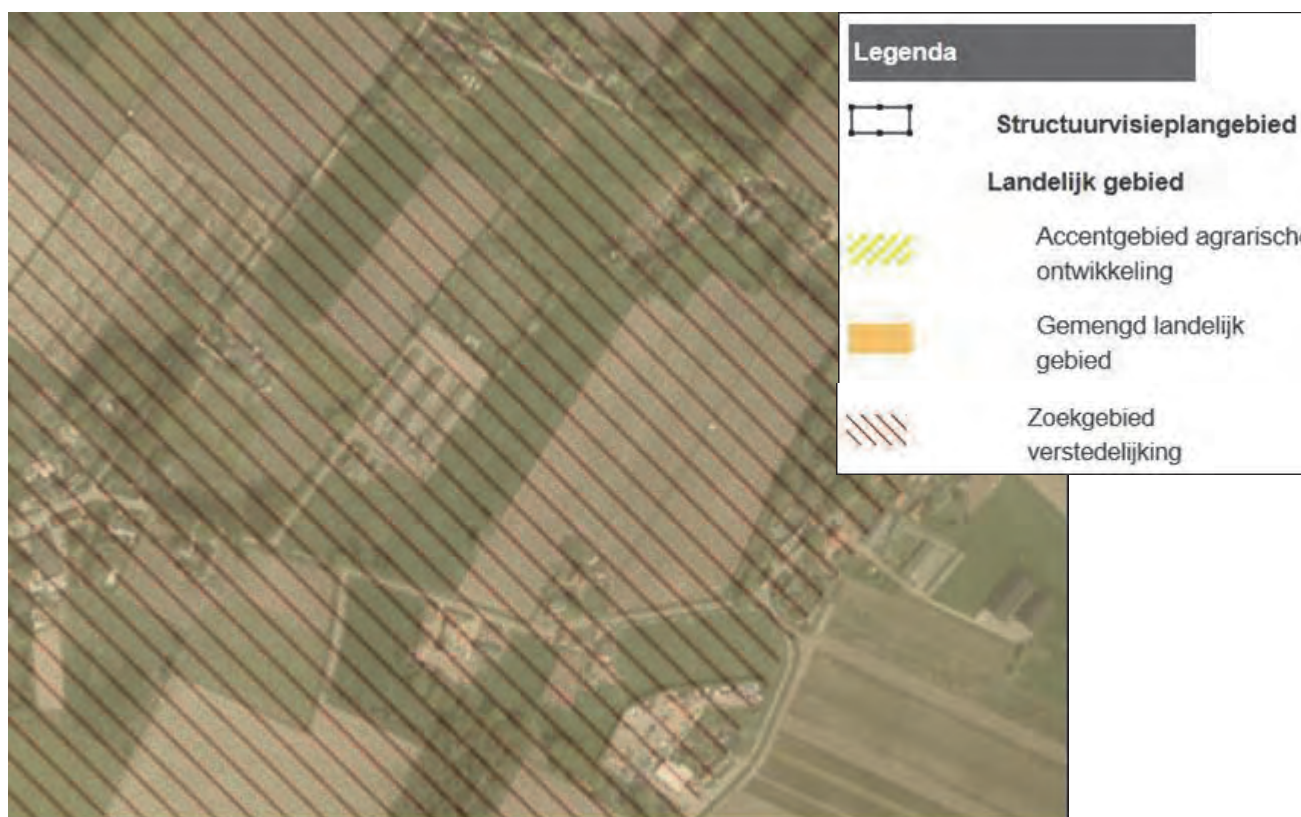
De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de provinciale staten de structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

De initiatieflocatie is binnen gemengd landelijk gebied en zoekgebied verstedelijking gelegen (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2 Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening partiële herziening 2014 provincie Noord Brabant

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen onder andere in en rond Eindhoven-Helmond. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Conclusie

De locatie Klaverhoekseweg en omgeving zijn zowel in gemengd landelijk gebied als zoekgebied verstedelijking gelegen. In deze gebieden is ruimte voor niet-aan-het-buitengebied gebonden functies zoals bijvoorbeeld wonen. Deze gebieden zullen naar verwachting een transformatie ondergaan van landelijk naar gemengd en in sommige gevallen zelfs verstedelijkt gebied. Dit geeft aan dat er mogelijkheden zijn voor de initiatiefnemer om de agrarische activiteit te beëindigen en de functie wonen, onder voorwaarden, toe te voegen. Conform de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant is de ontwikkeling passend op deze locatie.

Verordening Ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant.

Ook de Verordening ruimte geeft verschillende zones aan waarin de locatie en de omgeving zijn gelegen. In dit geval in de volgende zones:

1. Gemengd landelijk gebied (zie figuur 4.3);
2. Zoekgebied verstedelijking, stedelijk concentratiegebied (zie figuur 4.4);
3. Boringsvrije zone (zie figuur 4.5).

1. Gemengd landelijk gebied

In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in:

- gemengd landelijk gebied;
- accentgebied agrarische ontwikkeling.

Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening. Voor de vertaling op bestemmingsplan niveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. De aanduiding accentgebied agrarische ontwikkeling is alleen relevant op provinciaal visieniveau, bijvoorbeeld in het geval er in de toekomst behoefte bestaat aan de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwclusters. Dat is in dit geval niet aan de orde.

2. Zoekgebied verstedelijking, concentratiegebied verstedelijking

De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Op delen van het gemengd landelijk gebied is, zoals in dit geval, een aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land gelegd.

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

3. Boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming ten aanzien van waterbescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de PMV al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.



Figuur 4.3 Uitsnede Verordening ruimte 2014 agrarisch gebied



Figuur 4.4 Uitsnede Verordening ruimte 2014 stedelijk gebied



Figuur 4.5 Uitsnede Verordening ruimte 2014 water

Toepassing Verordening

Voor de ontwikkeling is het beleid van de provincie van toepassing met betrekking tot:

- Intensieve veehouderij (de beëindiging);
- Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Realisatie Woningen (4) doormiddel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- Realisatie woningen (2) doormiddel van de aankoop van Ruimtevoor-Ruimtetitels.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woningen betreffen geen planmatige stedelijke uitbreiding, maar een kwaliteitsverbetering ter plaatse op het gebied van landschap, cultuurhistorie en milieu. Door het verdwijnen van het intensieve veehouderij ontstaat er een beter woon- en leefklimaat (o.a. visueel en milieutechnisch). Middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling (zie paragraaf 2.3) wordt een mogelijkheid geboden om woningen, onder voorwaarden, mogelijk te maken in het buitengebied.

