

**BESTEMMINGSPLAN
KLAVERHOEKSEWEG NABIJ 16
GEMEENTE BEST**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns & E. Cadée

Vastgesteld 9 maart 2020

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	10
2.2.3	Beeldkwaliteit	14
2.2.4	Landschappelijke inpassing	14
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Relevant rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	17
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'	24
3.3.2	Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'	25
3.3.3	Structuurvisie Buitengebied	25
3.3.4	Landschapsinvesteringsregeling	26
3.3.5	Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016	28
3.3.6	Archeologie	32
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	33
4.1	Water	33
4.1.1	Inleiding	33
4.1.2	Relevant waterschapsbeleid	33
4.1.3	Gemeentelijk beleid	35
4.1.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	37
4.1.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	37
4.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	37
4.2	Natuur en ecologie	38
4.2.1	Gebiedsbescherming	38
4.2.2	Soortenbescherming	40
4.3	Archeologie	40
4.3.1	Verdrag van Valletta	40

4.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	40
4.3.3	Archeologiebeleid gemeente Best	41
4.4	Cultuurhistorie	42
4.5	Agrarische aspecten	42
4.5.1	Inleiding	42
4.6	Bedrijven en milieuzonering	46
4.7	Geluidsaspecten	47
4.8	Wet luchtkwaliteit	48
4.9	Bodemgesteldheid	49
4.10	Externe veiligheid	50
4.10.1	Inleiding	50
4.10.2	Bedrijven	50
4.10.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	51
4.10.4	Hoogspanningslijnen	52
4.11	Verkeer en parkeren	52
4.12	Besluit m.e.r.	53
4.12.1	Inleiding	53
4.12.2	Toets initiatief	53
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Algemene toelichting verbeelding	55
5.3	Algemene toelichting voorschriften	55
5.4	Toelichting bestemmingen	56
5.4.1	Wonen	56
5.4.2	Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)	56
5.4.3	Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)	56
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	58
7.1	Inspraakprocedure	58
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	58
7.3	Omgevingsdialoog	58
7.4	Zienswijzen	58

Bijlagen

1: Advies externe veiligheid opgesteld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

2: Rapport verkennend bodemonderzoek 'Klaverhoekseweg ong. te Best' door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Opdrachtnummer: 1701766.

3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 'ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor een bouwplan aan de Klaverhoekseweg te Best' door M-Tech Nederland B.V. rapportnummer: Kla.Bes.17.AO BP-04.

4: Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Klaverhoekseweg nabij 16, Best' en de beleidsregel 'Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16'.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

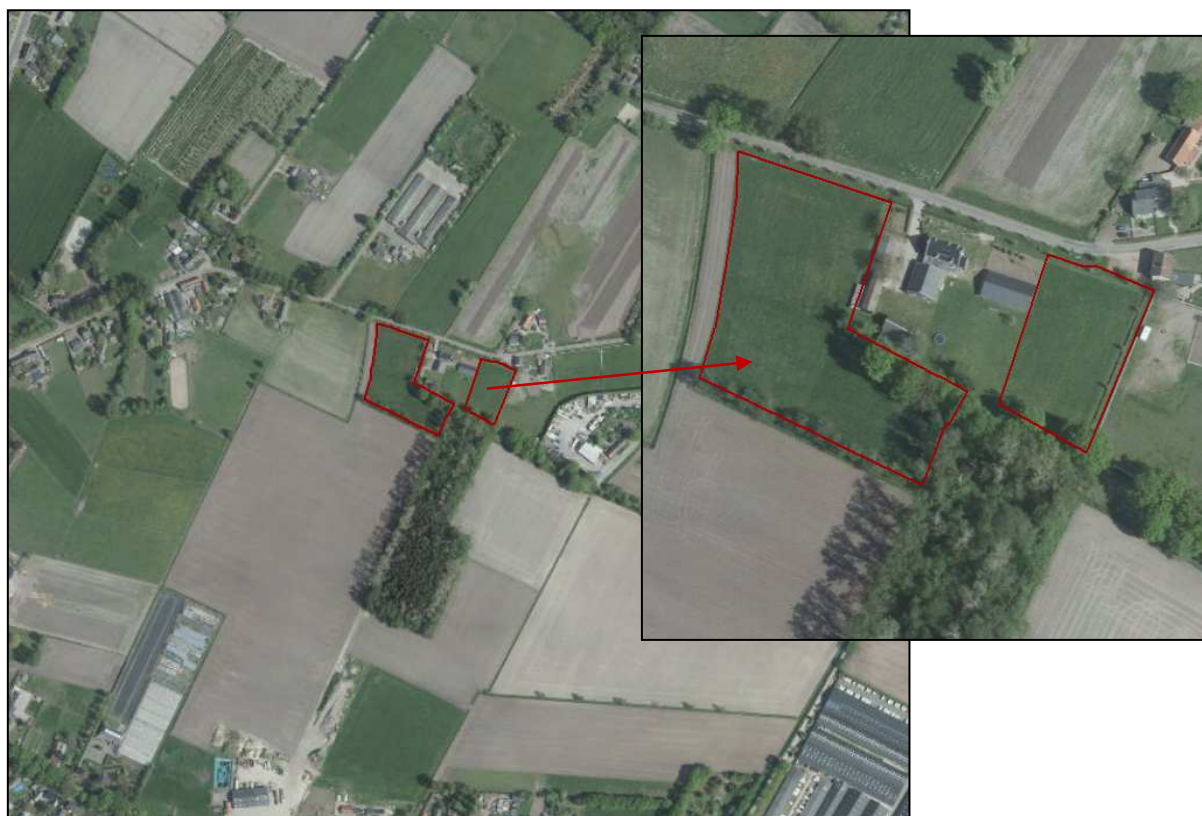
Initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan is eigenaar van de Klaverhoekseweg 16 te Best en de percelen gelegen ten oosten en westen hiervan. De percelen zullen hierna plangebied genoemd worden. De locatie is thans in gebruik als agrarisch grasland. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen naar een locatie voor burgerbewoning, waarbij een vrijstaande woning wordt opgericht.

Per brief van d.d. 2 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Het bestemmingsplan 'Klaverhoekseweg nabij 16' bestaat uit planregels, een verbeelding, onderhavige toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen gelegen ten oosten en westen van Klaverhoekseweg 16 te Best. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Best. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied en directe omgeving

De locatie Klaverhoekseweg nabij 16 is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 964 en nummer 963, het plangebied heeft een gezamenlijk grootte van circa 9.240 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Klaverhoekseweg nabij 16 te Best en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 21 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied' met de lettertekenaanduiding 'Archeologisch waardevol'. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor het plangebied niet de mogelijkheid om de beoogde herontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie sprake van agrarisch grasland ten behoeve van begrazing door weidedieren. Navolgende figuren geven een beeld van het plangebied.



Figuur 3: Foto's plangebied met zicht op voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en woning aan Klaverhoekseweg 16 te Best.

Aan de Klaverhoekseweg 16 te Best zijn een drietal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig welke in samenhang met de ontwikkeling gesloopt zullen worden, het gaat in totaal om 201 m² aan overtollige bebouwing. In een eerder stadium is in overleg met de gemeente ten behoeve van onderhavige ontwikkeling reeds 406 m² bebouwing gesloopt. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing ter plaatse van Klaverhoekseweg 16 te Best in 2010.



Figuur 4: Beeld aanwezige bebouwing in op luchtfoto 2010

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning op te richten. In samenhang met de ontwikkeling wordt de overtollige (voormalig agrarische) bedrijfsbebouwing ter plaatse van Klaverhoekseweg 16 gesloopt, het gaat om 201 m² aan te slopen bebouwing en 406 m² aan reeds gesloopte bebouwing. In samenhang met de oprichting van de woning wordt een uitgebreide landschappelijke inpassing ter plaatse gerealiseerd waarbij een groot deel van het plangebied herbestemd zal worden naar groen ten behoeve van natuur en landschappelijke inrichting. De ontwikkeling heeft daarmee een grote kwaliteitswinst ter plaatse tot gevolg.

Navolgende figuur geeft weer welke overtollige bebouwing met de ontwikkeling gesloopt zal worden.



Figuur 5: Luchtfoto met daarop aangegeven de gesloopte en te slopen bebouwing

Beoogd wordt ten westen van de woning aan Klaverhoekseweg 16 een vrijstaande woning met bijgebouw(en) op te richten. Met de ontwikkeling zal qua stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing aangesloten worden op de directe omgeving van het plangebied en de kenmerken van de bebouwingsconcentratie 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg'.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuw op te richten woning zal een inhoud hebben van maximaal 750 m³ met daarbij bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 120 m². De woning wordt georiënteerd en ontsloten op de Klaverhoekseweg. Qua bouwstijl en architectuur zal worden aangesloten op woningen gelegen in directe omgeving van het plangebied. Navolgend worden woningen uit de directe omgeving van de Klaverhoekseweg nabij 16, gelegen binnen de betreffende bebouwingsconcentratie, weergegeven.