Ten aanzien van de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning is een specifieke regel opgenomen in artikel 7.7 van de Verordening. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De overtollige bebouwing wordt gesloopt en de woning wordt niet gesplitst. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is dan ook mogelijk conform de Verordening ruimte 2014 van de provincie.

Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels

In de Verordening ruimte is beleid opgenomen ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimtekavels. Met de dit plan worden vier woningen gerealiseerd in relatie tot de beëindiging van het veehouderijbedrijf aan de Klaverhoekseweg 9a. Hiervoor geldt het volgende beleid:

7.8 Ruimte-voor-ruimte

- 1. een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie kan binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
- 2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
- 3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.*

4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
- c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

Gedeputeerde Staten hebben nog geen nadere regels vastgesteld, waardoor de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte uit 2006 nog van toepassing is. Deze beleidsregel is beschreven en gemotiveerd in paragraaf 2.3. Geconcludeerd is dat het initiatief voldoet aan deze Beleidsregel. De Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen dan ook gerealiseerd worden op de voorgestelde locatie. Voorwaarden zijn dat het milieu op die locatie ervan profiteert en dat de ruimte voor ruimte woning op een passende locatie komt in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd gebied.

In de Verordening Ruimte (2014) is de locatie gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking, concentratiegebied verstedelijking'. Dit betekent dat de nieuwbouw van één of meerdere woningen in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogelijk is als de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De Verordening Ruimte (2014) biedt de mogelijkheid om de locatie als een bebouwingsconcentratie aan te merken. De Verordening Ruimte omschrijft een bebouwingsconcentratie namelijk als een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'.

Conform de Verordening ruimte wordt een bebouwingsconcentratie als volgt gedefinieerd:

- Bebouwingsconcentratie: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;
- Bebouwingslint: lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;
- Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

De locatie sluit aan bij de definitie van een bebouwingslint, dat door de Verordening Ruimte wordt omschreven als 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. De locatie is daarom op basis van de Verordening Ruimte aan te merken als een bebouwingsconcentratie.

Zoals ook gesteld in het gebiedsprofiel is het plangebied gelegen in de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. Deze zone is op basis van de reconstructie- en gebiedscommissies opgenomen op de RLG-atlas van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 2.1). De beschrijving behorende bij

deze zone komt overeen met de beschrijving bebouwingsconcentratie en wordt zelfs specifiek genoemd in de omschrijving van bebouwingsconcentraties.

Conform bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een bebouwingsconcentratie. Daarom is het mogelijk om op deze plek Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren.

Conclusie

De beëindiging van de intensieve veehouderij past binnen de structuurvisie en de Verordening ruimte. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning past eveneens binnen het provinciaal beleid. De realisatie van de woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is passend binnen het provinciale beleid. Vanuit de Verordening ruimte is het voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen niet noodzakelijk om een extra investering te doen in kwaliteit. De initiatiefnemer heeft echter in overleg met de gemeente afgesproken om toch extra kwaliteit toe te voegen in het gebied, vanwege de overgang van stad naar plattelands.

De toevoeging van kwaliteit draagt bij aan de kenmerken en waarden die passen bij een bebouwingsconcentratie / kernrandzone, zoals naast groen de realisatie van een wandelpad.

4.4 Gemeentelijk beleid

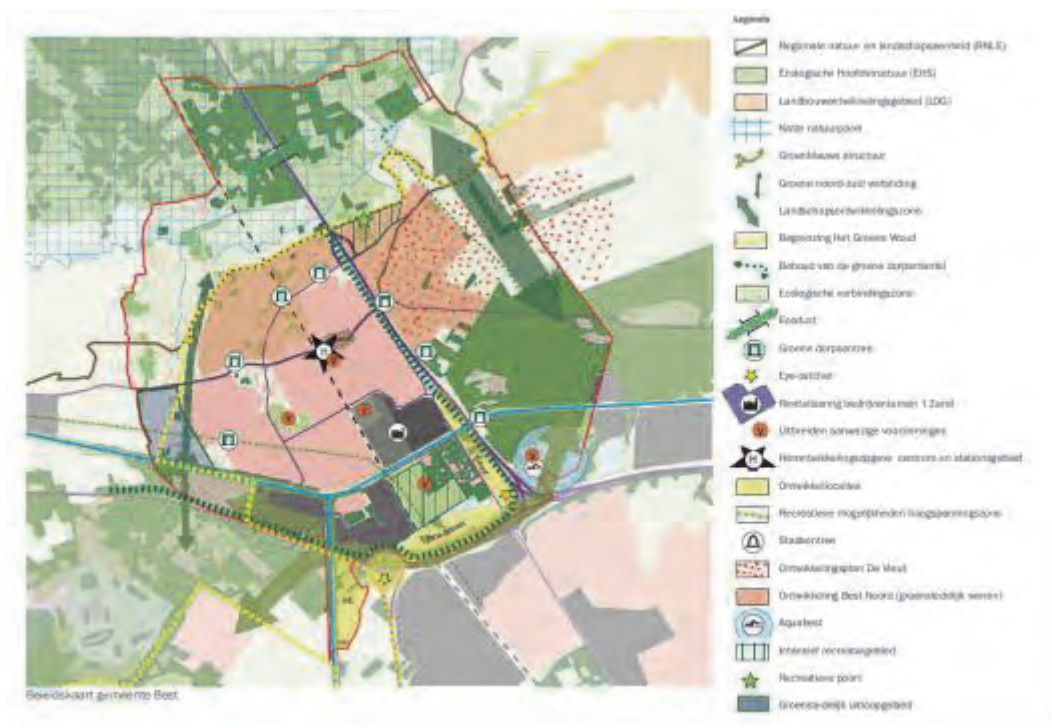
Structuurvisie Best 2030

De gemeente Best heeft op 9 mei 2011 de structuurvisie 2030 vastgesteld. Met deze structuurvisie beoogt de gemeente Best de volgende doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders;
- (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

In deze visie geeft de gemeente Best aan dat zij onder andere woningen willen bouwen voor eigen woningbehoefte. De opvang van de regionale woningbehoefte is ondergeschikt, maar gemaakte afspraken worden wel gerespecteerd. De gemeente Best heeft de intentie om te groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Grote uitbreidingsplannen zijn niet opgenomen in de visie. Zoals gesteld wordt in de visie zijn de “harde” en de “zachte” plannen zowel binnen als buiten het bestaand bebouwd gebied voldoende om aan de vraag in 2030 te voldoen. Er wordt in de visie niet ingegaan op concrete particuliere initiatieven, maar men kan deze scharen onder de “zachte” plannen die op particulier initiatief hard worden en geen planmatig karakter hebben.

In de huidige structuurvisie is het plangebied aangewezen als Ontwikkeling Best Noord (groenstedelijk wonen) op de beleidskaart en als Agrarisch recreatief landschap (in het ruimtelijk fundament). Het initiatief draagt bij aan beide zaken. Het gebied krijgt een kwaliteitsinjectie ten aanzien van landschap, milieu en extensieve recreatiemogelijkheden. Nu het intensieve veehouderijbedrijf verdwijnt ontstaan er meer mogelijkheden voor andere functies.



Figuur 4.6 Uitsnede Beleidskaart structuurvisie best 2030



Figuur 4.7 Uitsnede Ruimtelijke fundamenteel Structuurvisie Best 2030

Beleidsnotitie bebouwingsconcentratie

De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als gebiedsprofiel en als kader voor projectprofielen. Verder wordt zicht op uitvoering geboden. De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in ruimtelijke onderbouwingen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het VAB-beleid kan onderdeel uit maken van de mogelijke Nieuwe Economische Draggers (NED) in het buitengebied in de vorm van (kleine) bedrijven in opstallen. Het doel van voorliggend beleid is een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en individuele Ruimte-voor-Ruimte locaties, met name in bebouwingsconcentraties. Om een totaal kader te bieden voor VAB-beleid en individuele RvR-locaties dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied.

Beleid Best bebouwingsconcentraties

Overige functies: Wonen

Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn drie uitzonderingen, zijnde woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (zowel door sloop als door verwerving contingent), realisatie van nieuwe landgoederen (dit valt buiten de scope van deze nota) en de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing. Een bijzondere vorm van woningbouw die buiten het reguliere woningbouwprogramma valt, betreft de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte stalruimte in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte stalruimte met doorhaling van milieurechten mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Als richtlijn is er voor gekozen om net zoveel woningen te bouwen als er stalruimte wordt gesloopt.

Particulieren kunnen ook een Ruimte-voor-Ruimte woning verwerven. Het gebruik van deze constructie Ruimte-voor-Ruimte heeft meerdere positieve effecten. Het leidt tot een toevoeging van woningtypen aan het aanbod, die nadrukkelijk aanvullend zijn aan het bestaande woningaanbod. Hierdoor wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd. Daarnaast leidt de ontwikkeling bij juiste inzet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de desbetreffende locatie. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen is voornamelijk aan de orde aansluitend aan bestaande bebouwing in een bebouwingsconcentratie.

In deze beleidsnotitie zijn bebouwingsconcentraties op kaart aangegeven. Het plangebied is niet binnen een van deze, op kaart aangegeven, bebouwingsconcentraties gelegen.

Zoals in paragraaf 4.3. is aangegeven biedt de Verordening Ruimte (2014) de mogelijkheid om locaties als een bebouwingsconcentratie aan te merken. De Verordening Ruimte omschrijft een bebouwingsconcentratie namelijk als een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Het plangebied sluit aan bij de definitie van een bebouwingslint, dat door de Verordening Ruimte wordt omschreven als 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. De locatie is daarom op basis van de Verordening Ruimte aan te merken als een bebouwingsconcentratie.

Desalniettemin wordt voor deze locatie afgeweken van het gemeentelijk beleid, waarin de locatie niet als bebouwingsconcentratie is aangemerkt. Het afwijken van het gemeentelijk beleid is op basis van de volgende argumenten te rechtvaardigen:

- Het huidige aanwezige vleeskuikenbedrijf is een IV-bedrijf (intensieve veehouderij). Door deze ontwikkeling wordt voorzien in het slopen en saneren van dit bedrijf. Thans zijn er klachten uit de buurt met betrekking tot de geurbeleving van het bedrijf. Door de sanering van het bedrijf verdwijnt de geurcontour en daarmee geurbelasting ten opzichte van de omgeving;
- Het initiatief heeft een positief effect op natuurgebieden vanwege het verdwijnen van de ammoniakemissie;
- Door het verdwijnen van het bedrijf ontstaat een dusdanige verandering in het woon- en leefklimaat waardoor mogelijkheden ontstaan voor geurgevoelige objecten in de omgeving.

Op basis van bovenstaande argumenten en de mogelijkheid die geboden wordt in de Verordening ruimte 2014 is geconcludeerd dat het plangebied in een bebouwingsconcentratie is gelegen.

Notitie Doseren en Prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven.

De gemeente Best heeft deze notitie opgesteld ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen. Vanwege de druk op de woningmarkt wil de gemeente Best terughoudend zijn met de ontwikkeling van nieuwe woningen. In deze notitie geeft de gemeente aan hoe zij met verschillende initiatieven wil omgaan. Deze notitie schetst de inhoudelijke afwegingen en criteria die daarbij zullen worden gehanteerd.

In principe hanteert de gemeente het “nee, tenzij” principe. Dat betekent dat zij in eerste instantie geen medewerking verlenen aan een nieuwbouwplan, tenzij een nieuwe woning past binnen de beleidsambities, kwalitatief aansluit bij de behoefte in Best en goed scoort op volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten.

Met betrekking tot Ruimte-voor-Ruimte initiatieven staat de gemeente positief tegenover bouwinitiatieven in samenhang met sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en het inleveren van milieurechten. Initiatieven die een beroep doen op de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimteregeling scoren positief in de gemeentelijke afweging.

Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012 – 2015

De gemeente Best ziet het als haar verantwoordelijkheid tegenover huidige en toekomstige generaties om in haar beleid en handelen zorg te dragen voor duurzame ontwikkeling. Dit komt zowel tot uiting in de eigen organisatie als in beleid en uitvoering van wettelijke taken en bevoegdheden. Het Beleidsplan energie- en materiaaltransitie beschrijft de kader en ambities van de gemeente.

De gemeente Best streeft naar energieneutraliteit en zal zich daarom inzetten om energiebesparing en duurzame opwekking te stimuleren en andere partijen te ondersteunen in het proces van energietransitie. Tot haar wettelijke instrumenten behoren het bouwbe-

sluit en activiteitenbesluit. In haar economisch en ruimtelijke beleid is de gemeente kaderstellend en regisseur.

Belangrijk is dat bij nieuwbouw energiezuinigheid het uitgangspunt is. De rol van de gemeente is het toezien op randvoorwaarden bij nieuwbouw via projectontwikkeling, vergunningverlening en handhaving. Voor woningbouw gelden wettelijke normen en de afspraken voor nieuwbouw conform het regionaal Convenant GPR bouw van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. Om duurzame bouwen extra te stimuleren wil de gemeente Best ruimte creëren voor innovatieve pilots.