Figuur 6: Beeld woningen in de bebouwingsconcentratie 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg'

Voorgaande figuur laat een verscheidenheid aan bouwstijlen en architectuur zien die typerend is voor de bebouwingsconcentratie. De woningen verschillen in grootte, hoogte, kleur en bouwstijl. Een deel van de woningen is op zeer korte afstand van de weg gelegen, andere woningen, zoals de woning aan de Klaverhoekseweg 16 liggen wat verder van de weg af. Eén van de overeenkomsten tussen de woningen is dat voor bijna alle woningen geldt dat ze met de kap evenwijdig aan de weg georiënteerd zijn. Ook de uitstraling van de woningen is uiteenlopend. Een deel van de woningen heeft een landelijk karakter terwijl andere woningen te typeren zijn als meer stedelijk. De nieuw op te richten woning zal, conform de woningen in de omgeving, in ieder geval met de nokrichting evenwijdig aan de weg gesitueerd worden. Tevens zal worden qua stijl, karakter en situering worden aangesloten op de woning aan Klaverhoekseweg 16. Navolgende figuur geeft een beeld van deze woning.



Figuur 7: Foto woning aan Klaverhoekseweg 16

In samenhang met de woningen in de omgeving, die qua uitstraling, stijl en vorm erg variëren en thans qua volume veelal ruim en groots zijn opgezet, zal ter plaatse een ruime, vrijstaande woning worden opgericht. Er wordt daarmee aangesloten op de stedenbouwkundige inrichting van de omgeving waarbij vrij grote woningen op ruime kavels zijn geplaatst. Door de plaatsing van een vrijstaande woning wordt tevens de openheid tussen de woningen behouden doordat aan beide zijden van de woning open ruimte behouden blijft.

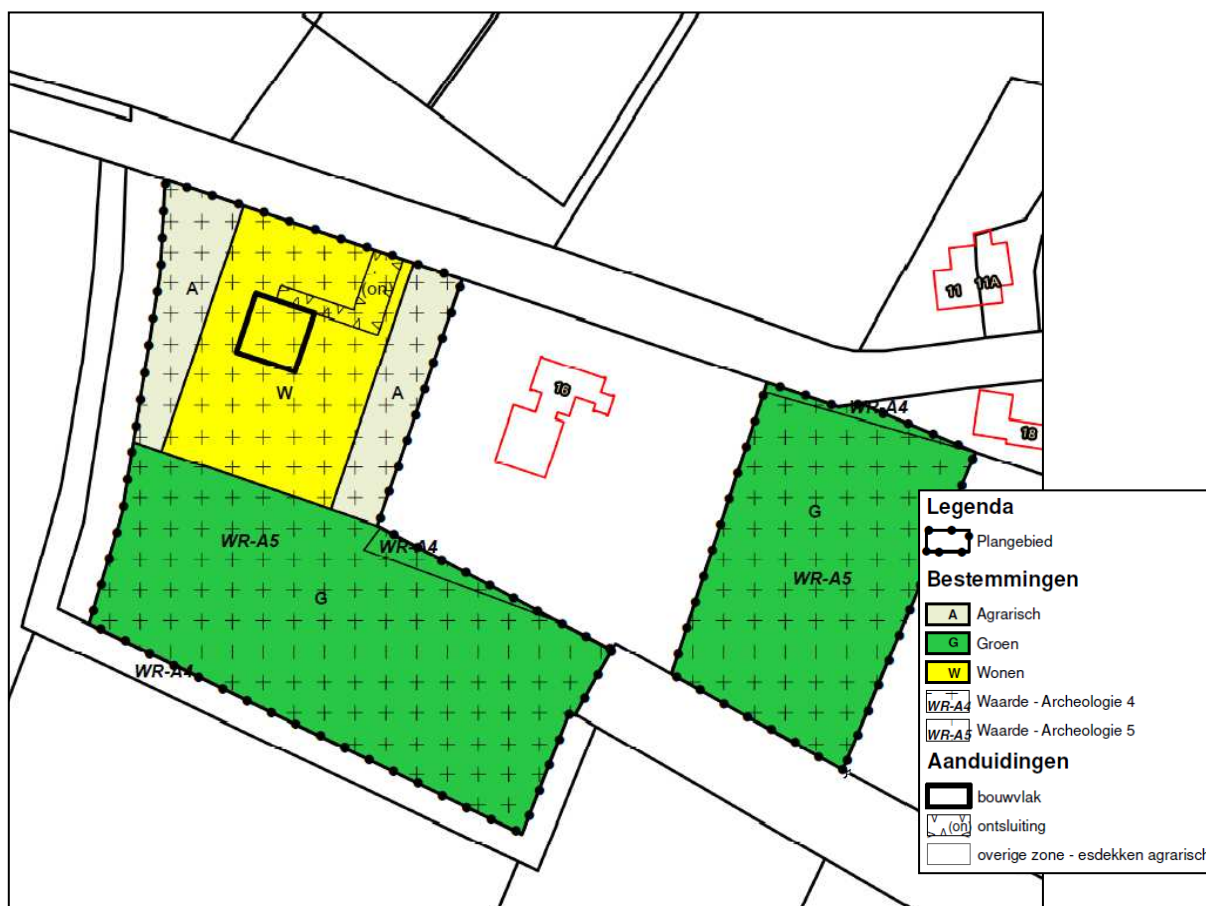
De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald, en dan met name gericht op aansluiting bij de naastgelegen woning aan Klaverhoekseweg 16.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde woning zal ingezet worden op een landelijke woning. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, dakleien of riet. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen dient te bestaan uit natuurlijke aardtinten. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Tevens zal de kleurenwaaier Best voor bakstenen worden toegepast. Navolgend zijn voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit.



Figuur 8: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

De achterzijde van het plangebied en het oostelijke perceel worden herbestemd naar 'Groen' ten behoeve van natuur en een landschappelijke inpassing. Navolgend wordt de planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

Voor de beoogde woning binnen het plangebied gelden in ieder geval navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De dakhelling mag niet minder bedragen 45 graden en niet meer dan 55 graden;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 120 m²;
- De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt minimaal 2 meter;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

Deze bouwvoorschriften sluiten aan op de regels die gelden voor Ruimte voor Ruimte woningen in de omgeving.

2.2.3 Beeldkwaliteit

2.2.3.1 Inleiding

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor 1 woning betreft, is er voor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

2.2.3.2 Welstandscriteria

Zoals uit de planbeschrijving in paragraaf 2.2.1 blijkt, voorziet het plan in een op te richten woning in het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de overtollige (voormalig agrarische) bebouwing gesloopt.

Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de in paragraaf 2.2.2 omschreven bouwstijl en architectuur als onderdeel van de stedenbouwkundige inpassing. Aanvullend hierop geldt de eis van een hellend dak en 'baksteenarchitectuur' met toepassing van de kleurenwaaier van Best voor bakstenen.

2.2.3.3 Status van de welstandscriteria

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Awb worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Met de aanleg van de landschappelijke inpassing wordt zowel het te herontwikkelen perceel als het bestaande woonkavel 'Klaverhoekseweg 16' meegenomen. In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing uitgewerkt. Te zien is dat met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het bos gelegen ten zuidoosten van het plangebied. Daarbij zullen de reeds bestaande landschapselementen behouden blijven. De achterzijde van het plangebied wordt ingericht als parkachtige omgeving waar grasland met solitaire landschapsbomen wordt gerealiseerd. Ten oosten van de huidige woning aan Klaverhoekseweg 16 wordt een hoogstamboomgaard bestaande uit inheemse fruitrassen aangelegd. Op die manier wordt de aanwezige natuur doorgetrokken evenwijdig aan en richting de Klaverhoekseweg. Tevens zullen de kavels middels knip- en scheerhagen rondom ingepast worden. Met de knip- en scheerhagen met solitaire bomen in het noorden en oosten van het plangebied wordt een geleidelijke overgang van het zuidelijk gelegen bos

naar een meer gestructureerd en formeel erf aan de voorzijde bewerkstelligd. De voorzijde van de percelen wordt voorzien van een landschappelijke inpassing middels de aanleg van een knip en scheerhaag met solitaire bomen. Zowel het zuidelijk gelegen deel van het plangebied als het oostelijk gelegen perceel zullen volledig worden herbestemd naar natuur. Ten zuiden van het plangebied is een berkensingel aanwezig, deze zal met de ontwikkeling niet aangetast worden. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.3.3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Navolgende figuur geeft een indicatie van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 10: Inrichtingsschets beoogde situatie na herontwikkeling

3. BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in 2021 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

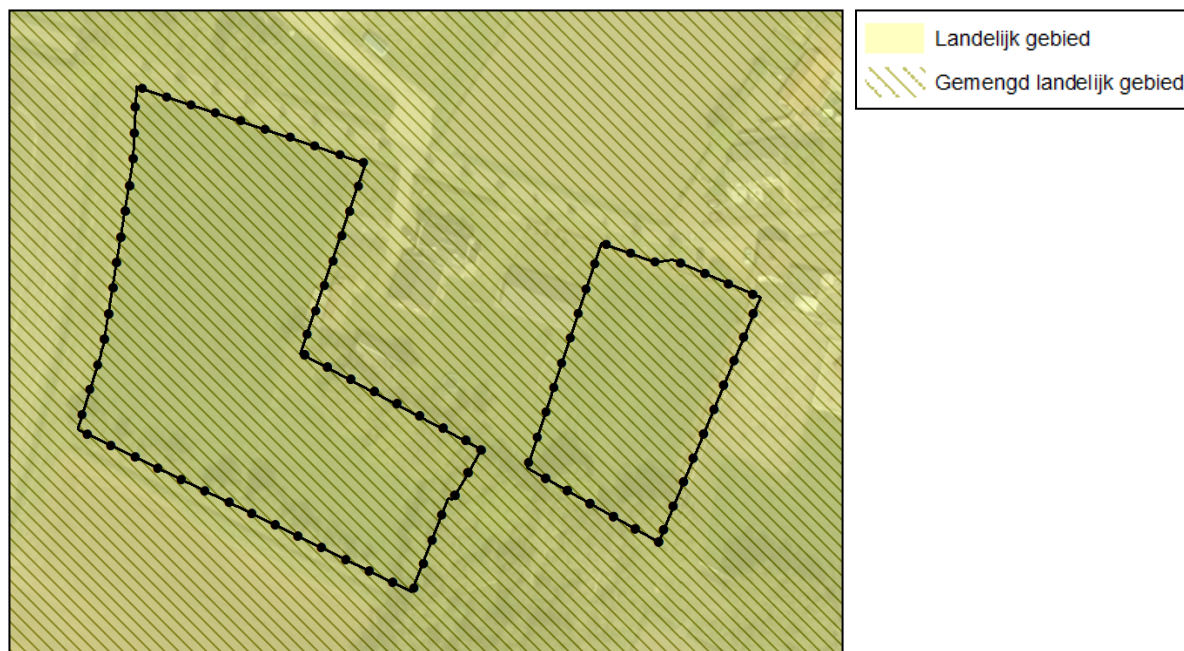
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet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