Op het thema energie kan dit bestemmingsplan bijdragen aan door het nemen van extra maatregelen zoals:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater;
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn;
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding;
- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen;
- Bij bedrijfsmatige activiteiten kunnen de mogelijkheden voor de productie van duurzame energie (mestvergisting, oprichting windturbine) nadrukkelijk als nevenactiviteit worden benoemd;
- Het toepassen van groene daken. Dit is goed voor de warmtehuishouding in de woning en levert tevens een bijdrage aan de gedoseerde afvoer van het hemelwater;

Bovenstaande maatregelen zijn niet opgenomen in de regels en daarmee niet verplicht, maar wel gewenst in het kader van de duurzaamheidsdoelstellingen die de gemeente Best heeft vastgesteld. Bij de uitwerking van het plan in concrete bouwplannen kunnen mensen advies vragen bij de gemeente omtrent de mogelijkheden van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, water en luchtkwaliteit.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'³. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Binnen het plangebied wordt één intensieve veehouderijbedrijf gesloopt en gesaneerd, dat betekent dat de woon- en leefomgeving automatisch verbeterd wordt. De invloed (bijvoorbeeld geur, ammoniak en geluid) die het te slopen bedrijf had op de omgeving komt met de regeling Ruimte-voor-Ruimte te vervallen.

De ontwikkeling is een verbetering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.

In de omgeving is 1 transportbedrijf gelegen (Oudeschuurweg 3). Dit bedrijf is op een afstand van circa 180 meter van het plangebied gelegen. Volgens de VNG-lijst dient er een afstand van 100 meter aangehouden te worden. Hieraan wordt voldaan.

³ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven met een milieuzonering. De ontwikkeling kan dan ook doorgang vinden in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Ten aanzien van de percelen heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden⁴. Het rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn conclusies en aanbevelingen van het rapport weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. in december 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Klaverhoekseweg te Best. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van deellocatie 1 licht verontreinigd is met minerale olie. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. In de bovengrond en ondergrond van deellocatie 2 en 3 zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde.

Het freatisch grondwater ter plaatse van deellocatie 1 is licht verontreinigd met barium. Het grondwater ter plaatse van deellocatie 2 is licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater ter plaatse van deellocatie 3 zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en voorgenomen planontwikkeling.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Klaverhoekseweg te Best/ AM11204, Aeres Milieu B.V. Roermond 2 januari 2013

5.4 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterplan gemeente Oirschot en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' en het document "Ontwikkelen met duurzaam oogmerk (2006)" nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan (definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen).

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm⁵). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Best. Het plangebied is gedeeltelijk verhard als gevolg van de intensieve veehouderij. De gronden waar de woningen worden gerealiseerd zijn onbebouwd.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden (eerdgronden). De grondwaterstanden ter plaatse zijn tamelijk diep onder maaiveld gelegen. Het plangebied geldt voorts als infiltratiegebied. Dit betekent dat er op de locatie over het algemeen sprake is van infiltratie van (hemel)water in de ondergrond en slechts marginaal sprake is van kwel (toevoer van grondwater van elders of uit diepere bodemlagen).

De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt (Bron; digitale wateratlas provincie Noord-Brabant):

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| • Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand | 60/80 – 80 cm-mv ⁶ |
| • Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand | 100 – 120/120 - 140 cm-mv |
| • Gemiddeld Laagste Grondwaterstand | > 250 cm-mv |
| • Grondwatertrap | VI/VII |

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor woningbouwontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is groter of nagenoeg gelijk aan de over het algemeen aanbevolen 70 centimeter.

⁵ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

⁶ Grondwaterstanden zijn weergegeven in centimeters ten opzichte van het maaiveld (cm – mv)

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

In en rond het plangebied is een aantal sloten en greppels aanwezig. deze zijn langs de randen van een aantal perceelsgrenzen gelegen. Deze watergangen betreffen ondiepe (periodiek watervoerende) greppels, zonder leggerstatus. De Keur van het waterschap De Dommel is dan ook niet van toepassing op de watergangen.

Keurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de Keur gelden derhalve geen gebiedsbescherming voor dit plangebied voor.

Riolering

De bestaande woningen en bedrijfsopstallen zijn in de huidige situatie, voor wat betreft de vuilwaterafvoer, aangesloten op de riolering in de Klaverhoekseweg, Keldersehoevenweg en de Hurkseweg. Het betreft vacuümriolering in beheer bij de gemeente Best.

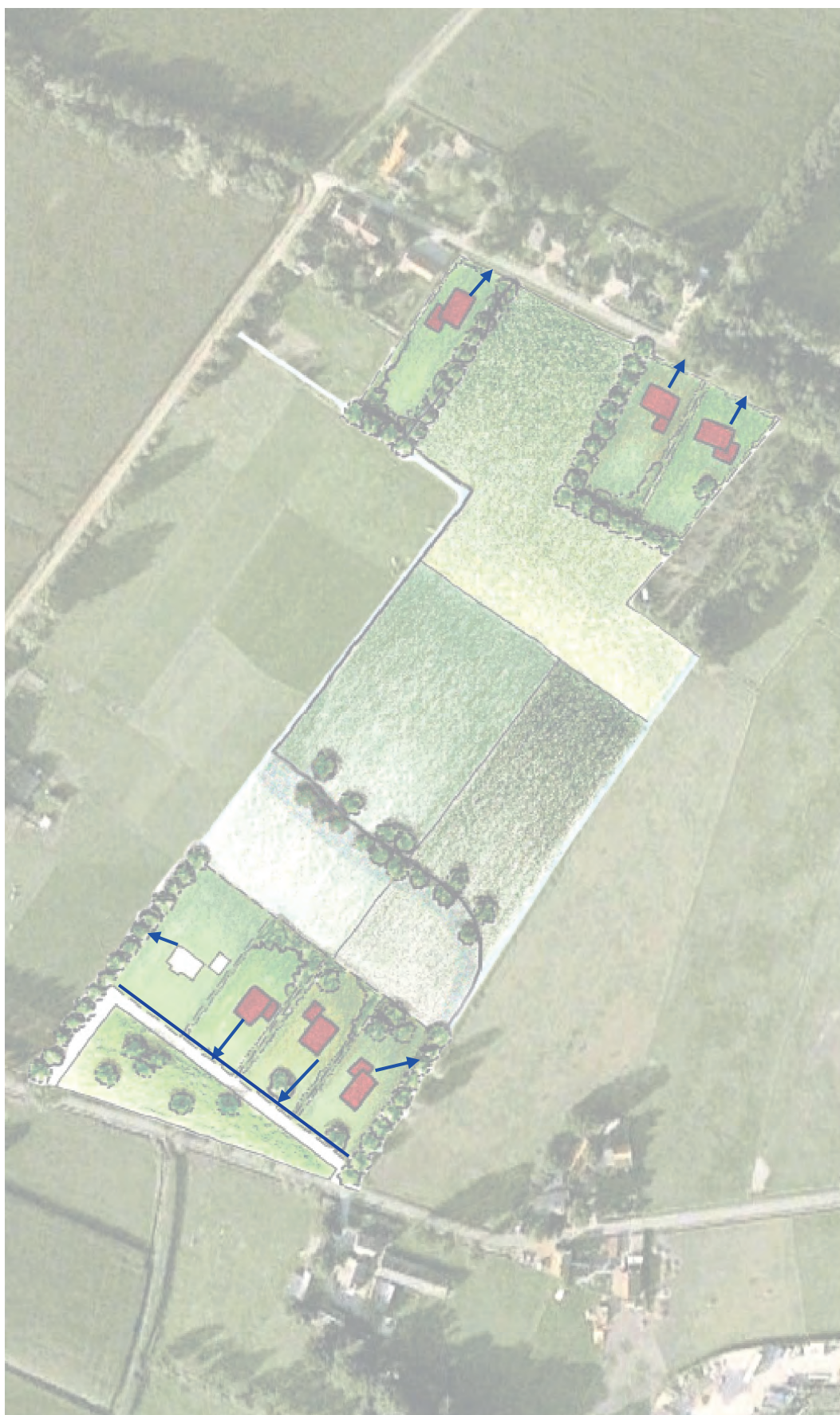
Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Afname oppervlak

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van zes woningen met daarbij behorende bijgebouwen (totaal: 1.620 m²) en erfverhardingen. Om dit mogelijk te maken worden de bestaande bedrijfsopstallen (totaal: 4.184 m²) gesloopt. De omvang van de te slopen opstallen is aanmerkelijk groter dan de omvang van de te realiseren woningen, bijgebouwen en erfverhardingen. Er is dus sprake van een forse afname van verharde oppervlakken.

Hemelwaterafvoer

Hemelwater van daken en verhardingen zal, geheel conform de uitgangspunten van waterschap en gemeente, in de nieuwe situatie niet via de riolering worden afgevoerd. Het hemelwater van daken en erfverhardingen zal worden geleid naar de reeds aanwezige sloten langs de randen van de percelen. Het hemelwater wordt per woning naar de dichtstbijzijnde greppel of sloot afgevoerd. Aangezien er sprake is van een forse afname van de verharde oppervlakken, kan worden geconcludeerd dat deze greppels/sloten het afstromende hemelwater probleemloos kunnen verwerken (in de huidige situatie voldoen ze immers ook al). In figuur 5.1 is de afwatering schematisch weergegeven. Aan de voorzijde van de woningen (Klaverhoekseweg) wordt een greppel aangelegd.



Figuur 5.1 Afwatering van verharding op greppels

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden. Voor alle nieuwe panden dient een aanvraag te worden ingediend voor rioolaansluitingen.

Waterkwaliteit

Hemelwater van daken zal ter plaatse naar de belendende watergangen geleid worden. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering.

Conclusie

Met de planontwikkelingen worden geen bestaande water(schaps)belangen geschaad. Als gevolg van het plan ontstaat een sterke teruggang in de verharde oppervlakken. Dit is een licht positieve ontwikkeling vanuit waterhuishoudkundige oogpunten. Een groter deel van het hemelwater kan namelijk op een natuurlijke wijze in de ondergrond infiltreren.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige objecten. Tevens hebben de wegen in de omgeving van het plangebied een maximumsnelheid van meer dan 30 km/h. Op basis van deze gegevens is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. Het rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf is de evaluatie en de conclusie van het onderzoek weergegeven.

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woningen Klaverhoekseweg Hurkseweg te Best. projectnummer M11 250.401.3, K+ Roermond 21 mei 2014.

Evaluatie en conclusie

In opdracht van Aeres milieu is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situaties in het kader van de Wet geluidhinder.

Wet geluidhinder

Klaverhoekseweg

De voorkeusgrenswaarde (48 dB) wordt nergens overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan de nieuwbouwplannen.

Hurkseweg

De voorkeusgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan de nieuwbouwplannen.

Keldersehoevenweg

De voorkeusgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan de nieuwbouwplannen.

Bouwbesluit

Met betrekking tot de gevelwering kan worden volstaan met de minimum eis uit het Bouwbesluit van 20 dB. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet vereist.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 bevoegdheid⁸:

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

⁸ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grenzen blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde lijst (realisatie zes woningen) en blijft ruim onder het criterium. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitsplan gemeente best

In 2009 heeft de gemeente Best haar beleid omtrent luchtkwaliteit vastgelegd in het Luchtkwaliteitsplan, gemeente Best. De gemeenteraad van Best heeft de startnotitie vastgesteld en het College van Burgemeester en Wethouders verzocht de daarin opgenomen knelpunten te analyseren en mogelijke oplossingsrichtingen ter besluitvorming aan de raad voor te leggen. Het college heeft daarop besloten een luchtkwaliteitsplan op te stellen, waarin maatregelen tot verbetering van de luchtkwaliteit worden uitgewerkt. Daarnaast moet het plan een beleidsstuk zijn, waarmee planprocedures voor ruimtelijke ontwikkelingen soepeler kunnen worden doorlopen.