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

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'



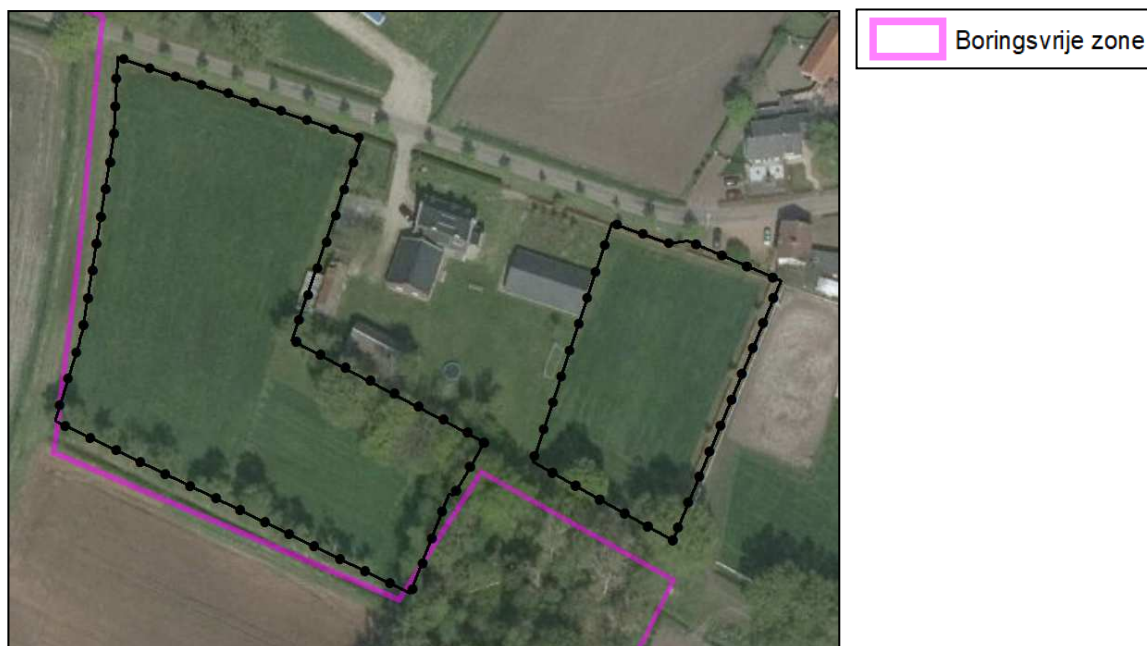
Figuur 12: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'



Figuur 14: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'



Figuur 15: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging'

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Boringsvrije zone'.

Binnen 'stalderingsgebieden' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op toename dan wel sloop van dierenverblijven.

Binnen bebouwingsconcentraties in 'Verstedelijking afweegbaar' kan een bestemmingsplan de nieuwvestiging van één of meer woningen mogelijk maken.

Een bestemmingplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' strekt tot behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Graafwerkzaamheden en boringen zijn in deze gebieden in lichte mate aan banden gelegd.

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.3 Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Inleiding

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie

Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op basis van artikel 3.78 'Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' in een bebouwingsconcentratie kan voorzien in de bouw van één of meer woningen, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Dat wordt voldaan aan deze voorwaarden is paragraaf 3.2.2.5 uiteengezet.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Best dient de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' gehanteerd te worden bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening.

Dat wordt voldaan aan de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' is in paragraaf 3.3.4 uiteengezet.

3.2.2.4 Artikel 3.68: Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat in het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.78 'Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties' bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken, ten behoeve van de nieuwbouw van één of meer woningen in een bebouwingsconcentratie binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Navolgend worden de regels van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening nader toegelicht, waarbij de beoogde herontwikkeling wordt getoetst.

3.2.2.5 Artikel 3.78: Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Navolgend zijn de regels van artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening opgenomen en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst:

1. *Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:*
 - a. *de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;*
 - b. *er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*
 - c. *de nieuwvestiging:*
 1. *bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;*
 2. *gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;*
 3. *is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.*
2. *Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.*

Voor het plangebied en omgeving is een deskundigenrapport (BRO; 22 juli 2015) opgesteld waaruit blijkt dat het bebouwingscluster 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg' voldoet aan de definitie van bebouwingsconcentratie zoals beschreven in de Interim omgevingsverordening:

"In het bestemmingsplan is de Klaverhoekseweg geduid als een bebouwingslint.

(.....)

Het figuur laat duidelijk zien dat er sprake is van een bebouwingscluster in de vorm van een gespiegelde C langs de Klaverhoekseweg en de Hurkseweg met vrijwel alleen een woonfunctie. De luchtfoto van het bebouwingscluster laat ook de sterke ruimtelijke samenhang tussen de verschillende erven zien, waarbij erfbeplanting en landschapsbeplanting bijdraagt aan de eigen samenhangende karakteristiek van het cluster. De term bebouwingscluster sluit ook beter aan bij de stedenbouwkundige karakteristiek van onderhavig gebied. Er is minder sprake van een lijnvormige reeks, maar eerder sprake van een verzameling van bebouwing.

(.....)

De vraag die wij, in deze, ons gesteld hebben is of het onderhavige bebouwingscluster, dat valt binnen de definitie van de VR2014, voldoet aan de hoofdlijnen van de beleidsnota uit 2008. Het bebouwingscluster is vergelijkbaar met het in de nota als "Bebouwingsconcentratie 2" beschreven gebieden:

Bebouwingsconcentratie 2 is een met deze aanduiding op de plankaart aangegeven gebied, dat wordt gekenmerkt door:

- *een vlakvormige verzameling van meer dan 5-10 gebouwen of bouwvlakken bij een kruispunt van wegen;*
- *een lijnvormige verzameling van meer dan 5-10 gebouwen of bouwvlakken langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwpercelen;*

- *een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin vrij veel bebouwing die op een korte afstand van elkaar ligt.*

Het bebouwingscluster Klaverhoekseweg/Hurkseweg voldoet aan het tweede kenmerk:

een lijnvormige verzameling van meer dan 5-10 gebouwen of bouwvlakken langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwpercelen.

Dit cluster is daarmee in zijn aard gelijkwaardig aan de wel beleidsmatig vastgelegde bebouwingsconcentraties.”

De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning gaat gepaard met de sloop van overvloedige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en een uitgebreide landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de Klaverhoekseweg nabij 16 vindt daarmee een forse kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, het gaat slechts om de oprichting van één woning binnen een bebouwingsconcentratie.

De in artikel 3.78 genoemde Ruimte voor Ruimte regeling voorziet in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst. Ter plaatse is geen sprake van een intensief veehouderijbedrijf waardoor sanering met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling niet mogelijk is. Concurrentie met de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voorkomen door de landschapsinvestering gelijk te stellen aan de kosten van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Gebruikmaking van de regeling 'Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties' is op deze manier financieel niet aantrekkelijker dan een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling.

3.2.2.6 Artikel 2.18: Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen een 'boringsvrije zone'. Een 'boringsvrije zone' betreft het gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken, een aaneengesloten slecht doorlaatbare laag bevindt. In aanvulling op de structuren zoals weergegeven in de Interim omgevingsverordening, dient een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'boringsvrije zone' mede te strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling worden gegeven door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. De aanduiding 'boringsvrije zone' komt voort uit de gebieden welke aangewezen en beschermd worden in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en daarin benoemd zijn als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening'. De regeling in de Interim omgevingsverordening is aanvullend op de regeling in de Provinciale Milieuvordering (PMV) en richt zich specifiek op de regulering van de ruimtelijke ontwikkelingen.