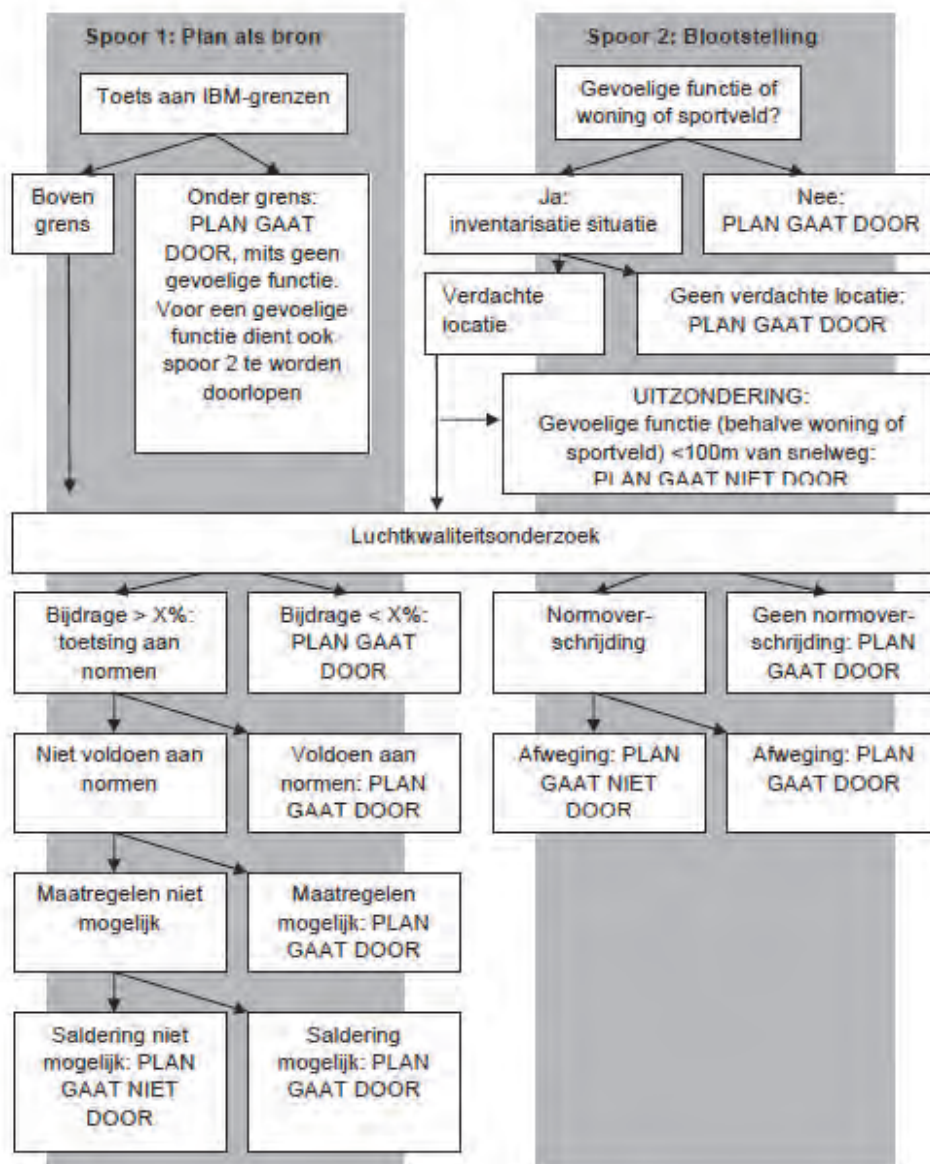
Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbetert en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. De maatregelen leiden tot een positief effect op de gezondheid van en bewustwording bij de Bestse burgers en zorgen ervoor dat de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van wonen en werken kunnen doorgaan.

In het plan worden veel maatregelen genoemd die de kwaliteit van de lucht in de gemeente Best moeten verbeteren. Denk hierbij aan het omvormen tot een schoon wagenpark van de gemeente Best, het stimuleren van het fietsgebruik etc. Binnen deze maatregelen heeft de gemeente Best ook regels opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

In het luchtkwaliteitsplan wordt geconcludeerd dat, naast de IBM-projecten Aarle-Hokkelstraat-Dijkstraten en BEA2, overige projecten binnen de gemeente Best onder de IBM-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als “goede ruimtelijke ordening”. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol.

Hierbij volgt de gemeente spoor 2 van het stappenplan in bijlage 5. Dit stappenplan is op de volgende pagina weergegeven.

Bijlage 5 Stappenplan procedures ruimtelijke plannen



Door spoor 2 te volgen valt af te leiden dat de situatie geïnventariseerd dient te worden. Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van het project, zonder de bijdrage van dat project. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is

er sprake van een verdachte locatie. Als omschrijving van de begrippen “drukke weg” en “korte afstand” hanteren we voor een “drukke weg” snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3 % onder de grenswaarde) en voor een “korte afstand” 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg of een drukke weg.

In dit geval kan geconcludeerd worden dat het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf op 116 meter (zie paragraaf 5.7) is gelegen. De Rijksweg A2 is op ruim 800 meter afstand gelegen en de dichtstbijzijnde provinciale of drukke weg is op circa 523 meter (N620) gelegen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het geen verdachte locatie betreft en het plan doorgang kan vinden.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (zes woningen). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Tevens is geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat conform het Luchtkwaliteitsplan van de gemeente Best.

5.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval vier woningen). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. Voor een aantal geurgevoelige objecten is een uitzondering gemaakt. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is vervangen door vaste afstanden.

Dit is het geval bij (onder andere):

- Ruimte-voor-ruimte woning (artikel 14.2) of geurgevoelig object (artikel 14.3) = woning of geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en zijn gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in

samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

- Voormalige bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).

Met betrekking tot Ruimte-voor-Ruimtetoningen geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object van 50 meter buiten de bebouwde kom. Voor een voormalige bedrijfswoning is dezelfde afstand van toepassing.

Tenslotte worden nog twee woningen gerealiseerd via aankoop van bouwtitels. Deze bouwtitels zijn afkomstig uit de gemeente Best. Deze twee woningen worden gerealiseerd in samenhang met het buiten werking stellen van een veehouderijbedrijf. De woningen worden alleen niet op de kavel van de voormalige veehouderij gerealiseerd. Dat betekent dat voor deze twee woningen een ander beschermingsregime van toepassing is. In principe dient de geuroverlast bij deze woningen dezelfde te zijn als bij overige burgerwoningen in het landelijk gebied. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval twee extra woningen).

Vanuit de Wgv zijn er afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor dieren met een geuremissiefactor dient daarom een geurhindercontour te worden berekend om te kijken of veehouderijbedrijven voldoen aan de vastgestelde normen.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

In onderstaande tabel zijn de verschillende veehouderijbedrijven die in de directe omgeving zijn gelegen weergegeven. Tevens is aangegeven welk soort en hoeveel dieren er worden gehouden en of dit afstandsdieren betreffen of dieren met een geuremissiefactor. De gegevens zijn afkomstig van de website bvb.brabant.nl.

adres	Soort dieren	aantal	Afstand (a) / geuremissiefactor (g)	Afstand veehouderij – nieuwe woningen
Klaverhoekseweg 2	Melk- en kalfkoeien	11	A	± 540 meter
Klaverhoekseweg 30	Vrouwelijk jongvee (> 2 jr.)	30	A	± 410 meter
Keldersehoeveweg 2	Zoogkoeien	6	G	± 116 meter
	Vrouwelijk jongvee (> 2 jr.)	10	A	
	Volwassen paarden	2	A	
	Fokstieren en overig rundvee	3	A	
	vleesstieren	3	G	

De te realiseren woningen komen verder van de veehouderijbedrijven en nog achter bestaande geurgevoelige functies te liggen. Dat betekent dat de veehouderijbedrijven niet worden belemmerd door de realisatie van deze woningen. Tenslotte dienen zij al te voldoen aan de geurnormen die van toepassing zijn op woningen die dichterbij de veehouderijen zijn gelegen.

Voor alle dieren geldt een minimumafstand van 50 meter. Uit de tabel is af te leiden dat wordt voldaan aan de afstand. De ontwikkeling van deze woningen zorgt niet voor een extra belemmering.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geurgevoelige objecten. Gezien de afstand tot de veehouderijbedrijven in combinatie met het aantal dieren op deze bedrijven kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Mocht er sprake zijn van een uitbreiding van deze veehouderijbedrijven, dan dienen zij te voldoen aan de geurnormen, waardoor het woon- leefklimaat gegarandeerd blijft.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basis-

norm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

[illegible]

В|ЯО 74

5.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

In februari 2008 heeft de gemeente Best het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. De doelstelling van dit plan is als volgt geformuleerd:

Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan. Het GVVP fungeert als een toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Het GVVP gaat niet in op ontwikkelingen in het buitengebied.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de Klaverhoekseweg en de Hurkseweg. In principe zijn de woningen alleen bereikbaar via motorvoertuigen of met de fiets.

Verkeersgeneratie

Een agrarisch bedrijf heeft een verkeersaantrekkende werking van circa 12 verkeersbewegingen per etmaal. Hiervoor zijn geen specifieke gegevens voorhanden. In de CROW-publicatie N317 Parkeren en Verkeersgeneratie zijn pluimveebedrijven niet opgenomen. Dit betreft een inschatting op basis van ervaring. De verkeersbewegingen worden veroorzaakt door de aan- en afvoer van pluimvee, het bezoek van de veearts, vertegenwoordigers, de aan- en afvoer van voer, mest, loonwerkers etc.

Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld⁹). In de huidige situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van circa (8,2 voor de bedrijfswoning en 12 voor het agrarisch bedrijf) 20,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie wordt het pluimveebedrijf gesloopt en gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen 6 woningen (3 aan de Klaverhoekseweg en 3 aan de Hurkseweg). Dat betekent dat er $(3 \times 8,2 =)$ 24,6 motorvoertuigbewegingen extra op de Hurkseweg plaatsvinden en $(4 \times 8,2 =)$ 32,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Klaverhoekseweg.

De woningen die aan de Hurkseweg zijn gelegen worden ontsloten via de Hurkseweg richting de Sint Oedenrodenseweg. Door de beëindiging van het pluimveebedrijf verdwijnen ook een aantal zware motorvoertuigbewegingen.

⁹ CROW-publicatie N317 Parkeren en Verkeersgeneratie

De verkeersintensiteit aan de Klaverhoekseweg zal iets verhogen met circa $(32,8-12=)$ 20,8 motorvoertuigbewegingen. De verkeersintensiteit aan de Hurkseweg zal verhogen met circa 24,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De huidige infrastructuur kan deze extra motorvoertuigbewegingen makkelijk verwerken.

Parkeren

De gemeente Best heeft in de gemeentelijke “Nota Parkeernormen” (vastgesteld op 31 oktober 2011) vastgelegd dat bij het realiseren van nieuwe functies in een gebied getoetst moet worden aan de parkeernormen. Deze toets wordt uitgevoerd bij nieuw te realiseren gebouwen of bij verbouwingen waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Voor enkele functies worden parkeerkencijfers als parkeernorm gehanteerd, deze zijn opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen. Voor parkeerkencijfers van overige functies, wordt verwezen naar een afzonderlijke publicatie van het CROW over parkeercijfers (publicatie 182 ‘parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering’). Hierin zijn de parkeerkencijfers van functies binnen de bebouwde kom opgenomen. In de nota parkeernormen is vastgelegd dat ontwikkelaars en initiatiefnemers van nieuwe functies dienen te voldoen aan de minimale parkeernorm.

Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Per woning is conform CROW-publicatie N317 Parkeren en Verkeersgeneratie twee parkeerplaatsen per woning benodigd. De kavels zijn voldoende groot om te voorzien in de parkeerbehoefte.

6. WAARDEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora en faunawaarden. Van belang is dat het effect zo minimaal mogelijk is danwel bijgedragen wordt aan het behoud, beheer en ontwikkeling van deze waarden.

6.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In gebieden die op de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart zijn aangemerkt als gebieden met een hoge kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Ondersteboven archeologie in Best

De gemeente Best heeft haar archeologisch beleid weergegeven in het beleidsplan met bovenstaande titel. Bij dit beleidsplan hoort ook een archeologische verwachtingskaart. Vanuit deze archeologische verwachtingskaart en het gemeentelijk beleid is tot de conclusie gekomen dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hieronder is het archeologisch onderzoek beschreven. Alleen de conclusie is in dit bestemmingsplan opgenomen. Het rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Blijkens de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart bestaat er een hoge kans op het vinden van archeologische sporen binnen het plangebied. Omdat er een hoge indicatieve archeologische waarde is geconstateerd is het noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Op 5 december 2012 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek¹⁰ uitgevoerd aan Klaverhoekseweg te Best. Het doel van het booronder-

¹⁰ Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Klaverhoekseweg te Best AM11204, Aeres Milieu B.V. Roermond 17 december 2012

zoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een lage verwachting geldt voor archeologische resten uit de periode tot het neolithicum. In deze periode was het gebied door de invloed van de vlechtende rivieren minder aantrekkelijk voor bewoning dan de op enige afstand (ten zuidoosten) gelegen hogere dekzandruggen. Voor de periode neolithicum tot en met de ijzertijd geldt een middelhoge archeologische verwachting. Beekdalen, met name de flanken ervan, waren bij uitstek geschikte woongronden door hun grote biodiversiteit en gradiënt. Deze zijn op enige afstand naar het noorden, zuiden en westen te vinden waardoor dit vermoedelijk eerder voorkeurslocaties zijn.

De aanwezigheid van het plaggen dek vormt een bescherming voor de onderliggende bodemlagen waardoor de mogelijkheid aanwezig is dat hier sporen bewaard zijn gebleven. De Romeinse periode lijkt zich, op basis van waarnemingen, voornamelijk te concentreren rond de beeklopen ten westen van en in het westelijk centrum van Best. Dit hangt waarschijnlijk samen met de samenstelling van de bodem, welke voor de Romeinse landbouwcultuur interessanter waren dan de relatief arme bodems ten oosten van Best. Hoewel dit niet uitsluit dat er goed bewaarde vindplaatsen onder de esdekken in de oostelijke regio van Best aanwezig kunnen zijn. Derhalve geldt voor de Romeinse tijd een middelhoge verwachting. Op basis van de historische gegevens en de aanwezigheid van de plaggendecken geldt voor de middeleeuwen en nieuwe tijd een hoge verwachting.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het grootste deel van het gebied verstoord is tot gemiddeld 70 centimeter onder maaiveld. In de noordoostelijke hoek van de voorgenomen ontwikkeling is een restant van een B-horizont aangetroffen op een diepte vanaf 75 centimeter onder maaiveld. Derhalve wordt geadviseerd dat voor de onderzochte gebieden geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht wordt. Ter plaatse van boringen 13 en 14, waar de intact B-horizont is aangetroffen, geldt echter dat indien de verstoringen ten gevolge van de voorgenomen bouw dieper reiken dan 60 centimeter er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Dit kan plaatsvinden door het toepassen van archeologie vriendelijk bouwen en planaanpassing of door het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek ter plaatse van deze boringen. In alle gevallen geldt, indien er geen vervolgonderzoek wordt uitgevoerd, dient een buffer van minimaal 15 centimeter te worden gerespecteerd. De gemeente Best heeft besloten dat het noodzakelijk is om middels sleuvenonderzoek aan te tonen of sprake is van archeologische vondsten. Dit geldt voor het hele plangebied. Daarom is een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" opgenomen voor de plekken waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Wanneer aangetoond is dat er geen sprake is van archeologische vondsten of verstoring van deze archeologische vondsten, kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd.