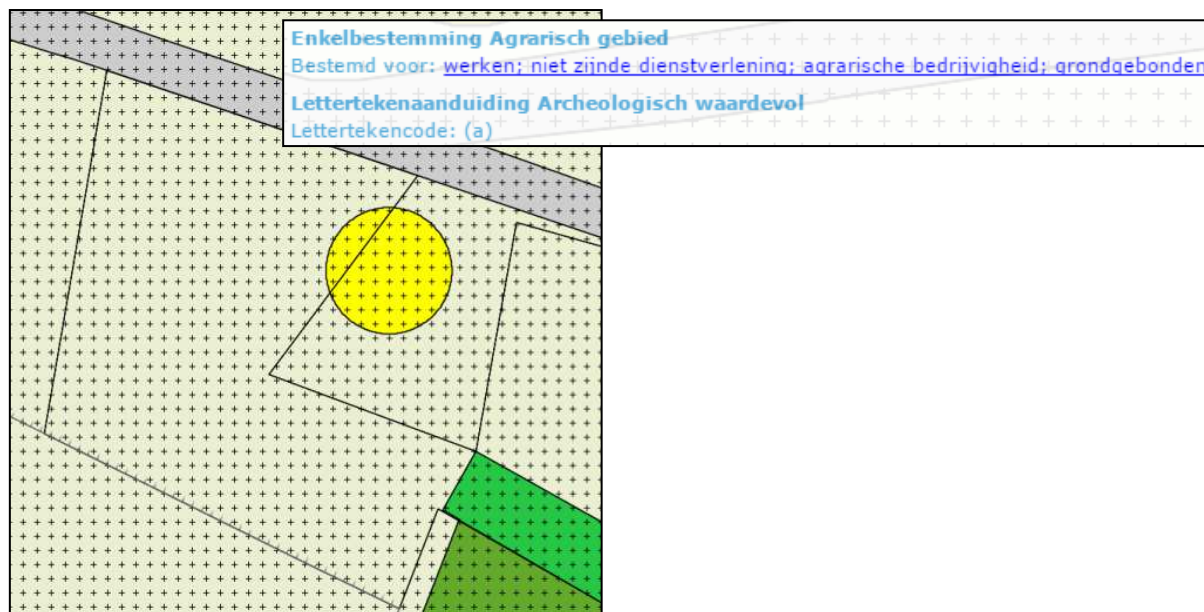
In de 'boringsvrije zone' geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Over het algemeen is het niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de PMV al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Figuur 16: Aansluiting plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied' met de lettertekenaanduidingen 'Archeologisch waardevol'. Het plangebied is dan ook bestemd voor:

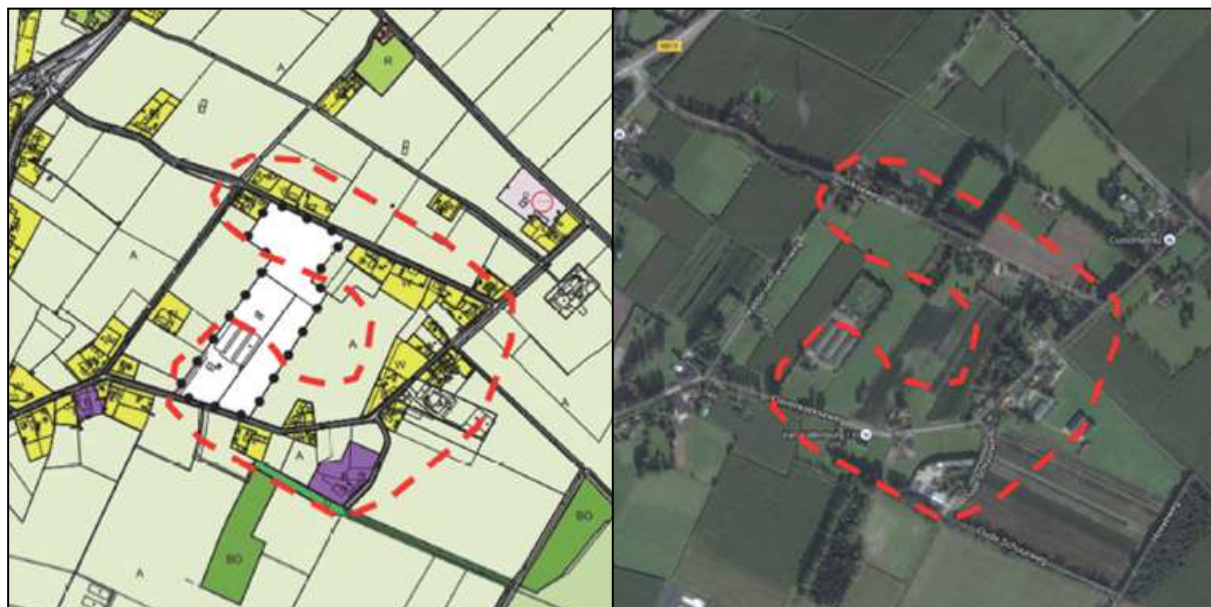
- Agrarische doeleinden, in de vorm van agrarisch bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- Behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Extensief recreatief medegebruik.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de herontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' is de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties', waarin op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Best in het buitengebied van de gemeente Best een aantal bebouwingsconcentraties zijn aangewezen.

In de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' zijn de bebouwingsconcentraties ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Vervolgens is per bebouwingsconcentratie een streefbeeld aangegeven dat benut kan worden bij de beoordeling van individuele verzoeken. Het plangebied is niet concreet begrensd in de beleidsnotitie. Voor het plangebied en omgeving is aanvullend een

deskundigenrapport (BRO; 22 juli 2015) opgesteld. In dit rapport is gemotiveerd dat het bebouwingscluster 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg' voldoet aan de definitie van bebouwingsconcentratie zoals beschreven in de Interim omgevingsverordening. Er is duidelijk sprake van een geclusterde bebouwing met een sterke ruimtelijke samenhang in de vorm van een gespiegelde C langs de Klaverhoekseweg en de Hurkseweg. Het plangebied maakt onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie zoals ook blijkt uit het deskundigenrapport. Navolgend worden figuren ontleend uit het deskundigenrapport weergegeven.



Figuur 17: Ligging bebouwingsconcentratie Klaverhoekseweg/Hurkseweg (Bron: BRO)

3.3.2 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' gelegen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen een juridisch-planologische status gegeven. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekartaart vertaald. In paragraaf 4.3.3 wordt ingegaan op het thema archeologie.

3.3.3 Structuurvisie Buitengebied

Op 4 april 2016 is door de gemeenteraad van Best de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een partiële herziening van de 'Structuurvisie Best 2030'. De gemeente wil hiermee een verdiepingsslag maken van de 'Structuurvisie Best 2030', specifiek voor het buitengebied. Deze structuurvisie is een inspiratiebron én afwegingskader voor initiatieven in het buitengebied en fungeert als opmaat naar de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Voor wat betreft woningbouw kijkt de gemeentelijke structuurvisie onder andere naar de provinciale Interim omgevingsverordening. Echter, aangegeven is wel dat gezien de woningbouwopgave die de gemeente heeft gesteld in de 'Structuurvisie Best 2030' het momenteel niet noodzakelijk is om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen. Dat betekent dat ondanks bijvoorbeeld de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling conform de Interim omgevingsverordening, ten oosten van de A2 geen

stedelijke uitbreidingslocaties aan de orde zijn. Deze lijn wordt met de 'Structuurvisie Buitengebied' bekrachtigd. Dat wil echter niet zeggen dat buiten het bestaand stedelijk gebied in Best geen woningen te realiseren zijn. Naast de mogelijkheid om bestaande bedrijfswoningen te bestemmen tot reguliere woningen, zijn er in lijn met de Interim omgevingsverordening vier categorieën woningbouw in het buitengebied:

- Ruimte voor Ruimte;
- Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties;
- Landgoedontwikkeling;
- Gebruik van cultuurhistorisch waardevolle panden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sanering van overtollige bedrijfsbebouwing, in samenhang met de oprichting van één wooneenheid binnen de bebouwingsconcentratie 'Klaverhoekseweg/Hurkseweg'. De woningbouw vindt plaats op grond van artikel 3.78 van de provinciale Interim omgevingsverordening: 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'. In paragraaf 3.2.2.5 van onderhavige toelichting is reeds getoetst aan de provinciale voorwaarden.

3.3.4 Landschapsinvesteringsregeling

In paragraaf 3.1.2 van de provinciale Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Interim omgevingsverordening is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 9 december 2019 de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt geregeld hoe de gemeente invulling geeft aan de verplichting van de provincie Noord-Brabant om kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Ten behoeve van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt uitgegaan van een totaal bedrag van € 110.000,00 als benodigde tegenprestatie. Dit bedrag is afgeleid uit de huidige marktwaarde voor een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de sloop van bestaande voormalige veehouderijstallen van 201 m², de omzetting van gronden met een agrarische bestemming in gronden met de bestemming groen en de aanleg van landschapselementen.

In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt 6.448 m² agrarische grond omgezet in groen/natuur. Dit brengt een waardedaling met zich mee. De om te zetten gronden zal initiatiefnemer inrichten als natuur.

Navolgende tabel geeft een berekening van de te leveren tegenprestatie door initiatiefnemer weer.

BEREKENING BENODIGDE TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING			
Bestemmingswinst/ benodigde tegenprestatie			€ 110.000,00
Slopen bedrijfsgebouwen	201 m ²	€ 25,00	€ 5.025,00
Omzetten landbouwgrond in groen/natuur	6.448 m ²	20% van € 5,00	€ 6.448,00
Inrichting en beheer natuur	+		€ 23.004,10
Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap			€ 34.477,10

Uit de tabel blijkt dat de waarde van de te realiseren kwaliteitsverbetering € 34.477,10 bedraagt. De benodigde kwaliteitsverbetering is € 110.000,00. Initiatiefnemer zal het restantbedrag van € 75.522,90 storten in het gemeentelijke landschapsfonds dan wel investeren in landschappelijk kwaliteitsverbetering. In een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt vastgelegd dat deze investering voorwaarde is voor de beoogde ontwikkeling.

De aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van struweelhagen, knip- en scheerhagen, landschapsbomen als solitair en landschapsbomen (fruitbomen) in een boomweide. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het aangrenzende perceel wordt daarmee fors versterkt. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedings-grondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)									
Landschapselement	Oppervlakte in m ²	Aantal	Norm per eenheid aanleg	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatievergoeding
R1 Bloemrijk grasland	6.448		€ 16,52	€ 1.065,21	€ 8,56	per are	€ 551,95	€ 5.519,49	€ 6.584,70
L8 Landschapsbomen (bestaand)		20	€ 0,00	€ 0,00	€ 5,42	per boom	€ 108,40	€ 1.084,00	€ 1.084,00
L8 Landschapsbomen		50	€ 61,64	€ 3.082,00	€ 5,42	per boom	€ 271,00	€ 2.710,00	€ 5.792,00
L10 Hoogstam fruitbomen		10	€ 61,64	€ 616,40	€ 5,42	per boom	€ 54,20	€ 542,00	€ 1.158,40
L7 Knip- en scheerheg	405		€ 5,20	€ 2.106,00	€ 1,18	per m ²	€ 477,90	€ 4.779,00	€ 6.885,00
Trajectbegeleiding									€ 1.500,00
Totaal									€ 23.004,10

Figuur 18: Berekening kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)

3.3.4.1 Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In de Interim omgevingsverordening is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 9 december 2019 de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt geregeld hoe de gemeente invulling geeft aan de verplichting van de provincie Noord-Brabant om kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

Daarnaast kent de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' ook een buitencategorie. Niet elke ontwikkeling is namelijk bij voorbaat te vangen in één van bovenstaande categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn, hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap. Zo is het realiseren van een woning op basis van artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening (kwaliteitsverbeteringen in bebouwingsconcentraties binnen 'Verstedelijking afweegbaar') slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt daarbij dus niet berekend op basis van bovenstaande categorieën. Ook bij de realisatie van woningen door middel van de aankoop van een ruimte-voor-ruimtetitel (artikel 3.80 van de interim Omgevingsverordening) vindt de kwaliteitsverbetering elders plaats en wordt er niet berekend op basis van bovenstaande categorieën.

De beoogde ontwikkeling van een vrijstaande woning vindt plaats op basis van artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening. Door initiatiefnemer wordt een kwaliteitsverbetering geleverd met een waarde van € 110.000,00, bestaande uit een deel sloop van overvloedige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, een deel landschappelijke inpassing en een deel dat gestort wordt in het gemeentelijk landschapsfonds. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best'.

3.3.5 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016

3.3.5.1 Inleiding

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

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

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

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

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

3.3.5.2 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dicht bij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld. Tevens verwacht het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Klaverhoekseweg nabij 16 te Best wordt één burgerwoning opgericht. Dit zal geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. Met de bouwaanvraag van de beoogde woningen zal rekening worden gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het plangebied wordt slechts een tweetal nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De beoogde woning aan Klaverhoekseweg nabij 16 te Best wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

3.3.5.3 Geur

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. In paragraaf 4.5 wordt het aspect geur nader toegelicht.

3.3.5.4 Externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) toetsen aan de beleidsvisie externe veiligheid. Het plangebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen het gemengde gebied. In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico mag in het gemengde gebied niet toenemen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen risicovolle infrastructuur of risicovolle objecten. Met de beoogde herontwikkeling neemt het groepsrisico ook niet toe. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van externe veiligheid.

3.3.5.5 Geluid

Uit een inventarisatie in 2006 bleek dat er in Best 2.266 geluidgehinderden waren met een hogere geluidbelasting op de gevel dan 55 dB als gevolg van wegverkeer. Per 1 januari 2007 is de ontheffingsprocedure gedecentraliseerd van de provincie naar de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best is bevoegd gezag en mag in de meeste gevallen zelf hogere waardebesluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardenprocedure van de gemeente Best wordt stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnenniveau per bouwsoort. Het hogere waardebeleid gaat om de afweging waar meer geluid op een woning wordt toegestaan en de geluidbelasting op een gevel niet hoog mag zijn. Door ontheffingscriteria vast te stellen kan waar gewenst en waar nodig worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden tot de maximale ontheffingswaarde, zonder dat bij elke ontheffing een zeer uitgebreide motivering moet worden toegevoegd.

De gemeente kan een hogere grenswaarde vaststellen in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting, vanwege de weg van de gevels van de woningen, onvoldoende doeltreffend zal zijn of er bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Om af te kunnen wijken van de voorkeursgrenswaarde dient voor wat betreft nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Best eveneens, naast de hoofdcriteria, te worden voldaan aan één van navolgende subcriteria:

- er is sprake van verspreid gesitueerd wonen;
- de woningen zijn nodig vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op;
- de nieuwe woningen vervangen bestaande bebouwing.

In het buitenstedelijk gebied van de gemeente Best geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning. In paragraaf 4.7 van onderhavige toelichting wordt het aspect geluid nader toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.3.5.6 Water

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

- Stedelijk afvalwater:
- Hemelwater:
- Grondwater:
- Oppervlaktewater:
- Organisatie en financiën:

In paragraaf 4.1 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied aan Klaverhoekseweg nabij 16 te Best.

3.3.5.7 Duurzaamheid

De gemeente Best heeft de ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De eerdere doelstelling om dit in 2030 te bereiken is losgelaten. Er wordt nu aangesloten bij het regionale tempo. De regio (MRE) heeft uitgesproken als eerste van Nederland de status energieneutraal te willen bereiken.

De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energie neutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit is in lijn met nationale ontwikkelingen; eind 2016 presenteerde het ministerie van Economische Zaken de Energieagenda, waarin is opgenomen dat Nederland in 2050 een volledige duurzame energievoorziening heeft. Dat betekent (onder andere) aardgasloos wonen. De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen aan te laten sluiten op het gasnet is per 1 juli 2018 vervallen.

Waar mogelijk spreekt de gemeente met initiatiefnemers energiebesparende maatregelen voor nieuwbouw af die verder gaan dan het huidige wettelijk vereiste minimum niveau. Afspraken daarover worden vastgelegd in verkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten. Initiatiefnemers worden voorgelicht over de genoemde ontwikkelingen zodat zij daarin goede keuzes kunnen maken.

Daar waar mogelijk wordt zongericht verkaveld of gebouwd. Dit betekent dat een woongebied zodanig wordt ingericht 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. Ook compact bouwen wordt nagestreefd. 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.

3.3.6 Archeologie

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Bij dit beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart, op deze kaart is het plangebied aangewezen als gelegen in een gebied met 'Middelhoge verwachting'. De voor dit beleidsplan opgestelde archeologische beleidskaart vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Parkeernormen, bed & breakfast en archeologie'. Hierin is het plan aangewezen als 'Waarde – Archeologie 5' (gebied met een middelhoge archeologische verwachting). Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

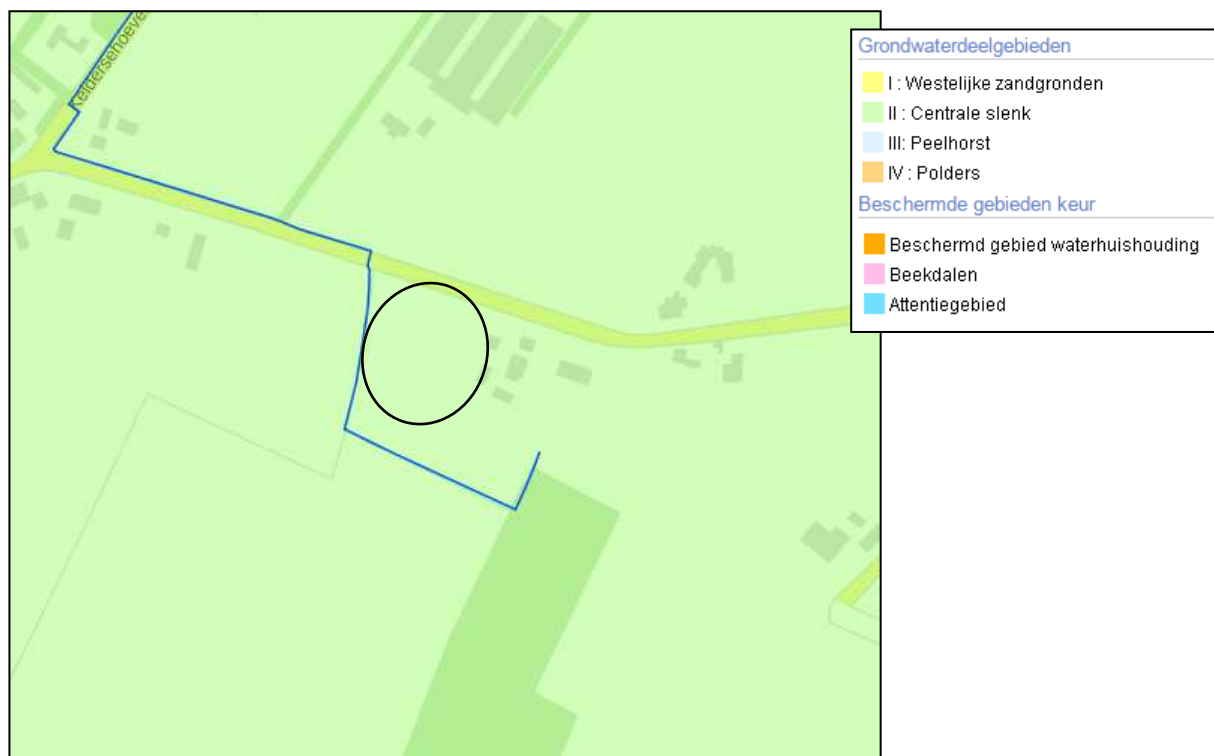
4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Relevant waterschapsbeleid

4.1.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Navolgend is een uitsnede van de Keurkaart 2015 weergegeven.



Figuur 19: Uitsnede Keurkaart 2015

De locatie aan Klaverhoekseweg nabij 16 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

4.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

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

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

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

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

- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt een verhard oppervlak van 370 m² verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw, 120 m² bijgebouwen en 100 m² erfverharding. Ter plaatse zal tevens circa 201 m³ aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden en is reeds 406 m² gesloopt. Het verhard oppervlak ter plaatse zal met de beoogde herontwikkeling derhalve afnemen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 Waterplan Best

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding,

wateroverlast en waterbeleving. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'.

4.1.3.2 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

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

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

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

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

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

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

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

4.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 14,5 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een zandgrond (hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand, akkerbodem 60-70 cm). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-80 cm-mv, de GLG is gelegen tussen op 250 cm-mv of meer.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling afnemen. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak, zowel bebouwing als erfverharding, mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Een dergelijke infiltratievoorziening dient te worden gerealiseerd boven de hoogste grondwaterstand en mag derhalve een diepte kennen van maximaal 60 centimeter beneden maaiveld.

Het waterschap vraagt om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar een rioolstelsel

Initiatiefnemer is voornemens een infiltratiegreppel aan te leggen en sluit daarmee aan op het 'vasthouden/infiltreren' van het schone hemelwater binnen het plangebied.

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen

geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Natuur en ecologie

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.2.1 Gebiedsbescherming

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

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 9 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weer.

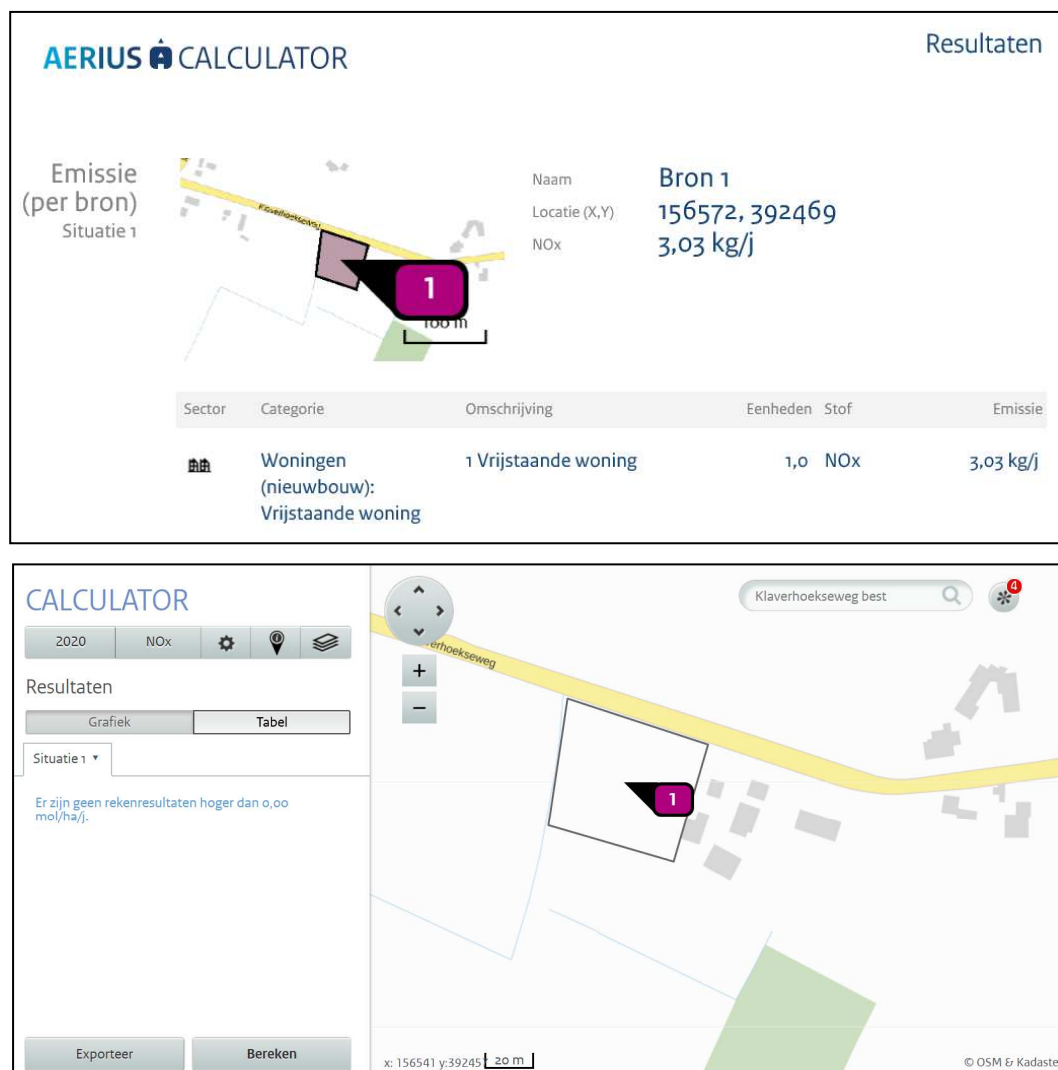


Figuur 20: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'

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

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

Met AERIUS Calculator 2019 is de consequentie van de bouw van één vrijstaande woning op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Navolgende figuur laat zien dat met de beoogde herontwikkeling geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.



Figuur 21: Rekenresultaten AERIUS Calculator

De ontwikkeling van een nieuwe woning aan Klaverhoekseweg 16 zal vanwege de kleinschaligheid en de grote afstand tot beschermde gebieden geen negatieve invloed hebben op het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.

4.2.2 Soortenbescherming

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

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

Het te herontwikkelen deel van het plangebied wordt betreft met name het huidige grasland. Dit wordt in de huidige situatie intensief bemaaid, de verwachting is dan ook dat ter plaatse geen beschermde dier-(of plant-)soorten voorkomen. Tevens zullen reeds bestaande groen- en landschapsstructuren in samenhang met de ontwikkeling behouden blijven waardoor deze flora waarden en eventuele verblijfplaatsen van daar aanwezige faunasoorten beschermd worden. Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden wel continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

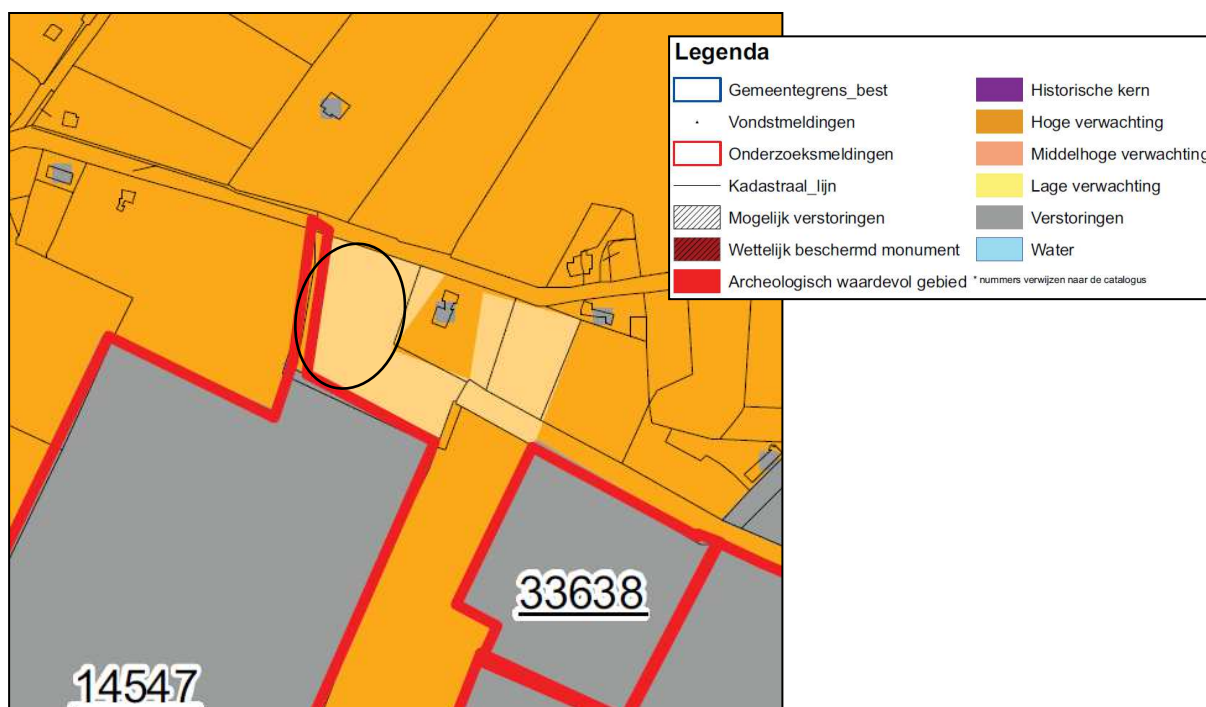
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.3.3 Archeologiebeleid gemeente Best

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



Figuur 22: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als een locatie met een 'middelhoge verwachting'. Op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten is dit gebied aangewezen als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een middelhoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten is echter minder groot dan in de gebieden met een hoge verwachtingswaarde doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. In het ontwerp (paraplu)bestemmingsplan 'Parkeernormen, bed & breakfast en archeologie' is dit vertaald naar de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het plangebied is in dit bestemmingsplan tevens aangeduid als 'overige zone – esdekken agrarisch'

Voor de nieuw op te richten woning wordt per woning een te bebouwen oppervlak van circa 270 m² verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw en 120 m² bijgebouwen. Daarmee zal ruim onder de voorgeschreven 2.500 m² worden gebleven. Aan het plangebied is in onderhavige regels en verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Indien tijdens de bouw van de beoogde woning archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dient dit altijd

gemeld te worden bij de gemeente Best, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Cultuurhistorie

Het plangebied is in het cultuurhistorische gebied 'De Kempen' gelegen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied 'De Kempen' zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het plangebied is gelegen binnen het archeologisch landschap 'Dommeldal Nuenen-Gestel'. Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwlandcomplexen. Ook de met oude bouwlanden bedekte dekzandrug tussen Best en Nijnsel en een vergelijkbare rug ten noorden van Sint-Oedenrode worden tot dit landschap gerekend. Tevens is de Klaverhoekseweg aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde. De nieuwe ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden ter plaatse. Met de oprichting van de woning wordt aangesloten op de cultuurhistorie ter plaatse. De beoogde landschappelijke inpassing sluit ook aan bij de historische beplanting in de omgeving.

4.5 Agrarische aspecten

4.5.1 Inleiding

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Tevens moet ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. In de omgeving van het plangebied is binnen een straal van 350 meter slechts één veehouderijbedrijf gelegen, te weten Keldersehoevenweg 2.

4.5.1.1 Wettelijk kader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten aanzien van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee) dient een vaste afstand aangehouden te worden. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een dergelijk veehouderijbedrijf.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft in aanvulling op de Wgv de Verordening geurhinder en veehouderij (16 juli 2008) vastgesteld. Anders dan voorheen is het middels een geurverordening mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De Verordening geurhinder en veehouderij kent geen andere normen aan het plangebied toe. Ter plaatse van het plangebied is derhalve sprake van een maximale geurbelasting van 14 oue/m³.

Activiteitenbesluit

Veehouderijen vallen onder het Activiteitenbesluit indien niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn echter wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Voor bedrijven die niet onder het Activiteitenbesluit vallen, zijn de Wgv en Wav wel van toepassing.

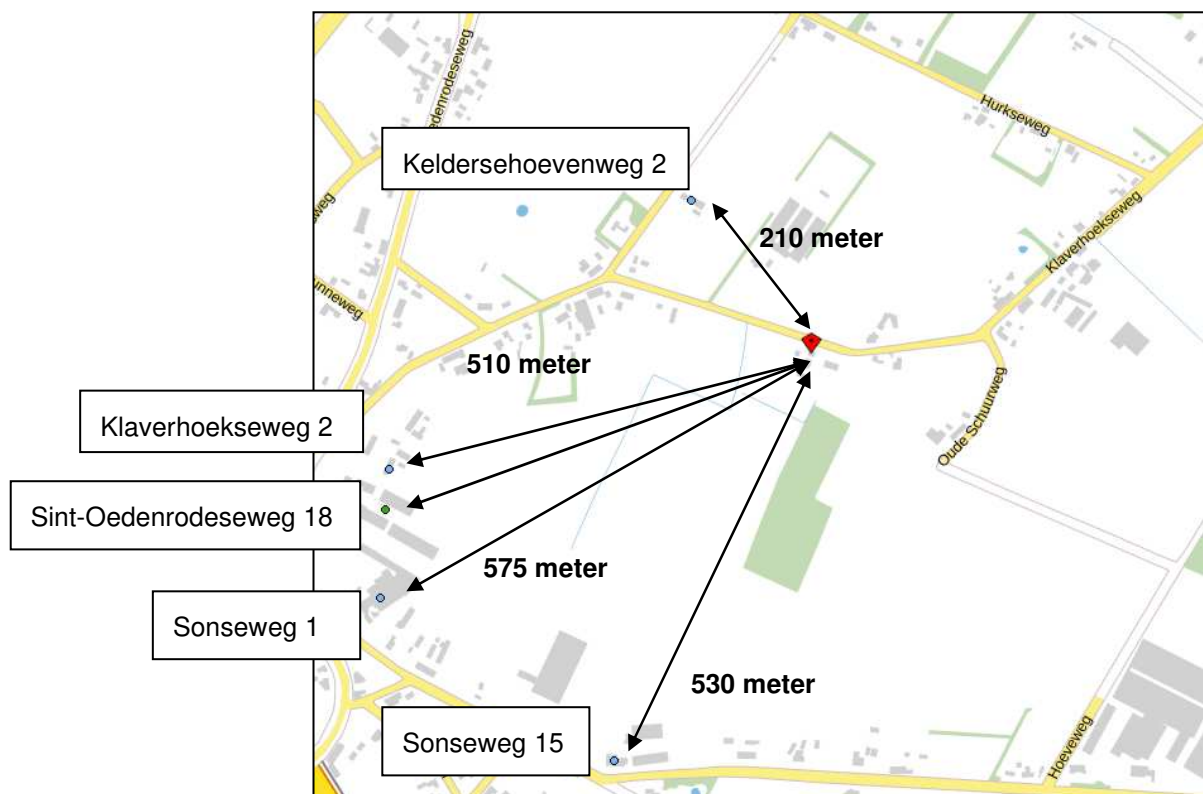
4.5.1.2 Voorgrondbelasting

Op het veehouderijbedrijf aan Keldersehoevenweg 2 worden dieren gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld en derhalve vaste afstanden gelden. De vaste, aan te houden afstand betreft 50 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 150 meter van het betreffende veehouderijbedrijf. Derhalve kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van in ieder geval een goed woon- en leefklimaat.

4.5.1.3 Achtergrondbelasting

De ligging van het plangebied in een omgeving waar weinig veehouderijbedrijven (met een hoge geuremissie) zijn gelegen maakt dat, zonder berekening, gesteld kan worden dat de ontwikkeling ook in het kader van de achtergrondbelasting aanvaardbaar is. Derhalve mag aangenomen worden dat ter plaatse in het kader van de achtergrondbelasting in ieder geval sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Navolgende figuur geeft inzicht in de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Ligging veehouderijbedrijven ten opzichte van plangebied (bron: veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant)

Navolgend worden de bijbehorende milieuvergunningen weergegeven.

5681 PR, Keldersehoevenweg 2, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 06-12-2006

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	6	25	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	10	44	0	3	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	3	16	3	0	106,80	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	3	19	0	2	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
Totalen						24	114	3	10	106,80	3

Sluit venster

Figuur 24: Milieuvergunning Keldersehoevenweg 2 te Best (bron: Web-BVB)

5681 PX, Klaverhoekseweg 2, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 06-12-2006

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	11	136	0	13	0	1
Totalen						11	136	0	13	0	1

Sluit venster

Figuur 25: Milieuvergunning Klaverhoekseweg 2 te Best (bron: Web-BVB)

5681 PK, Sint Oedenrodeseweg 18, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 12-08-2016

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	752	2632	752	109	26771,20	25
Totalen						752	2632	752	109	26771,20	25

Sluit venster

Figuur 26: Milieuvergunning Sint Oedenrodeseweg 18 te Best (Bron: Web-BVB)

5681 BG, Sonseweg 1, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 09-04-2002

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	17	60	17	2	605,20	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	33	175	33	5	1174,80	6
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	0	0	0	0	0	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	0	0	0	0	0	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	0	0	0	0	0	0
Totalen						50	235	50	7	1780,00	7

Sluit venster

Figuur 27: Milieuvergunning Sonseweg 1 te Best (bron: Web-BVB)

5681 BG, Sonseweg 15, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 12-09-2007

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	3	15	0	4	0	0
Totalen						3	15	0	4	0	0

Sluit venster

Figuur 28: Milieuvergunning Sonseweg 15 te Best (bron: Web-BVB)

De veehouderijbedrijvenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de omliggende veehouderijbedrijven allen op zeer grote afstand van het plangebied liggen met uitzondering van het bedrijf aan de Keldersehoevenweg 2. Dit bedrijf heeft een zeer lage geuremissie waardoor de belasting op het plangebied te verwaarlozen is. De geurbelasting van de overige bedrijven is op een dermate grote afstand ook verwaarloosbaar te noemen.

4.5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan Klaverhoekseweg nabij 16 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Het plangebied is gelegen op een locatie waar een groot aantal woonbestemmingen aanwezig zijn. De beoogde woning aan Klaverhoekseweg nabij 16 betreft nimmer de eerst belemmerende woning. Overige woningen zijn dicht bij veehouderijbedrijven in de omgeving gelegen. De omliggende veehouderijen zijn derhalve reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door reeds bestaande woningen. De herontwikkeling van het plangebied is derhalve niet verder belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Ten oosten van het plangebied is aan de Oude Schuurweg 1-3 een niet-agrarisch bedrijf gelegen, te weten een transportbedrijf. Het bedrijf valt, op basis van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', binnen de categorie 'Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen'. Het bedrijf betreft daarmee een categorie 3.1 bedrijf waarvoor een afstand van 50 meter in het kader van geluid aangehouden dient te worden. De nieuwe woonbestemming wordt gesitueerd op een afstand van meer dan 150 meter van de betreffende bedrijfsbestemming en valt daarmee ruim buiten de aan te houden vaste afstand van 50 meter.

Ten westen van het plangebied is aan de Klaverhoekseweg 12 een bedrijf gelegen dat in het vigerende bestemmingsplan is aangeduid als 'detailhandel, handelsbedrijf, opslag en stalling'. Voor detailhandelbedrijven geldt op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' een vaste afstand van 10 meter. Voor opslaggebouwen geldt op basis van dezelfde lijst een vaste afstand van 30 meter. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de beoogde woonbestemming betreft meer dan 180 meter.

De beoogde woning komt daarmee ruim buiten de vaste afstanden van de omliggende niet-agrarische bedrijven te liggen. Tevens betreft de beoogde woning nimmer de dichtstbijgelegen en daarmee de beperkende woning. De herontwikkeling is derhalve in het kader van niet-agrarisch bedrijvigheid in de omgeving geen bezwaar.

4.7 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek. De volledige rapportage maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplan:

“ De projectlocatie bevindt zich binnen de geluidzone van de Klaverhoekseweg en de Oude Schuurweg (60 km/u).

Uit de berekeningen blijkt dat op drie toetspunten de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege de Klaverhoekseweg bedraagt ten hoogste 53 dB. De maximale toelaatbare waarde van 53 dB wordt gerespecteerd. In het zoekgebied voor de nieuwe woning kan derhalve niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Afscherming tussen de woningen en de betreffende wegen wordt niet realistisch geacht.

Het van toepassing zijnde wegdek (referentiewegdek) is akoestisch reeds vrij gunstig. Aanvullende geluidreductie zou bewerkstelligd kunnen worden door vervanging van het wegdek door bijvoorbeeld W12: “dunne deklagen B”. Dit zal voor circa 3 dB reductie kunnen zorgen.

Verlaging van de rijsnelheid naar bijvoorbeeld 30 km/uur levert ook een reductie op van circa 3 dB. Bovendien vallen de wegen dan buiten het Regime van de Wet geluidhinder, waardoor het aanvragen van een hogere grenswaarde niet noodzakelijk is.

Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Aan het programma Geluid van de gemeente Best wordt voldaan. Een vereiste is dat aan tenminste één zijde een geluidsluwe gevel is. De zuidgevel van de woning bevindt zich onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en voldoet daarmee aan het programma Geluid. Daarnaast dient voldaan te worden aan een geluidsluwe buitenruimte. Met ten hoogste 43 dB wordt hier ook aan voldaan.”

Uit de rapportage blijkt dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het kader van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd. Het besluit op deze aanvraag zal tegelijkertijd met het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4.8 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. Met de bouwaanvraag van de beoogde woningen binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het Besluit gevoelig bestemmingen en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het plangebied worden slechts één nieuwe woning beoogd. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke

(snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woning ter plaatse van het plangebied wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

4.9 Bodemgesteldheid

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de oprichting van de woning is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd 'Rapport verkennend bodemonderzoek Klaverhoekseweg ong. te Best'. Dit rapport maakt als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Navolgende worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven:

"Conclusie en aanbeveling"

In opdracht van Dhr. H. van Kollenburg heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Klaverhoekseweg ong. te Best.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Conclusie

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,4 m-mv overwegen uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Plaatselijke wordt in de ondergrond een leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In de ondergrond is analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in de grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Aanbeveling

Middels onderhavige bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullende onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse wonen en de ondergrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld.*
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."*

Uit de rapportage blijkt dat de beoogde herontwikkeling in het kader van de bodemgesteldheid geen bezwaren oplevert.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

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

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

4.10.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.10.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Best bevindt zich het spoortracé Eindhoven-'s Hertogenbosch. Dit spoortracé is op circa 1.800 meter van het plangebied gelegen waardoor beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Best vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 1200 meter een buisleiding gelegen. Het plangebied is niet in de risicocontouren van deze buisleidingen gelegen.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Het plan ligt op een zodanige afstand (circa 750 meter) van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Verantwoording groepsrisico

Door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) is ten behoeve van de ontwikkeling aan de Klaverhoekseweg nabij 16 een advies in het kader van externe veiligheid opgesteld. Dit advies heeft betrekking op de A2 en de ligging van het plangebied ten opzichte van deze weg. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan de hand van bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling

Verantwoording groepsrisico

Gezien het feit dat de locatie binnen het invloedsgebied van de A-2 is gelegen, dient er op grond van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden. De veiligheidsregio heeft een standaardadvies ontwikkeld dat toegepast kan worden aan bepaalde afwegingscriteria, het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand en de aard van de ontwikkeling. In dit geval is het plan niet bestemd voor zeer kwetsbare personen, ligt het spoor op een afstand van 775 meter en is de toename van personen in het gebied door het plan minder dan 50. Derhalve kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio overgenomen worden. Het standaardadvies van de Veiligheidsrisico luidt als volgt:

Communicatie

Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.

Bereikbaarheid & bluswatervoorziening

Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Zelfredzaamheid

Tevens kan worden gesteld dat de bouw van één woning in een zeer dichtbevolkt gebied de zelfredzaamheid van de aanwezige personen niet verkleint. De nieuw op te richten woning beperkt geen ontvluchtingsmogelijkheden en de personen in de woning kunnen als zelfredzaam worden beschouwd.

Gemeente Best

Op de site van de gemeente Best is een verwijzing naar de landelijk risicokaart opgenomen. Hierop is informatie te vinden over de risico's van de spoorlijn en is een handelingsperspectief opgenomen over wat te doen bij een calamiteit aangaande de A-2. In geval van een incident ter plaatse van deze weg zijn er voldoende toegangsmogelijkheden om het incident te bestrijden, de oprichting van een woning aan de Klaverhoekseweg belemmert dit niet. De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft aangegeven dat ze met de huidige bluswatervoorziening een incident op de spoorlijn kunnen bestrijden. Tevens kan gesteld worden dat de personen in deze woning als zelfredzaam te beschouwen zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

4.10.4 Hoogspanningslijnen

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van circa 560 meter de hoogspanningslijn Geertruidenberg – Eindhoven gelegen. Deze hoogspanningslijn heeft een indicatieve zone van 150 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze indicatieve zone gelegen.

4.11 Verkeer en parkeren

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe woning opgericht, hiertoe wordt een nieuwe aansluiting op de Klaverhoekseweg nabij 16 toegevoegd. De realisatie van de woning ter plaatse van het plangebied zal nauwelijks extra verkeer met zich meebrengen. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied niet zal leiden tot problemen in het kader van verkeer.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Parkeren wordt getoetst op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2015'. De norm voor een woning in dit gebied ligt op 2 parkeerplaatsen per woning. Derhalve zal binnen het plangebied ruimte worden ingericht voor twee parkeerplaatsen, exclusief eventuele garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

4.12 Besluit m.e.r.

4.12.1 Inleiding

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

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

4.12.2 Toets initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van één woning binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”* De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van twee woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling van één vrijstaande woning niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een

aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfspvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit m.e.r., is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

5.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
 - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene afwijkingsregels
 - Algemene wijzigingsregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en erfontsluitingen.

De woning binnen deze bestemming mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woning zijn bij gebouwen met een maximale oppervlakte van 120 m² toegestaan.

5.4.2 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen op gronden met deze bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² welke dieper gaan dan 30 cm of 50 cm bij een esdek onder het bestaande maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.4.3 Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen op gronden met deze bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² welke dieper gaan dan 30 cm of 50 cm bij een esdek onder het bestaande maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, is de gemeente verplicht maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefneemster kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefneemster met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

7. OVERLEG EN INSpraak

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant is in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend is de reactie van de provincie Noord-Brabant weergegeven alsmede de gevolgen voor het bestemmingsplan.

- 1. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing op te nemen met betrekking tot de eerdere sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing.*
Paragraaf 3.3.4 van onderhavige toelichting is aangepast.
- 2. De nu ingevulde tegenprestatie is te laag om aan de vereiste tegenprestatie kwaliteitsverbetering te voldoen.*
Paragraaf 3.3.4 van onderhavige toelichting is aangepast.
- 3. In de planregels ontbreekt de borging dat het restbedrag voor kwaliteitsverbetering wordt voldaan alvorens gebruik kan worden gemaakt van de woning.*
Artikel 5.5.3 is toegevoegd aan de regels.

7.3 Omgevingsdialoog

Op 23 januari 2019 heeft er een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden. Bij de omgevingsdialoog zijn de bewoners van Klaverhoekseweg 9, Klaverhoekseweg 9a, Klaverhoekseweg 9c, Klaverhoekseweg 9d, Klaverhoekseweg 11, Klaverhoekseweg 11a, Klaverhoekseweg 14, Klaverhoekseweg 15c, Klaverhoekseweg 18, Oude Schuurweg 1 en Oude Schuurweg 3 aanwezig geweest.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klaverhoekseweg nabij 16, Best' en de beleidsregel 'Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16' hebben met ingang van 29 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het

bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan en de welstandscriteria indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er 3 zienswijzen binnengekomen.

In de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Klaverhoekseweg nabij 16, Best' en de beleidsregel 'Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16' zijn deze samengevat weergegeven en is de reactie van de gemeente opgenomen. Ook is aangegeven of de zienswijze leidt tot een wijziging of aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan 'Klaverhoekseweg nabij 16, Best' of de beleidsregel ' Welstandscriteria Klaverhoekseweg nabij 16'.