6.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

In paragraaf 2.5 is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.

De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van onderhavig initiatief geeft dan ook een situatie weer waarbij sprake is van het in stand houden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied als geheel.

6.4 Flora- en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Ten aanzien van dit flora- en faunaonderzoek is een notitie opgesteld die als bijlage (bijlage 1) aan dit plan is toegevoegd. In deze paragraaf is de conclusie van dat onderzoek opgenomen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Flora- en faunawet uit te voeren, mits er bij het verwijderen van de houtsingels en ruigte rekening gehouden wordt met broedvogels. Door deze te verwijderen buiten de broedperiode (half maart- half juli) is overtreding van de Flora- en faunawet voor broedvogels met voldoende zekerheid uit te sluiten.

De landschappelijke inpassing kan een bijdrage leveren aan het verhogen van de natuurwaarde in het gebied. Hierdoor worden de volgende maatregelen genomen:

- In het plangebied worden streekeigen inheemse plantensoorten aangeplant.
- De 'brink' aan de voorzijde vormt als bomenweide een geschikte foerageerplaats voor vleermuizen. Geschikte soorten zijn linde, eik, es (hogere bomen), veldesdoorn, (sier)kers, (sier)peer (lagere bomen).
- Door in het plangebied doorlopende bomenrijen aan te leggen ontstaan waardevolle vliegroutes voor vleermuizen. Doorlopende beplantingen zijn voor vleermuizen erg belangrijk omdat deze dieren zich hierop oriënteren in het landschap.
- Bij het aanleggen van bomenrijen zijn eik en knotwilg aan te bevelen. Knotwilgen worden na verloop van tijd waardevol voor holen bewonende diersoorten.
- Bij het aanleggen van houtsingels of houtwallen worden de volgende soorten gebruikt: hazelaar, (inheemse) vogelkers, veldesdoorn, wilde kardinaalsmuts, gelderse roos, meidoorn.
- Met het rooien van de bestaande singels en snoeien van toekomstige beplantingen zal er veel snoeihout komen. Dood hout biedt schuilplaatsen aan kleine zoogdieren, vogels en amfibieën.
- Langs het wandelpad is wordt extensief maaibeheer uitgevoerd.

De aanleg (zie ook stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording) wordt zekergestellt door de voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.



Figuur 6.1 Afstand plangebied Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen

Natuurbeschermingswet

Uit de Natuurbeschermingswet volgt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met Natura 2000-gebieden. Indien het bestemmingsplan significante gevolgen kan hebben voor deze gebieden, dient beoordeeld te worden of maatregelen noodzakelijk zijn. Een nieuwe ontwikkeling kan op diverse manieren significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden veroorzaken. Zo kan sprake zijn van vermessing, verzuring, verontreiniging, verlies aan leefgebied, verzoeting, verzilting, verdroging, vernatting of verandering in waterstromen. Vanwege de afstand van 8,9 kilometer vanaf het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kampina en Oisterwijkse vennen) en het feit dat de activiteit “wonen” niet op de C of D lijst van het besluit m.e.r. kan gesteld worden dat significante negatieve effecten uitgesloten zijn. In figuur 6.1 is de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven. Het is dan ook niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze ontwikkeling worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Als er geen overeenstemming bereikt kan worden, wordt er een exploitatieplan opgesteld. Daarnaast wordt een planschadeverhaalovereenkomst aangegaan. Deze overeenkomsten worden gesloten in verband met het garanderen van de economische uitvoerbaarheid.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro). De gemeente heeft op 20-08-2013 het voornemen om een bestemmingsplan in procedure te brengen gepubliceerd (conform artikel 1.3.1 Bro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening bepaalt het bevoegde bestuursorgaan of er inspraak wordt gegeven en op welke manier. In het kader van de planvorming heeft op 4 juli 2012 een informatieavond plaatsgevonden te Best. Via een presentatie zijn de plannen kenbaar gemaakt aan omwonenden. In deze fase ging het nog om de visie op het gebied. Na de presentatie is het plan verder uitgewerkt en heeft dit geleid tot onderliggend bestemmingsplan. Gelet op de kleinschaligheid van het onderhavige plan en de gehouden informatieavond heeft het college besloten om het bestemmingsplan direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure te laten gaan en geen gelegenheid geven tot inspraak.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt. De nota vooroverleg is als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Het plan heeft van 27 juni 2014 tot en met 8 augustus 2014 ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn 7 zienswijzen ingediend. Op basis van de zienswijze is een aantal aanpassingen doorgevoerd in de toelichting en in de regels van dit bestemmingsplan. De nota zienswijze is als bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 26 januari 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Best behandeld en vastgesteld.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

8.5 Uitspraak Raad van State

Tegen het besluit van 26 januari 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Op 26 april 2016 heeft de Afdeling uitspraak gedaan omtrent de ingestelde beroepen. De betreffende uitspraak is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op het bestemmingsplan Klaverhoekseweg 9a en omgeving zijn 2 beroepen ingesteld, waarvan de Afdeling heeft bepaald dat het beroep gegrond is. Het bestemmingsplan is vernietigd voor zover het artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels betreft. De Afdeling heeft bepaald dat artikel 7, lid 7.2.1, onder e, van de planregels als volgt luidt: de dakhelling mag niet minder bedragen dan 45° en niet meer dan 55°, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

De gemeente heeft een termijn van vier weken gekregen om het bestemmingsplan conform de uitspraak te wijzigen. De gemeenteraad hoeft hiervoor geen nieuw besluit te nemen. Het betreffende artikel is in het bestemmingsplan, conform de uitspraak gewijzigd opgenomen in dit bestemmingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Flora en Faunanotitie

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Nota van vooroverleg

Bijlage 6: Nota van zienswijzen

Bijlage 7: Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl