

Bestemmingsplan Kruisbeemdenweg 16

NL.IMRO.0753.bpKruisbeemdenwg16-VG01

Datum: 19 december 2016

Status: vastgesteld

Opgesteld door Emphasis ruimtelijke ordening en juridisch advies te Drunen

Mr. P.J.A. Engelvaart



- **Toelichting**
 - **Bijlagen bij de toelichting**

- **Regels**
 - **Bijlagen bij de regels**

- **Verbeelding**



Toelichting



Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en doel van de procedure	7
1.2	Situering projectlocatie.....	7
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	8
1.3.1	Bestemming.....	8
1.3.2	Overgangsrecht.....	8
1.3.3	Voorgeschiedenis.....	9
1.4	Opzet	11
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving.....	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Beoogde situatie.....	15
Hoofdstuk 3	Beleidsaspecten.....	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	18
3.1.2	Barro.....	19
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	20
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	22
	Ruimtelijke kwaliteit	25
3.3	Gemeentelijk beleid.....	30
3.3.1	Structuurvisie Best 2030	30
3.3.1	Structuurvisie Buitengebied gemeente Best.....	30
Hoofdstuk 4	Onderbouwing op onderdelen.....	32
4.1	Cultuurhistorie en Archeologie	32
4.1.1	Cultuurhistorie.....	32



4.1.2 Archeologie.....	34
4.2 Verkeer.....	36
4.2.1 Wegenstructuur en bereikbaarheid.....	36
4.2.2 Parkeren.....	36
4.3 Flora en Fauna	37
4.3.1 Gebiedsbescherming	38
4.3.2 Soortenbescherming	38
4.4 Water.....	38
4.4.1 Europees beleid.....	39
4.4.2 Rijksbeleid.....	39
4.4.3 Provinciaal beleid	40
4.4.5 Gemeentelijk beleid	41
4.5 Beeldkwaliteit.....	47
Hoofdstuk 5. Milieuaspecten.....	50
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	50
5.1.1 Inleiding	50
5.1.2 Omgevingstype.....	50
5.1.3 Richtafstanden	50
5.1.4 Invloed van het bouwplan op de omgeving.....	51
5.2 Geur	51
5.2.1 Inleiding	51
5.3 Luchtkwaliteit.....	52
5.3.1 Inleiding	52
5.3.2 Ontwikkelingen als bron (spoor 1)	53
5.4 Geluid	54
5.4.1 Inleiding	54
5.4.2 Geluidbelasting op de woningen	55



5.4.3 Geluidsbelasting vanuit het plangebied	55
5.5 Externe veiligheid	55
5.6 Bodem.....	60
5.6.1 Inleiding	60
Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen	61
6.1 Juridische planopzet.....	61
6.2 Bestemmingen	61
Hoofdstuk 7 Financiële aspecten en procedure	62
7.1 Financiële overwegingen en dekking	62
7.2 Procedurele aspecten	62
7.2.1 Inspraak	62
7.2.1 Overleg.....	62
7.2.2 Ontwerp	63
7.2.3 Vaststelling	63



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Initiatiefnemers hebben het voornemen om de hobbymatige activiteiten ten behoeve van het fokken van honden om te zetten naar een volwaardig bedrijf voor de exploitatie van een hondenfokkerij en een hondenpension. Zij wensen daartoe een bestemmingsvlak van 3817 m² met de mogelijkheid om binnen dat bouwvlak buiten de aanwezige bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, 400 m² aan bedrijfsgebouwen te realiseren.

Thans is op het perceel een woning aanwezig en is 185 m² aan bijgebouwen gerealiseerd. Het perceel is in het bestemmingsplan buitengebied Best 2006 bestemd als “agrarisch” zonder bouwvlak. Daarmee zijn de legaal aanwezige bouwwerken zonder verdere motivering volledig wegbestemd. Dat betekent dat de aanwezige bebouwing onder de bepalingen van het zogenaamde overgangsrecht valt. Vanuit de gemeente wordt het standpunt dat de woning kan worden gezien als een bestaande situatie, onderschreven.

Bij de reparatie van het bestemmingsplan buitengebied Best 2006 dient alsnog een passende bestemming te worden toegekend. Initiatiefnemers zijn van mening dat thans alle aanleiding is om hun plannen voor het omzetten van de hobbymatige activiteiten in bedrijfsmatige activiteiten vorm te geven. Om die reden is met de gemeente afgesproken dat voor het perceel de bestemming zal worden aangepast, waarbij vanuit een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd zal worden dat een bedrijfsbestemming verantwoord is.

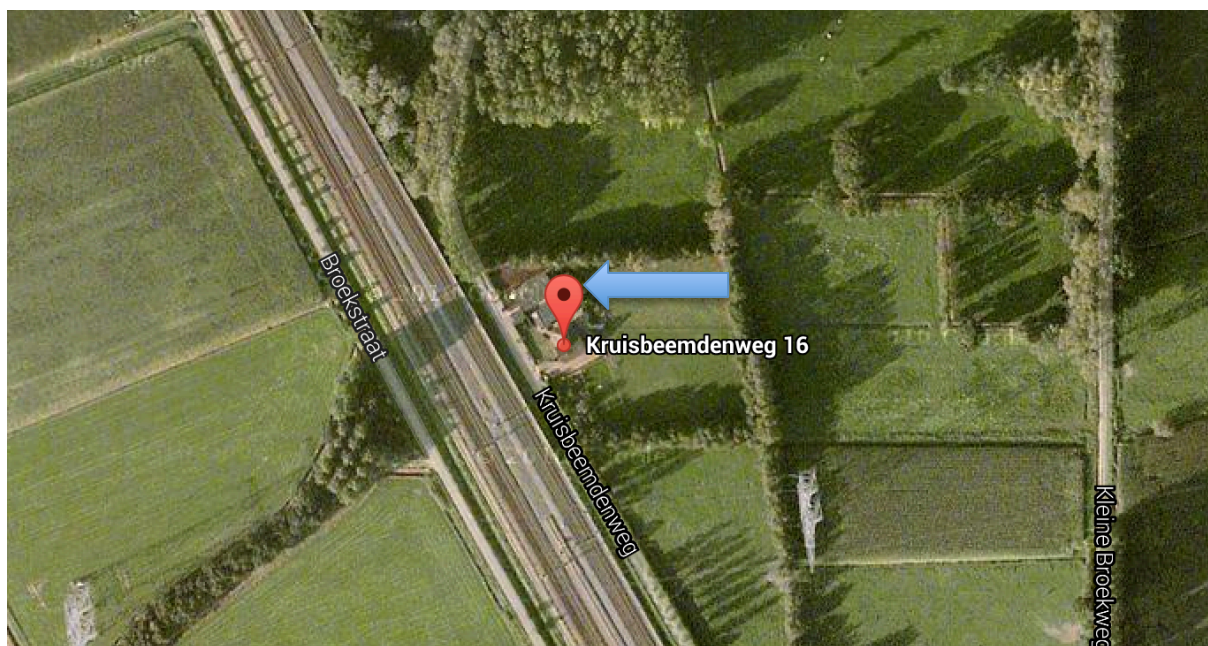
1.2 Situering projectlocatie

De locatie waarop deze bestemmingsplanherziening betrekking heeft, is gelegen aan de Kruisbeemdenweg 16 te Best. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de spoorlijn den Bosch-Eindhoven en wordt aan de overige drie zijden begrensd door agrarisch gebied.

Op een afstand van ca. 100 meter van het plangebied in noordelijke richting bevindt zich een burgerwoning die als zodanig is bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Op een afstand van circa 350 meter in zuidelijke richting bevinden zich 3 burgerwoningen.

De locatie bevindt zich in het buitengebied van Best.





Afbeelding 1 situering projectgebied met blauwe pijl de bouwlocatie is aangewezen

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemming

Het perceel waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006, dat is vastgesteld door de raad op 21 januari 2008 en sinds 23 september 2008 in werking is. Het perceel heeft hierin de Enkelbestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarden en heeft tevens de aanduiding hydrologisch waardevol. Op deze gronden mogen uitsluitend schuilgelegenheden ten dienst van de bestemming worden gebouwd.

1.3.2 Overgangsrecht

Vast staat dat de bouwwerken afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 30 van de regels van het bestemmingsplan is het overgangsrecht van het bestemmingsplan van toepassing. Het overgangsrecht is als volgt geformuleerd:

“30. 1 Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken:

Bouwwerken, welke ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het bestemmingsplan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

30.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 30.1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 30.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

30.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan en dat afwijkt van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit bestemmingsplan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

30.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

30.4.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Lid 30.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

30.4.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 30.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”

1.3.3 Voorgeschiedenis

Ten behoeve van het perceel zijn (in chronologische volgorde) de volgende bouwvergunningen afgegeven:

1. Bouwvergunning van 9 april 1940 voor het veranderen van een woonhuis
2. Bouwvergunning van 26 oktober 1949 voor het veranderen en uitbreiden van een berging (3,5 x 6 meter)
3. Bouwvergunning van 8 september 1987 voor de bouw van een stal met open loods en twee paardenboxen. Betreft een uitbreiding van reeds bestaande paardenstallen. Totale omvang waarop aangevraagde bouwvergunning betrekking heeft is 185, 4 m². **Vergunning is geweigerd**
4. Bouwvergunning van 15 juli 1997 voor het bouwen van een woning met berging.



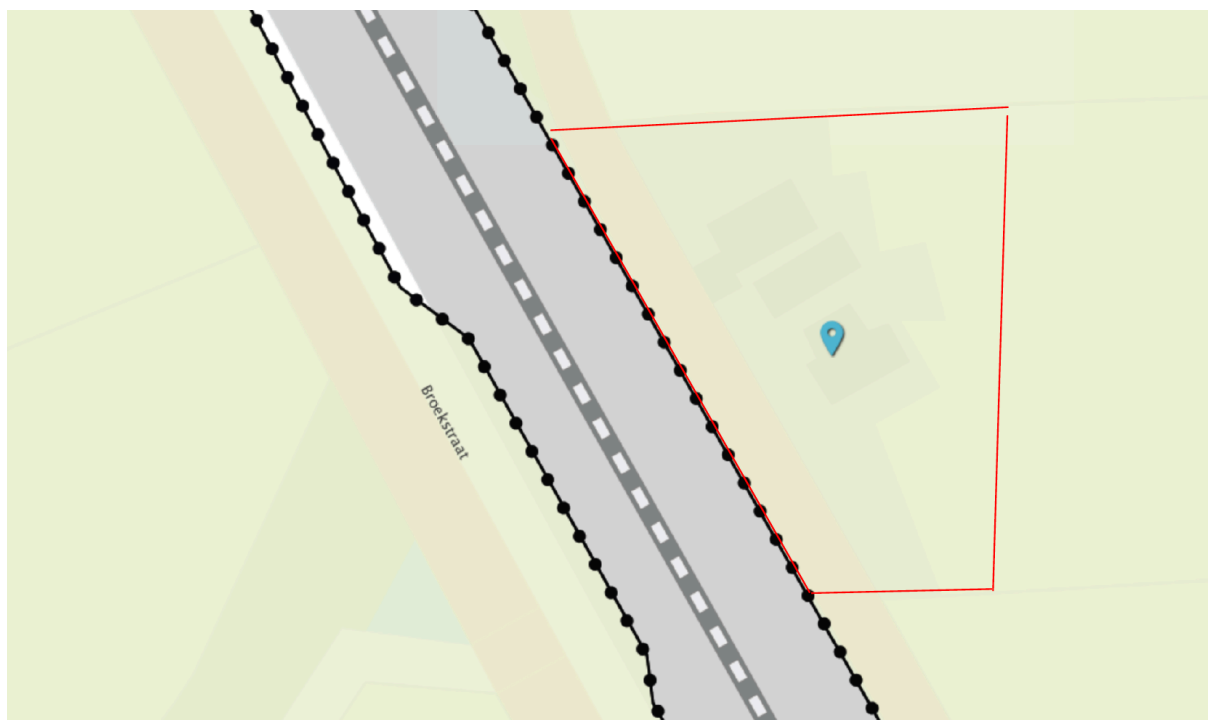
De loods en paardenboxen die in 1987 zijn gebouwd, zijn zonder vergunning gebouwd. Vergunning is daarna wel aangevraagd maar geweigerd. Op 1 december 1987 hebben burgemeester en wethouders besloten om op dat moment van verder optreden in de zaak af te zien.

In het bestemmingsplan Buitengebied Best 1982 is het perceel bestemd voor “woondoeleinden”, nader gedetailleerd als “eengezinshuis in open bebouwing”. Op grond hiervan kon een woonhuis worden gerealiseerd en maximaal 80 m² aan bijgebouwen. In het bestemmingsplan buitengebied 2006 dat thans vigeert is een agrarische bestemming zonder bebouwing aan het perceel toegekend.

Conclusie dient derhalve te zijn dat de ter plaatse aanwezige bebouwing niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan maar wel grotendeels wordt gedekt door een bouwvergunning. Het bestaande gebruik (woondoeleinden) is in overeenstemming met het bestemmingsplan buitengebied 1982, het vorige bestemmingsplan. Voor de bedrijfswoning en een aantal bijgebouwen is bouwvergunning gegeven zodat moet worden gesteld dat de bestaande situatie voor die bouwwerken legaal aanwezig is. Op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan uit 2006 mogen de bestaande bouwwerken derhalve gedeeltelijk worden veranderd en vernieuwd en worden uitgebreid met maximaal 10 %.

Gesteld dient eveneens te worden dat het zonder meer “wegbestemmen” van de bebouwing en het feitelijke gebruik bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 in 2008 niet geoorloofd was. Blijkens consistente jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het alleen toegestaan om een bestaande legaal aanwezige situatie weg te bestemmen, indien dringende planologische belangen hiervoor aangewezen zijn en vaststaat dat de situatie binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd. Dit is hier niet het geval, zodat de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 voor het onderhavige perceel in strijd is met de jurisprudentie op dit punt.





Afbeelding 2 uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met daarop aangegeven in een rood kader de projectlocatie

1.4 Opzet

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd.

Projectbeschrijving (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de beoogde situatie van het plangebied beschreven.

Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 wordt de in hoofdstuk 2 beoogde situatie op onderdelen nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft per onderdeel de consequenties van het voorgestelde plangebied.

Milieuaspecten (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 vindt toetsing aan de verschillende milieuaspecten plaats.

Financiële aspecten en procedure (hoofdstuk 6)

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiële en procedurele aspecten. Ingegaan wordt de economische uitvoerbaarheid en de wijze waarop instanties en belanghebbenden bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. De resultaten van het vooroverleg zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Projectbeoordeling (hoofdstuk 7)

Hoofdstuk 7 bevat een eindconclusie over de haalbaarheid van het initiatief





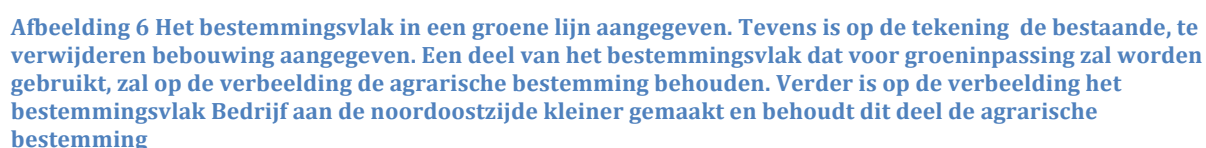
Afbeelding 4 de woning Kruisbeemdenweg 16 direct vanaf de voorzijde



Afbeelding 5 Zicht op de loodsen van het perceel Kruisbeemdenweg 16



Het bestemmingsplan maakt een bestemmingsvlak van 3817m² mogelijk met een maximale bebouwingsoppervlakte van 400 m² ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een hondenfokkerij annex hondenpension. Binnen dit bestemmingsvlak zal ruimte worden geboden aan een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze nieuwe gebouwen komen in de plaats van de bestaande opstallen die met de realisering van de nieuwe bestemming worden gesloopt. De realisatie van de nieuwe gebouwen zal aanmerkelijk bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.



Hondenfokkerij

V.w.b. het fokken van honden dient te worden aangegeven dat dit reeds een groot aantal jaren plaatsvindt. Eerst hobbymatig, maar inmiddels nemen de activiteiten steeds meer

een dermate aard en omvang aan dat sprake is van een bedrijfsmatige activiteit. Bovendien maakt de inwerkingtreding van de Wet Dieren die op 1 juli 2014 in werking is getreden, dat met name de huisvesting van de reeds aanwezige honden aan de huidige eisen dient te worden aangepast.

Om de hondenfokkerij als onderdeel van de bedrijfsvoering rendabel te maken en de continuïteit te waarborgen, dient sprake te zijn van 8 á 9 nestjes op jaarbasis. Om dit aantal te kunnen realiseren is sprake van een hondenfokkerij met circa 50 honden. Van deze 50 honden zijn er 10 reuen (fokkerij dient zoveel mogelijk op natuurlijke basis te geschieden) en circa 15 opfokhonden (teven die voor de fokkerij zijn geselecteerd maar nog niet bevrucht kunnen worden). Gelet op de Wet dieren mag in de periode van 12 maanden slechts éénmaal sprake zijn van een nestje van een moederdier. Uitgaande van deze gegevens zal derhalve bij 50 honden in de fokkerij een gemiddeld aantal nestjes van 8 a 9 op jaarbasis haalbaar zijn.

Hondenpension

De hondenfokkerij is vrij arbeidsintensief. Wel is het zo dat binnen de hondenfokkerij sprake is van een golfbeweging in deze arbeidsuren. Net voorafgaand en na een nestje is er meer werk dan tijdens de dracht. Om de arbeid zo rendabel mogelijk in te zetten, wordt de hondenfokkerij om die reden gecombineerd met een hondenpension.

Bij een hondenpension is met name in de 8 weken van de schoolvakantie sprake van een volledige bezetting en is voor de overige periodes sprake van een lagere bezetting. Binnen de fokkerij kan zodanig gepland worden dat er in de drukke zomervakantie geen of een minimum aan pups worden geboren en dus de aandacht voornamelijk kan uitgaan naar het hondenpension.

Voor de rest van het jaar is de combinatie van een hondenfokkerij en een hondenpension v.w.b. inzet personeel (verzorging, schoonmaken, ontvangen bezoekers, telefonische boekingen/aankopen, administratie e.d.) gelet op de continuïteit en rendabiliteit, ideaal. In de directe omgeving Kruisbeemdenweg is geen hondenpension aanwezig, terwijl de kennis en opleiding voor het exploiteren van een hondenpension bij de initiatiefnemers wel aanwezig is.

De initiatiefnemers hebben diverse andere hondenpensions bezocht en met hen gesproken over de bedrijfsaanpak en is - gelet op de ervaring met de hondenfokkerij - voldoende opgeleid en ingericht om een combinatie tussen hondenfokkerij en hondenpension aan te gaan.

De opzet is om het maximaal aantal honden vast te stellen op 90 stuks bij een volledige bezetting.

Bij een gemiddelde bezetting van 50% is dit een goed werkbaar en een als rendabel te kwalificeren bedrijfsvoering naast de hondenfokkerij waar altijd tussen de 40 en 50 dieren aanwezig zijn.

Huisvesting

Om meerdere redenen wordt de huisvesting van de fokkerijhonden en de pensionhonden gescheiden gehouden.

De eerste en meest belangrijke reden is het voorkomen en weren van dierziekten. Hoewel de honden die het dierenpension bezoeken aan de inentingsvereisten moeten voldoen, zijn bij veel variatie in honden en de herkomst daarvan, ziektes niet uitgesloten. Ook binnen de hondenfokkerij kunnen daaraan gerelateerde ziektes voorkomen. Beide bedrijfssoorten dienen dus gescheiden te worden gehouden.

De tweede is die van dierenwelzijn/huisvesting. Pensionhonden zijn vreemden voor elkaar en vergen een andere huisvesting en behandeling dan fokkerijhonden. Fokkerijhonden kennen elkaar, leven in een roedel, maar dienen bij loopsheid en drachtigheid separaat gehouden te worden. Ook moet er voldoende rust en ruimte zijn voor de pups.

Ook verlichting, verwarming etc. is bij de fokkerijhonden anders dan bij pensionhonden. Vandaar dat er voor wordt gekozen om weliswaar één groot bedrijfsgebouw te realiseren, maar met verschillende afdelingen die geheel van elkaar gescheiden zijn.

Ook voor de bezoekers (fokkerij en pension) wordt een aparte ontvangstruimte en een aparte ingang gerealiseerd. Ook de bezoekers van beide onderdelen vergen namelijk een andere wijze van ontvangst (ruimte, duur, aanwezigheid honden e.d.).

De bedrijfsruimte voor opslag van hondenvoer en ander bedrijfsmateriaal, de kantine voor personeel en de kantoorruimte kunnen weer wel als één geheel worden gerealiseerd.

Met inachtneming van de huisvestingsnormen voor zowel hondenfokkerij als hondenpension, de benodigde ruimten voor personeel en ontvangst van bezoekers en opslagruimte is een totaal van 400 m² aan gebouwen minimaal noodzakelijk.

Hondenspeelplaats

Behalve de gebouwen is er ook sprake van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Zo moet worden gedacht aan de hondenspeelplaatsen die zijn afgezet met hekwerken en hondenrennen voor het buiten kunnen houden/laten spelen van de honden. Deze ruimte kan binnen het totale bestemmingsvlak worden ingevuld.

Inrichting terrein

In de bijgevoegde inrichtingsschets is aangegeven hoe het terrein wordt ingericht als het gaat om bedrijfsbebouwing, parkeerplaatsen, aan- en afvoerbewegingen en hondenspeelplaatsen/-rennen.

In het kader van een goede landschappelijke inpassing, in combinatie met een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden, is er voor gekozen om de hondenspeelplaatsen ten oosten van de bedrijfswoning te situeren en om een groenbeplanting als afscheiding tussen met name het bedrijfsgebouw en de ten noorden daarvan aanwezige bewoning, te realiseren. Ook dat is op bijgevoegde tekening weergegeven.

Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte. Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiervoor is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Op basis van de genoemde ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen geformuleerd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is. Het gaat hier om het volgende:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen



- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

3.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro wordt in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Ingevolge het tweede lid, onder b, wordt, indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Ingevolge artikel 1.1.1, onder h, wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ingevolge artikel 1.1.1, onder i, wordt onder stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2014, 201402621/1/R2 blijkt dat een plan voor drie woningen niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Conclusie

Gelet op het plangebied en de voorgestelde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen rijksbelangen aan de orde zijn. Het onderhavige plan is dan ook niet in strijd met het beleid uit het SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Thans is de partiële herziening van 2014 van kracht.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de Structurenkaart van de Structuurvisie is het plangebied gelegen in het "Structuurvisiegebied-Groenblauwe mantel. ".

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is

er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

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

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

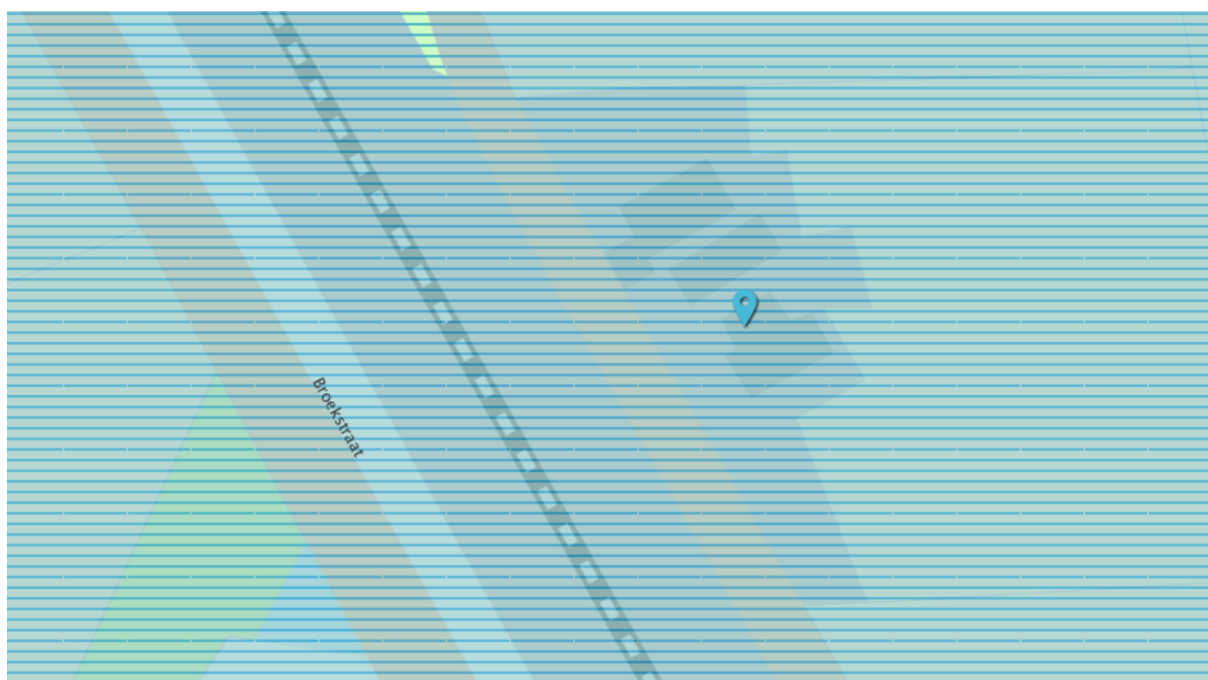
De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dichtbij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen, de gebieden zijn de groenblauwe dragers van het "stadteland". Het gaat hier bijvoorbeeld over het middengebied Eindhoven-Helmond, de Groene Delta 's-Hertogenbosch en de Groene Mal Tilburg.



Afbeelding 7 uitsnede kaart Structuurvisie met daarop aangegeven de projectlocatie met een blauwe stip.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 integraal opnieuw vastgesteld door Provinciale Staten en is op 15 juli 2015 in werking getreden. In 2016 zal een veegronde worden gehouden, maar deze heeft naar verwachting geen consequenties voor het initiatief..



Afbeelding 8 Uitsnede kaart Verordening ruimte thema natuur en landschap met daarop met blauwe stip aangegeven de projectlocatie

Het gebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is gelegen in de Groenblauwe mantel alsmede in het attentiegebied ecologische hoofdstructuur.

Artikel 6.1

Artikel 6 lid 1 van de Verordening ruimte regelt de bescherming van de Groenblauwe mantel.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;



- stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Artikel 6.10

In artikel 6.10 van de Verordening ruimte is het volgende bepaald:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

1. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
2. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
3. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
4. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
5. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
6. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
7. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
8. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
9. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Artikel 1.85

In artikel 1.85 van de Verordening is de term “vestiging” nader gedefinieerd:

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten.

Artikel 1.15

Een bestaand bouwperceel is in artikel 1.15 van de Verordening als volgt gedefinieerd:

bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.

Toetsing

1. De omvang van het bouwperceel voor de beoogde ontwikkeling is gelimiteerd tot 3817 m² en voldoet daarmee aan de maximale norm van de Verordening ruimte
2. De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Door het realiseren van een landschappelijke inpassing en de sanering van de inmiddels sterk gedateerde en in slechte staat verkerende opstallen zal de ontwikkeling van de landschappelijke waarden ter plaatse een verbetering zijn. Voor wat betreft de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied wordt aansluiting gezocht bij de gebiedseigen vegetatie en de natuurdoelstellingen van het nationaal landschap Het Groen Woud, waarin het gebied is gelegen.

De locatie heeft een relatie met de natte Natuurparel de Mortelen. De Mortelen ligt tussen Boxtel, Oirschot en Best in Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het is een waardevol, deels verdroogd gebied dat in de reconstructieplannen is aangewezen als Natte Natuurparel. Hier is de natuur afhankelijk van een goede grondwaterstand en waterkwaliteit. Het doel is deze beide te verbeteren. Het gaat er vooral om meer water vast te houden voor drogere perioden. Met een aantal partners wordt samengewerkt aan een plan voor natuurherstel. De huidige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van de natte natuurparel de Mortelen.

Het landschapsontwerp dat als bijlage bij de regels is gevoegd, is afgestemd op het behoud en de versterking van de huidige landschapselementen en verdere uitwerking van de natuur- en landschapsdoelstellingen vanuit de ecologische hoofdstructuur. In de bijlage bij deze toelichting is de verantwoording van het landschapsplan opgenomen.

In 2016 is het Water- en rioleringsplan door de gemeente Best vastgesteld. Bij de uitvoering van het inrichtingsplan worden de doelstellingen uit dit plan eveneens gerespecteerd.

In artikel 6.1 van de Verordening ruimte wordt ook aandacht gevraagd voor de bescherming van de hydrologische waarden en kenmerken van het desbetreffende gebied. Noch in de Structuurvisie van de gemeente Best, noch in het waterbeleid van de gemeente is sprake van bijzondere hydrologische waarden. In het landschapsplan wordt voldaan aan de eis/noodzaak voor voldoende compenserende waterberging. Daarmee worden ook de hydrologische waarden beschermd. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt het landschapsplan, waarvan de compenserende waterberging deel uitmaakt, verzekerd, zowel voor wat betreft aanleg als instandhouding. Daarmee is met dit plan niet alleen voorzien in een positieve bijdrage van de landschappelijke en ecologische waarden die in artikel 6.10 is voorgeschreven, maar wordt ook voldaan aan de bescherming van de hydrologische waarden waarvan wordt gesproken in artikel 6.1 van de Verordening ruimte.



3. De overtollige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwe gebouwen. In een voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de regels wordt opgenomen dat het perceel pas ten behoeve van de nieuwe functie in gebruik mag worden genomen nadat de landschappelijke inrichting is gerealiseerd. In de regels is eveneens opgenomen dat erfbeplanting alsmede het aan te brengen geluidsscherm in stand gehouden en onderhouden dienen te worden.
4. Het bedrijf zal een hondenfokkerij annex -pension inhouden
Op basis van de Brochure bedrijven en milieuzonering (uitgaven VNG, 2009) is een hondenpension aan te merken als een categorie 3.2 bedrijf en een hondenfokkerij als een categorie 3.1-bedrijf. . De reden hiervoor is het aspect “geluid”. Dat aspect is maatgevend voor de indeling van het bedrijf in categorie 3. Op basis van de geluidsrapportage, het karakter van de omgeving en de maatregelen die binnen het bedrijf worden genomen, is het bedrijf te rangschikken onder categorie 2. Dit is nader aangetoond in de geluidsrapportage. Indien de honden tussen 19.00 uur en 07.00 uur binnen blijven en een scherm wordt geplaatst op de noordelijke perceelsgrens wordt voldaan aan de geluidsnormen die gelden voor een categorie 2-bedrijf. Deze beide voorwaarden zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Verder wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het bedrijf maximaal in categorie 2 zal worden ingedeeld of een hogere categorie mits het betrokken bedrijf naar omvang, aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen aan een bedrijf in categorie 1 en 2.
5. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een voorziening getroffen.
6. Het plan laat geen zelfstandige kantoorvoorziening toe met een baliefunctie.
7. In het plan is detailhandel beperkt tot de activiteiten van het eigen bedrijf bestaande uit de verkoop van gefokte honden. Een dergelijke vorm van detailhandel is toegestaan
8. Vanwege de bruto-netto verhouding met een maximale bebouwde oppervlakte van 400 m2 aan bedrijfsmatige bebouwing zal de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen de 3817 m2 maat die in de Verordening is aangegeven.
9. Het plan maakt een hondenpension mogelijk met een oppervlakte van ten hoogste 400 m2 en daarmee zal dit niet een grootschalige ontwikkeling zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2, artikel 3 van de Verordening ruimte zijn de regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 3.1 van de Verordening is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid alsmede toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het mogelijk maken van een hondenfokkerij annex hondenpension en binnen een bestaand bouwperceel met een afwijkende functie betekent dat wordt voldaan aan de

definitie van “ruimtelijke ontwikkeling”: bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk is.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, wordt in plaats van de vergunde oppervlakte aan bijgebouwen, thans de mogelijkheid geboden om 400 m² nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren. In de regels is opgenomen dat de bestaande opstallen dienen te worden gesloopt, alsmede dat de in de bijlage bij deze toelichting opgenomen landschappelijke inrichting is gerealiseerd, alvorens een omgevingsvergunning voor nieuwe bedrijfsgebouwen kan worden verleend. Daarmee is sprake van voldoende aandacht en waarborg voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit van zowel de projectlocatie als de naaste omgeving.

Artikel 3.1

Voor wat betreft het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bepaalt artikel 3.1 lid 2 dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Uitgangspunt is dat de woning bestaand is op grond van artikel 2.3 van de verordening ruimte. De feitelijke ontwikkeling is dus de omzetting van woning naar hondenkennel met bedrijfswoning. Dat betekent dat de woning wordt aangemerkt als een bestaande burgerwoning, die als zodanig bestemd had moeten zijn op grond van de voorgeschiedenis van het bestemmingsplan. Deze bestaande burgerwoning krijgt thans de status van bedrijfswoning. Ten behoeve van de realisering van een nieuwe bedrijfswoning dient in artikel 6.7.2 van de Verordening ruimte de noodzaak te worden aangegeven. Het betreft in dit geval geen nieuwbouw maar uitsluitend de omzetting van de bestaande burgerwoning in een bedrijfswoning. De noodzaak voor de bedrijfswoning is ontleend aan de behoefte aan voortdurend toezicht dat op grond van de oppervlakte van het bedrijf en het bedrijfsplan vereist is. Het is zeer gewenst om bestaande woning en bedrijfsgebouwen gezamenlijk de bestemming Bedrijf te geven. Zo is het perceel planologisch ook één geheel. De aanwezigheid van een groot aantal honden maar vooral de fokactiviteiten vereisen een voortdurende begeleiding en aanwezigheid dag en nacht.
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
Zoals hiervoor is aangegeven is voor de levensvatbaarheid van het bedrijf een minimale oppervlakte nodig. De beschikbare oppervlakte aan gebouwen is, nog afgezien van de staat daarvan, niet geschikt om een bedrijf te exploiteren dat voldoet aan de eis van rentabiliteit alsmede dierenwelzijn. De toename van bebouwing ter plaatse is relatief beperkt.
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);



Er is slechts sprake van de toevoeging van de omzetting van een woonperceel naar een bedrijfsperceel. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2014, 201402621/1/R2 blijkt dat een plan voor drie woningen niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4).

- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied (zoals hier aan de orde) bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven, zodat daarmee is gewaarborgd dat de bebouwing wordt geconcentreerd.

Artikel 3.2

In artikel 3.2 van de Verordening zijn regels opgenomen over kwaliteitsverbetering.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt (zoals hier aan de orde), bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een



landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing wordt een verantwoording gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In de regels is bepaald dat het perceel pas in gebruik mag worden genomen nadat de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en dat de voorziene erfbeplanting alsmede het aan te brengen scherm ook in stand gehouden en onderhouden moeten worden..

Landschapsinvesteringsregeling

De gemeenteraad heeft op 2 september 2013 de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best vastgesteld. Deze regeling komt er kort geformuleerd op neer dat de gemeente wil meewerken aan nieuwe planologische ontwikkelingen in het buitengebied mits deze niet alleen planologisch aanvaardbaar zijn maar daarnaast ook een bijdrage leveren aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Deze regeling is vastgesteld om te voldoen aan de regels die de provinciale verordening ruimte bevat voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In de regeling wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen. Voor elke categorie gelden specifieke eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Categorie 1 is de categorie met ontwikkelingen die geen of nagenoeg geen ruimtelijke impact hebben. Hier wordt geen extra bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd. Bij categorie 2 gaat het om kleinschalige ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke impact. Deze moeten worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Bij categorie 3 worden de ruimtelijke ontwikkelingen genoemd met een meer ingrijpend karakter en hierbij wordt de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering bepaald in euro's.. Hier is categorie 3 van toepassing. Op basis van de LIR is onderstaande berekening opgesteld.

Kruisbeemdenweg 16 – berekening LIR

24 maart 2016

Bestaande situatie:

Totaal oppervlakte gebied:	3.817 m ²
Woning:	1.500 m ²
Agrarisch onbebouwd:	2.317 m ²

Waarde:

Woning:	1.000 m ² x €270/m ² =	€270.000
	500 m ² x €60/m ² =	€ 30.000
Agrarisch onbebouwd:	2.317 m ² x €5/m ² =	€ 11.585
TOTAAL		€311.585

Toekomstige situatie:

Totaal oppervlakte gebied:	3.817m ²
Bedrijfswoning:	300 m ²
Niet agrarisch bedrijf bebouwd:	400 m ²
Niet agrarisch bedrijf onbebouwd:	3.117 m ²

Waarde:

Niet agrarisch bedrijf bebouwd:	400m ² x € 160/m ² =	€ 64.000
Niet agrarisch bedrijf onbebouwd:	3.117 m ² x €80/m ² =	€ 249.360
Bedrijfswoning:	vast bedrag	€ 50.000

TOTAAL € 363.360

VERSCHIL BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE € 51.775

BASISINSPANNING € 10.355

In de bijlage is het landschapsplan voorzien van een kostenraming. Hieruit blijkt dat de kosten van landschappelijke inpassing het bedrag van de basisinspanning overtreffen.

De aan te brengen en te versterken houtsingel zal aan drie zijden 5 meter breed worden. Aan de noordzijde zal deze 2 meter breed worden. De bestaande bomen zullen gehandhaafd blijven en aangevuld worden met een heesterbeplanting. Daar waar open plekken zijn, zal nog een extra boom voorzien worden om zo de houtsingel "snel" dicht te krijgen. Aan de zuidzijde wordt om willen van de openheid en de zichtlijn naar het landschap de houtsingel onderbroken

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling is niet strijdig met het provinciale beleid. Vanuit de voorgeschiedenis, de bestaande situatie, de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen verantwoording en de inspanningen voor de kwaliteitsverbetering wordt voldaan aan de regels in de Verordening ruimte, zoals hiervoor genoemd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in een veelheid aan (structuur)plannen, stedenbouwkundige plannen, beleidsnotities en andere beleidsstukken. In de onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor het plangebied meest relevante beleidsdocumenten.

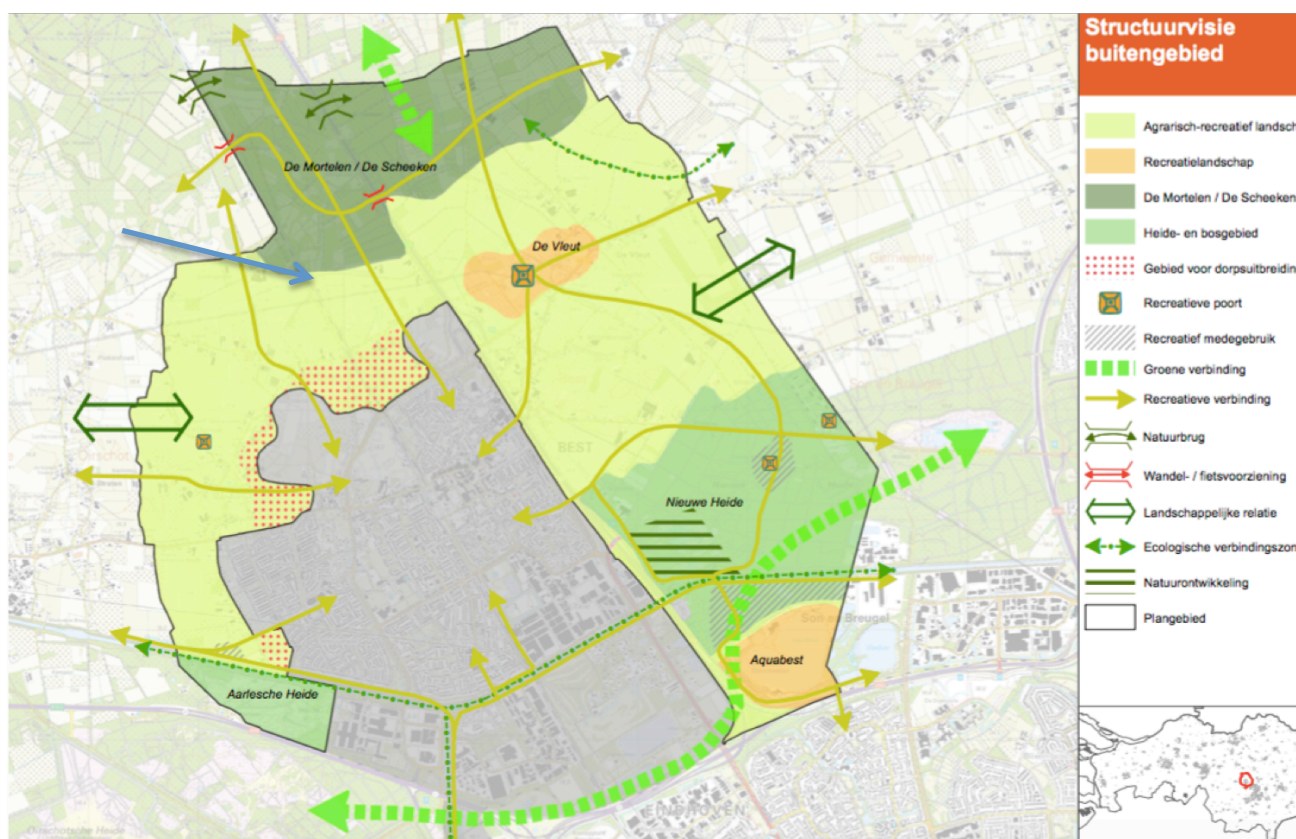
3.3.1 Structuurvisie Best 2030

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Best

De gemeente Best heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit visiedocument verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied van de gemeente. . Deze structuurvisie herzielt de Structuurvisie Best 2020 uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. Het vormt tevens de basis voor een nieuw bestemmingsplan buitengebied. Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als agrarisch-recreatief landschap. De intentie in dat gebied is om verdwenen landschapselementen, zoals bosjes, hagen, hotwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische en recreatieve belevingswaarde verhoogd. Verdichting is geen probleem mits dit wordt aangegrepen om de ontwikkelingen groen in te passen.

In paragraaf 3.1.4 wordt het beleid beschreven voor niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Deze niet-agrarische bedrijvigheid wordt als oplossing van de problematiek van de terugloop van agrarische activiteiten positief opgepakt. Er wordt onder voorwaarden de mogelijkheid gecreëerd voor verbreding bij agrarische bedrijven





Afbeelding 9 Uitsnede uit de Structuurvisie Best 2030. Met een blauwe pijl is het plangebied aangegeven

Ter plaatse van het voormalige boerenbedrijf kan worden gewoond, is ruimte voor bedrijfjes aan huis en kan de bestemming gewijzigd naar andersoortige, op die plek én in de omgeving passende bedrijvigheid. Door brede, flexibele bestemmingen zijn maatwerk en bedrijfsverkleuring mogelijk. Naast agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven als bijvoorbeeld opslag van openhaardhout, caravanstalling, kweken van vis of insecten of een speelboerderij, gaat dat om moderne recreatieve en zorggerelateerde bedrijven. In de bedrijfsvoering wordt met waardering gebruik gemaakt van de rustieke omgevingskwaliteiten. Bij vestiging van nieuwe bedrijven en/of activiteiten mogen bestaande (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De kwaliteiten van de Mortelen en De Scheeken worden in de Structuurvisie onderstreept. Aan de rand van dit gebied is de projectlocatie gelegen. De vestiging van

een hondenfokkerij en hondenpension levert hiervoor geen bedreiging op. Voor het overige past de vestiging op een bestaand bouwvlak ook binnen het beleid dat in de Structuurvisie is beschreven

Beleidsnotitie bebouwingsconcentratie

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

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

De Notitie, vastgesteld in 2007, maakt de VAB-vestiging van een nieuw niet-agrarisch bedrijf mogelijk. De voorwaarden die worden gesteld, komen overeen met hetgeen thans in de Verordening ruimte afdoende is geregeld.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader en de hierin geformuleerde uitgangspunten op de relevante onderdelen nader onderbouwd. Aan bod komt cultuurhistorie en archeologie, verkeer, woonomgeving, groen, flora en fauna en water.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient aandacht te worden besteed aan het aspect cultuurhistorie.

In de toelichting van het ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het ruimtelijk plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en

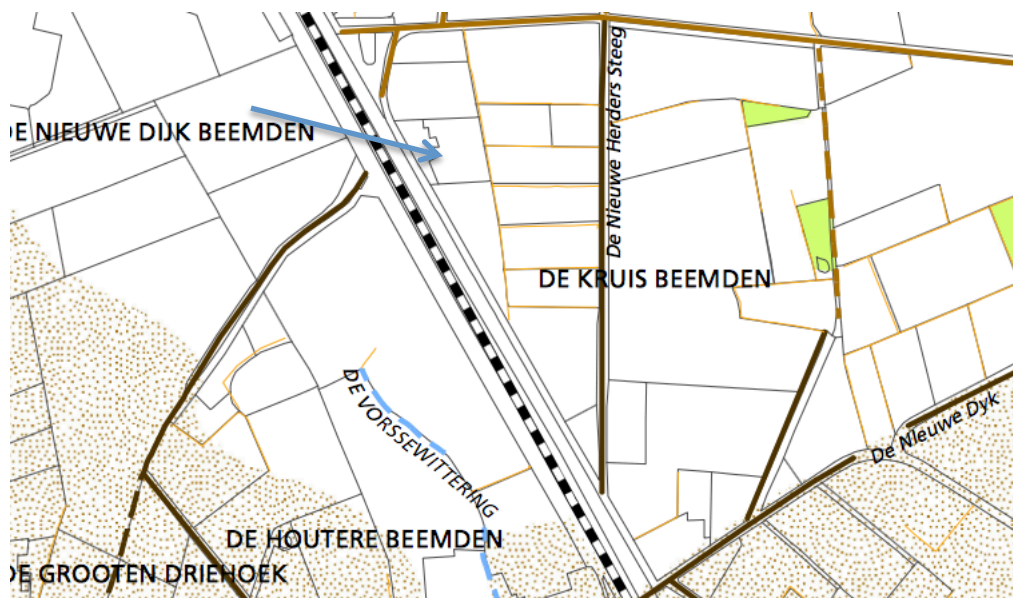
historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid gemeente Best

In juni 2014 is door een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld.

De cultuurhistorische waardenkaart is opgesteld voor (digitaal) gebruik bij een schaal van 1:10.000. De gekarteerde cultuurhistorische elementen zijn onderverdeeld in zes thema's, te weten waardevaste objecten en gebieden, landinfrastructuur, grondgebruik, water, defensie en nederzettingsontwikkeling. Daarnaast is in een aparte inzet (schaal 1:40.000) de (sub)recente ontginningsontwikkeling in beeld gebracht. In paragraaf 3.2 en 3.3 zijn de cultuurhistorische elementen, onderverdeeld in waardevaste (wettelijk beschermde) elementen en waardevolle elementen of gebieden (niet bij wet of verordening beschermd), aan de orde worden gesteld.

Voor het plangebied gelden geen bijzondere cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 10 uitsnede cultuurhistorische waardenkaartwaardenkaart historische geografie. Met pijl aangegeven de bouwlocatie

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Best

Bijlage 1: Cultuurhistorische Waardenkaart

Legenda

Landinfrastructuur

- weg, <1830
- - - voormalige weg, <1830
- weg, 1830-1900
- - - voormalige weg, 1830-1900
- weg, 1900-1945
- - - voormalige weg, 1900-1945
- pad, <1830
- - - voormalig pad, <1830
- kade, 1830-1900
- kade, 1900-1945
- spoorweg, 1830-1900

Grondgebruik

- perceelsgrens
- grafheuvel
- paal
- gedenkteken
- molen
- molenbiotop
- indicatieve ligging es
- heide, <1830
- bos, <1830
- bos, 1830-1900
- bos, 1900-1945
- bos, 1945-1960
- zand-/kleiwinning, >1945

Water

- ven, <1830
- (al dan niet vergraven) beek, <1830
- - - - voormalige beek, <1830
- kanaal, 1830-1900
- kanaal, 1900-1945

Defensie

- MOB-complex, >1945

Nederzettingsontwikkeling

- historisch erf
- verdwenen historisch erf
- historische kern (<1830)
- bebouwde kom 1945
- bebouwde kom 2013

Waarde vaste objecten en gebieden

- gemeentelijk monument
- rijksmonument
- rijksbeschermd dorpsgezicht (in procedure)
- natuurmonument
- wederopbouwgebied
- waardevolle bomen

Toponiemen

- Aarle
- DE MOLEN KAMPEN
- De Molen Weg
- LANGVEN
- nederzetting
- gebied
- weg
- water(loop)

Huidige topografie

- topografische ondergrond
- gemeentegrens



Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen sprake is van cultuurhistorische waarden op de bouwlocatie of de onmiddellijke omgeving daarvan die door realisering van dit plan negatief kunnen worden beïnvloed.

4.1.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit Verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een belangrijk uitgangspunt van dit Verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de



Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Beleid gemeente Best

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie. Het archeologiebeleid van de gemeente Best is vastgelegd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Best. Op basis van de archeologische beleidskaart gaat het hier om een terrein van lage archeologische waarde.



Abbeelding 11 uitsnede uit archeologische beleidskaart met daarop met pijl aangegeven de projectlocatie

Legenda

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

Boordeling

Uit toetsing van de archeologische beleidskaart blijkt dat de ontwikkeling binnen de wettelijke regels valt die bij categorie 6 van toepassing is. Indien men echter tijdens de uitvoering een monument (archeologisch restant) vindt, is men overigens op grond van



de Monumentenwet 1988 wel verplicht om deze (toevals)vondst te melden aan de Minister van OCW (Rijksdienst voor het cultureel erfgoed) en de gemeente Best. De Minister is bevoegd om naar aanleiding van deze melding aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitvoering van het werk.

4.2 Verkeer

4.2.1 Wegenstructuur en bereikbaarheid

Het perceel is ontsloten via de Kruisbeemdenweg, een verharde weg in het buitengebied. De locatie is goed ontsloten ten behoeve van een functie van een hondenfokkerij annex hondenpension. Als gevolg van de uitbreiding van de bebouwing zal de ontsluiting vanaf de openbare weg niet wijzigen. De realisering van de uitbreiding zal leiden tot iets meer verkeersbewegingen in de straat. Het aantal verkeersbewegingen is ten opzichte van de huidige situatie goed af te wikkelen.

4.2.2 Parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van het dierenpension volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Om de parkeerbehoefte van een initiatief te kunnen bepalen, hanteert de gemeente Best de Nota parkeernormen 2015, die plaatselijk op 30 november 2015 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad. In het geval van een nieuw initiatief wordt de parkeereis bepaald op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de nota. Per functie zijn parkeerkengetallen opgenomen, die zijn gedifferentieerd naar functie en locatie (centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied). De locatie voor het dierenpension aan de Kruisbeemdenweg 16 te Best bevindt zich in het buitengebied zodat de normen uit de Nota Parkeernormen 2015 voor het buitengebied van toepassing zijn.

In de Nota Parkeernormen 2015 is de functie 'dierenpension' niet specifiek opgenomen. Gezien de activiteiten van het dierenpension kan voor het bepalen van de parkeernorm het beste worden aangesloten bij de normen die gelden voor de functie 'werken'. De parkeernormen voor de functie 'werken' lopen in het buitengebied uiteen van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor een loods, opslag of transportbedrijf tot 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor commerciële dienstverlening. De parkeernorm voor een dierenpension ligt ergens tussen deze normen in.

Voor het dierenpension is sprake van een arbeidsextensief bedrijf. Gelijktijdig trekt een dierenpension wel relatief veel bezoekers en is het bedrijf dus bezoekersintensief. Deze combinatie komt niet terug in de Nota Parkeernormen.

Praktijk dierenpension:



De praktijk van het dierenpension is zodanig dat er een beperkt aantal bezoekers zal komen. Voor het bezoeken van de fokhonden komt dit hooguit één of twee keer per dag voor. Het bedrijf stelt prijs op het behoud van maximale rust zodat de honden niet worden verstoord.

Voor het bezoek aan het pension wordt gewerkt met venstertijden. In die situatie kan een wat grotere concentratie plaatsvinden. Maar het beleid is dat degenen die hun hond voor de pensioenfunctie komen brengen, steeds één voor één worden binnengelaten. Het kan in de praktijk voorkomen dat bezoekers even moeten wachten en dat er dus enkele auto's tegelijk moeten worden geparkeerd.

Deze praktijk zorgt ervoor dat 10 parkeerplaatsen (dus 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) ruimschoots voldoende zullen zijn.

Dit betekent dat artikel 4.3 van de Nota Parkeernormen 2015, te weten de hardheidsclausule, moet worden toegepast. Essentieel hierin is dat in de Nota Parkeernormen 2015 de categorie arbeidsextensief en bezoekersintensief ontbreekt.

4.3 Flora en Fauna

Sinds 2002 is een groot deel van de inheemse planten- en diersoorten via de Natuurbeschermingswet (Flora- en Faunawet) beschermd. In deze wet is bepaald dat, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de bestaande flora en fauna, onderzoek plaats dient te vinden naar de aanwezige flora en fauna. Als de ruimtelijke ingrepen significant negatieve gevolgen hebben ten aanzien van de instandhouding van beschermde soorten zullen mitigerende, dan wel compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Door adviesbureau Mertens is in januari 2015 op een quick scan opgesteld inzake de Flora- en faunawet. De rapportage gaat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Er is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. De opstallen bezitten geen gaten waarin vleermuizen of vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zich zouden kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt. Wel vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om te starten met werken buiten het broedseizoen of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen. Er komen verder algemene licht beschermde zoogdieren en amfibieën voor. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.



4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 6 kilometer ten noordwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied “Kampina/Oisterwijkse Vennen”. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 160 meter ten noorden van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van de planontwikkeling zijn negatieve effecten uit te sluiten.

4.3.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de conclusie die is getrokken in de rapportage van adviesbureau Mertens d.d. januari 2015.

4.4 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.



Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Het perceel valt binnen het beheersgebied van Waterschap de Dommel. Het waterschap hanteert voor de toetsing van de waterbelangen een Handreiking watertoets. Tevens is een viewer beschikbaar waarop de waterbelangen zijn aangegeven.

In het onderstaande worden de onderwerpen behandeld die in de Handreiking watertoets van Waterschap de Dommel zijn aangegeven.

Waterrelevant beleid en regelgeving

4.4.1 Europees beleid

Op 22 december 2004 is de Kaderrichtlijn Water in werking getreden. De daarin gegeven voorschriften zijn bindend voor de Europese lidstaten. In de Kaderrichtlijn Water beoogt de EU vanuit een stroomgebiedbenadering en de basisbeginselen voor een duurzaam waterbeleid te komen tot:

- het behoeden van aquatische en terrestische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering van het aquatisch milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en het nemen van preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- harmonisatie van Europese waterwetgeving.

4.4.2 Rijksbeleid

Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)

Het kabinetsstandpunt Waterbeleid in de 21ste eeuw (2000) geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van wateroverlast en veiligheid. Wateroverlast moet worden teruggedrongen. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Méér ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid.

Voor de aanpak van wateroverlast en veiligheid is een goede mix van technische en ruimtelijke maatregelen noodzakelijk.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Hiertoe is op bestuurlijk niveau het NBW ondertekend (juli 2003).

Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

Beleidsbrief regenwater

Het kabinet heeft medio 2004 de beleidsbrief regenwater vastgesteld.

Hierin staan voor het regenwaterbeleid vier pijlers centraal:

1. aanpak bij de bron, zodat verontreiniging van regenwater wordt voorkomen;
2. regenwater vasthouden en bergen (en dan pas afvoeren);
3. regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
4. integrale afweging op lokaal niveau.

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet dit plan vastgesteld. Het geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

4.4.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant (2010-2015)

Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie voor genoemde periode.

Naast beleidskader is het Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Daarin is aangegeven hoe we met waterkwaliteit en ecologische waterdoelstellingen moeten omgaan.

4.4.4 Waterschapsbeleid

Waterschap De Dommel

De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. De hoofdlijnen voor het waterbeleid van De Dommel zijn beschreven in het waterbeheerplan 'Waardevol water 2015-2021', Hierin zijn vijf waterthema's geformuleerd

- *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.

In dit plan zijn vooral de doelen geformuleerd. De manier waarop die doelen dienen te worden bereikt wordt niet nadrukkelijk aangegeven. Zo kan ruimte gegeven worden aan kansen en initiatieven in het gebied. Tevens zal het Waterschap door middel van het realiseren van eigen projecten trachten de doelstellingen te bereiken.

Een van de instrumenten om dit te bereiken is de watertoets; het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren.

Voor het bepalen van de watercompensatie-opgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater wordt niet langer gebruik gemaakt van de HNO-tool. Per 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.

4.4.5 Gemeentelijk beleid

Gemeente Best

In 2005 heeft de gemeente een waterplan vastgesteld: op naar een veerkrachtig watersysteem. Het waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijke grondgebied.

In het stedelijke gebied valt te denken aan het GRP, maar ook het beheer en onderhoud van stedelijk water en de mogelijkheden van afkoppelen. Voor nieuw te ontwikkelen woonwijken aan de noordrand van Best en de bestaande bedrijventerreinen moet het waterplan richtinggevend zijn voor de invulling van het (toekomstige) watersysteem.

In 2012 heeft de gemeente een verbreed rioleringsplan vastgesteld. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de beleidsvoornemens en (bijbehorende) maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van stedelijk afval-, hemel- en grondwater in de gemeente Best voor de periode van 2012 tot en met 2016. Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan dient een breed gedragen beleidsstuk te zijn.

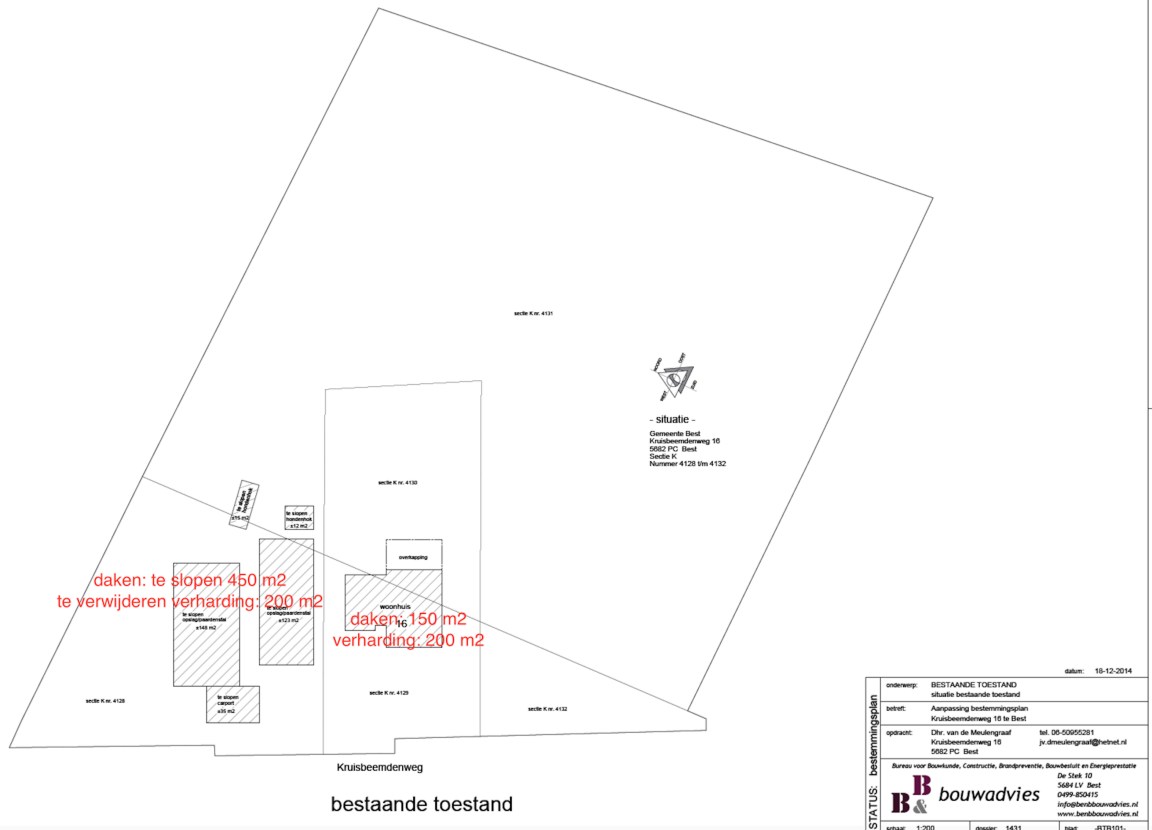
Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

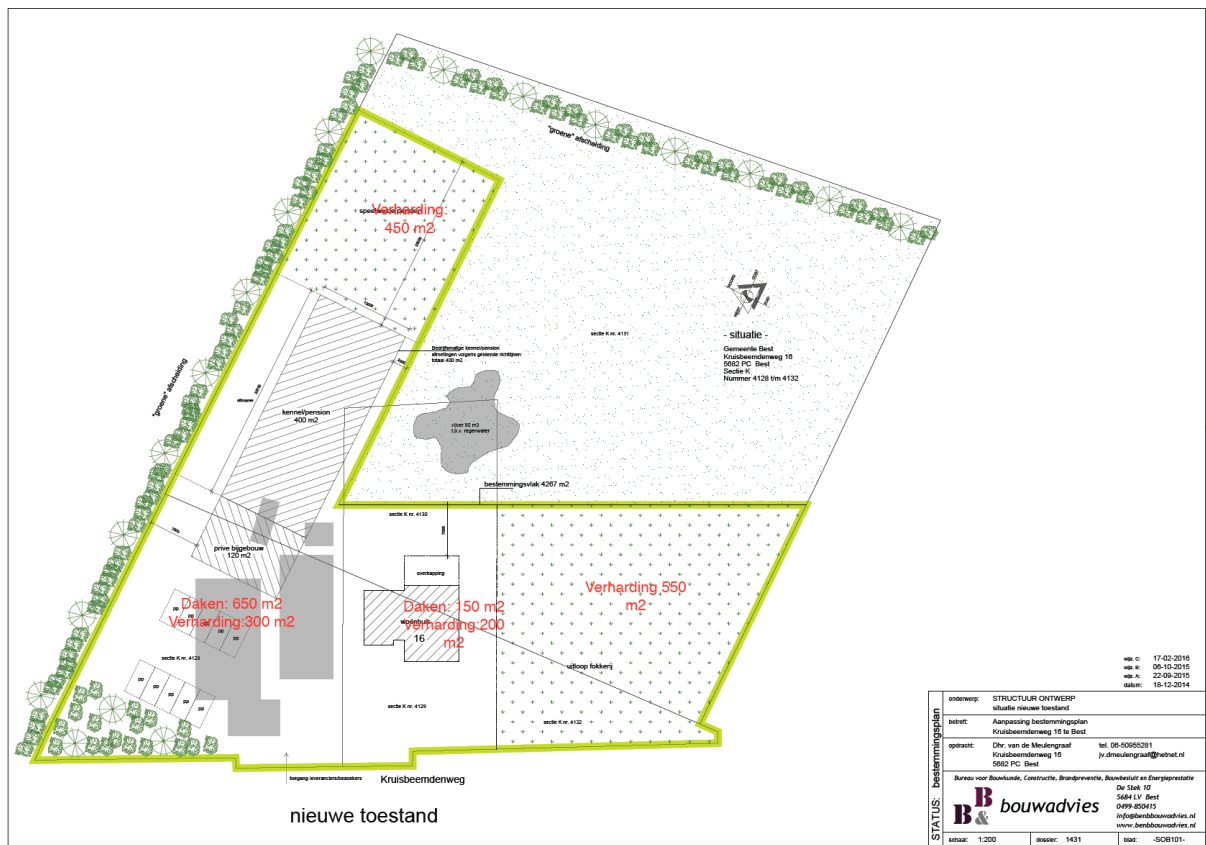
Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktetypen	Huidig m ²	Toekomstig m ²
daken	600	800



terreinverharding	400	1500
-------------------	-----	------

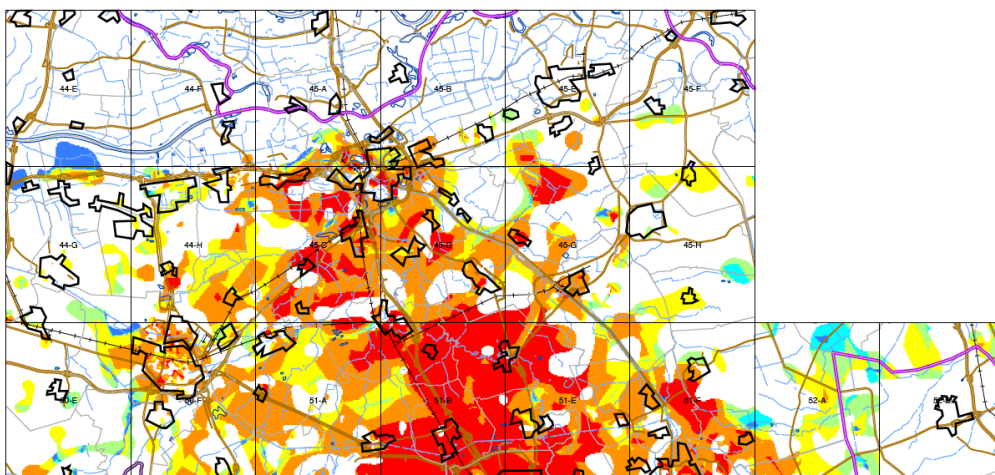




Bodem

De grond in het plangebied kan worden gekenmerkt als leemgrond, zoals in de wateratlas is aangegeven met als omschrijving matig voedselrijk en vochtig. Op circa 30 meter beneden maaiveld is een deklaag aanwezig met een dikte van 3-10 meter. (Nuenen-groep). Het eerste watervoerende pakket (pakket 1A) op de TNO-grondwaterkaart bevindt zich daaronder.





Legenda gidslaag

Nu51iv Dikte grid
10 - 36.8 (m)
3 - 10
1 - 3
0.3 - 1
0.1 - 0.3
0.03 - 0.1
0.01 - 0.03

Legenda topografie

Kaartbladen 1:25.000	Waterlopen
Gemeentegrenzen	Kustlijnen en oevers
Nationale grens	Steden
Provinciale grens	
Hoofdwegen	
Spoorwegen	

© Nederlands Instituut voor
Toegepaste Geowetenschappen - TNO



Grondwaterkaart 32 (Centrale slenk) noord

Versie: 1 (2002)

De maaiveldhoogte bedraagt 12,98 +NAP. Bij raadpleging van het DINO-loket blijkt uit een in de nabijheid van het perceel uitgevoerde boring B51B1021 dat de bovenste laag van 1 meter voor de eerste halve meter bestaat uit zand van een fijne categorie en voor de tweede halve meter uit zand in een middencategorie. Daaronder bevindt zich een laag van 2 meter leem en daaronder bevindt zich minimaal 2 meter veen. De kD-waarde van het watervoerende pakket bedraagt 1000-5000 m²/d.



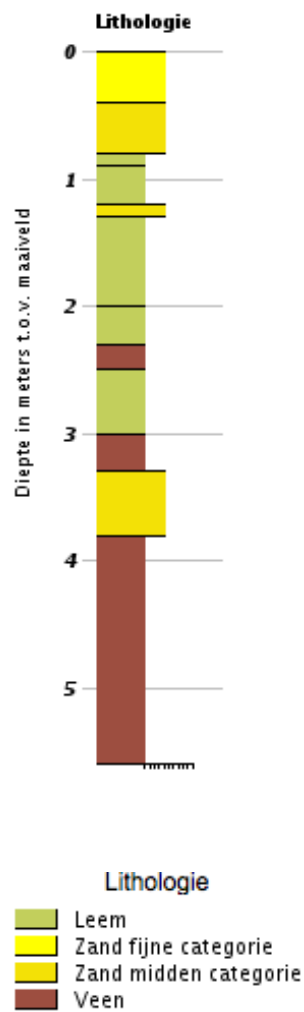
Boormonsterprofiel en interpretatie

Identificatie: B51B1021

Coördinaten: 154333, 393000

Maaiveld: 12,60 m t.o.v. NAP

Dieptetraject t.o.v. Maaiveld: 0,00 m - 5,60 m



In het kader van de Wro dient, in geval van een nieuw ruimtelijk plan, aangetoond te worden of de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de nieuwe functie en hoe toekomstige verontreinigingen voorkomen kunnen worden. Voor wat betreft de bodemverontreiniging verwijzen wij naar het bodemonderzoek dat is uitgevoerd door Econsultancy.

Grondwater

Op basis van de digitale wateratlas bedraagt de GHG 40-60 cm beneden maaiveld. De GLG bedraagt 140-160 cm beneden maaiveld. Deze grondwaterstand heeft geen consequentie op de inrichting van het plangebied. Het hemelwater zal worden afgekoppeld. Daartoe zal een bergvijver worden aangelegd. Deze zal voldoende capaciteit bevatten om het hemelwater van het gehele toekomstige verhard oppervlak te bergen. Uitgaande van 1400 m² verhard oppervlak zal de capaciteit van de bergingsvijver minimaal 84 m³ bedragen.

Oppervlaktewater

Er zijn ten noorden en ten westen van het plangebied twee erfscheidingsloten. Een waterloop B bevindt zich aan de westzijde van de spoorlijn. Hierop wordt niet geloosd. Het verontreinigende water dat vrijkomt bij het schoonmaken van de hondenhokken wordt geloosd op de riolering. Het hemelwater alsmede het schone water dat afkomstig is van de verhardingen waarop geen honden verblijven zal worden geloosd via een verzamelput op de erfscheidingsloten.

Afvalwater

Het afvalwater zal via een gescheiden systeem worden afgevoerd. Het water uit de toiletten alsmede vanaf de hokken wordt via een draingoot afgevoerd naar de riolering. Tijdens een nader overleg met de gemeente Best is aangegeven, dat de hondenuitwerpselen en de hondenharen eerst zullen worden verwijderd alvorens wordt geloosd op de riolering. Verder is de capaciteit van de riolering voldoende om de geringe hoeveelheid spoelwater te kunnen verwerken.

Hemelwater

Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

- hergebruik
- vasthouden / infiltreren
- bergen en afvoeren
- afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
- afvoeren naar de riolering

Bovenstaande volgorde wordt aangehouden door het hemelwater eerst op te slaan in een verzamelput met een overloop naar de erfscheidingsloot. Daarmee wordt voldaan stap 2 en 3.

Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.

Op grond van artikel 15 van de Algemene regels wordt vrijstelling verleend van het bepaalde in artikel 3.6 van de keur indien het af te koppelen oppervlak minder dan 10.000 m² bedraagt of de toename van verharding minder is dan 2000 m². Dat is hier het geval.

Bij de inrichting, bouw en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht.

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden alsmede bij de bouw zal worden voorkomen dat vervuilende stoffen worden toegevoegd aan bodem en grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij zal aandacht worden besteed aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Gebiedspecifieke waterbelangen

Aan de hand van de Watertoetsviewer is gezien welke gebiedsspecifieke waterbelangen aanwezig zijn.

Het plangebied ligt in het attentiegebied van een Keurbeschermingsgebied. Verder ligt het in het grondwatergebied II en is de factor 1 toegekend aan het gebied voor de toepassing van de regels voor verhard oppervlak.

Vergunningen

Voor een aantal werkzaamheden is een watervergunning vereist op grond van de Keur. Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang
- het aanleggen van een kabel of leidingen
- het planten van bomen en struiken
- het brengen van water in een watergang

Er zullen geen vergunningplichtige werkzaamheden worden uitgevoerd.

Overleg waterschap

Met het Waterschap is overleg gepleegd. Dit heeft geresulteerd in een vooroverlegreactie. De vooroverlegreactie is verwerkt in dit plan. De door het waterschap aangegeven waterberging zal in het landschapsplan worden geïntegreerd.

4.5 Beeldkwaliteit

Welstandsnota – beeldkwaliteit

In de voorliggende toelichting worden de functie en het gebruik van het plangebied in combinatie met de maatvoering van de bebouwing onderbouwd. Hiermee wordt de basis gevormd voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied zoals in de ruimtelijke en planologische verantwoording geformuleerd.

Het is voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Op 29 september 2003 is de nota 'Welstand met beleid' voor de gemeente Best vastgesteld. Hierin is onder meer bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen beleidsregels inzake de beeldkwaliteit worden opgesteld op het moment dat die actueel worden. Aangezien het hier een omzetting van hobbymatige activiteiten naar bedrijfsmatige activiteiten betreft, is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling in de zin van de welstandsnota en volstaat de reguliere welstandstoets. In onderstaande impressies is een voorstel opgenomen voor het ontwerp.





Conclusie

Voor het voorliggend initiatief is onderstaande impressie opgenomen. Deze impressie is de basis voor de formulering van een beleidsregel met welstandscriteria, gevolg gevend aan de welstandsnota van de gemeente best.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante milieuaspecten. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld: bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem.

Deze milieuparagraaf gaat in op de beoordeling van milieuaspecten van de toevoeging van twee woningen binnen een bestaande woonbestemming. Bij de bespreking van de diverse milieuaspecten is de woonbestemming en de functie van het perceel als zodanig een gegeven. Verder is van belang dat het hier uitsluitend een intensivering van de bebouwing binnen een bestaande woonbestemming betreft.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (b.v. bedrijven) en milieugevoelige functies (bv. woningen) ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

5.1.2 Omgevingstype

In de VNG-publicatie, die voor deze ruimtelijke onderbouwing als uitgangspunt is genomen, wordt een omschrijving gegeven van zowel het omgevingstype 'rustige woonwijk' als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

5.1.3 Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën.

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Rustige woonwijk



Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een 'stiltegebied' of een 'natuurgebied'.

Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

In deze situatie, in het buitengebied, is er sprake van een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

5.1.4 Invloed van het bouwplan op de omgeving

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een richtafstand hebben ten opzichte van nabij gelegen gevoelige functies. Er wordt dan ook niet gebouwd binnen de richtafstanden van bestaande bedrijven. Verder zijn in de directe omgeving geen geluidsgevoelige functies gelegen.

Conclusie

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er daarom geen belemmering voor het realiseren van de geplande bebouwing.

5.2 Geur

5.2.1 Inleiding

Zoals bij het onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' al uiteen is gezet, richt milieuzonering zich uitsluitend op de zonering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen). In de onmiddellijke omgeving zijn geen agrarische bedrijven of bedrijven die stank kunnen veroorzaken. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een geurcontour van een veehouderijbedrijf. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven. De dichtstbijgelegen veehouderij ligt op meer dan 450 meter. Gelet op de grote afstand t.o.v. de veehouderijen kan worden gesteld dat het aspect geur geen belemmering vormt

Conclusie

Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor het initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Daarnaast is op 8 juli 2014 de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel door het college vastgesteld en op 16 juli 2014 in werking getreden. Hierdoor is de systematiek voor de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2) gewijzigd en vereenvoudigd. Het doel is om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren middels onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Tot nu toe werden initiatiefnemers van ontwikkelplannen verwezen naar het 2 sporenbeleid, zoals opgenomen in het Luchtkwaliteitsplan 2009, om het aspect lucht te toetsen:

- Spoor 1 is de toetsing volgens wet- en regelgeving.
- Spoor 2 is de toetsing die invulling geeft aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

Op 8 juli 2014 heeft het college de 'Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel vastgesteld. Op 16 juli 2014 is deze Handreiking in werking getreden, waardoor de systematiek voor spoor 2 is gewijzigd en vereenvoudigd.

Wijziging:

Deze Handreiking beperkt nieuwvestiging van 'lucht' gevoelige objecten zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen, namelijk binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg kunnen geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking heeft geen invloed op de wens om woningen te ontwikkelen binnen deze zones en ook niet op bestaande 'lucht' gevoelige objecten. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De handreiking is een aanscherping van het huidige luchtbeleid van Best, waarin 100 meter als afstand tot de snelweg stond opgenomen. De handreiking streeft een structurele gezondheidswinst na voor kwetsbare groepen.

Vereenvoudiging:

Spoor 2 moest vroeger worden toegepast voor alle ontwikkelingen bij alle doorgaande wegen, nu alleen nog voor 'lucht' gevoelige ontwikkelingen bij drukke wegen (ca. 10.000 motorvoertuigen of meer). (Spoor 1, toetsen aan wet- en regelgeving, blijft uiteraard gehandhaafd).

5.3.2 Ontwikkelingen als bron (spoor 1)

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten waarvan vaststaat dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt van een niet agrarisch bedrijf en wordt een bestaande woning gelegaliseerd en krijgt de status van bedrijfswoning..

Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Ontwikkelingen als ontvanger (spoor 2)

Het Luchtkwaliteitsplan en de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' zijn opgesteld ten behoeve van het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Doordat maatregelen worden getroffen, zal de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbeteren en blijven voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het Luchtkwaliteitsplan en de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen en te streven naar een structurele gezondheidswinst voor kwetsbare groepen. Om dit te bereiken zijn diverse maatregelen geformuleerd.

In principe zijn de meeste projecten binnen de gemeente Best aan te merken als 'niet in betekenende mate', zodat niet hoeft te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit geldt ook voor het voorliggend initiatief.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming echter ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van haar burgers, worden



ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst om te bepalen of uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit beleid richt zich op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van een ontwikkeling, zonder de bijdrage van die ontwikkeling. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een aandachtslocatie.

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een 'drukke weg', snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding van de grenswaarden (vanaf 3% onder de grenswaarde).

Voorheen betekende dit voor elk initiatief spoor 2 toegepast moest worden bij alle doorgaande wegen. In de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' is ter vereenvoudiging opgenomen dat met 'drukke gemeentelijke wegen' een weg wordt bedoeld met circa 10.000 motorvoertuigen of meer per etmaal. Dat zijn bijvoorbeeld stroomwegen, gericht op een zo veilig en betrouwbaar mogelijke afwikkeling van grote hoeveelheden verkeer met een hoge gemiddelde snelheid. Ook kan het gaan om ontsluitingswegen en wegen met relatief veel doorgaand verkeer.

Als 'korte afstand' geldt een afstand van 300 meter van de snelweg en 50 meter vanaf een provinciale weg of andere 'drukke wegen'. Binnen deze afstand mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Als gevoelige bestemmingen gelden gebouwen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis of verpleegtehuis. Hieronder vallen ook overige gebouwen die dezelfde functie hebben als hiervoor omschreven. Het gaat dan om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Het plangebied ligt niet binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen of andere 'drukke wegen'.

Gezien het bovenstaande wordt het plangebied daarom conform het stappenplan niet aangemerkt als een 'aandachtslocatie', zodat er ook uit oogpunt van spoor 2 (de ontwikkeling als ontvanger) geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen bestaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Geluid

5.4.1 Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de

geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

5.4.2 Geluidbelasting op de woningen

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelige bestemming, namelijk de planologische vastlegging van een bedrijfswoning, waarvoor eerder een bouwvergunning is verleend.. Om deze reden is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de woning vanwege ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde spoorweg. Het onderzoeksrapport van Greten raadgevende adviseurs is bijgevoegd. Uit deze rapportage blijkt dat de woning voldoet aan de eisen die daaraan vanuit de Wet geluidhinder worden gesteld.

5.4.3 Geluidsbelasting vanuit het plangebied

Uit het akoestische rapport van Greten raadgevende adviseurs blijkt dat hondenfokkerij en hondenpension is de gewenste opzet voldoen aan de eisen die de Wet geluidhinder en de Handleiding industrielawaai stellen aan de geluidsbelasting op de gevels van de meest nabijgelegen woning. Op basis van de resultaten in de tabellen 5.4 (LAr,LT) en 5.5 (LA,max) kan worden geconcludeerd dat:

- de streefwaarden geldig voor landelijk gebied worden gerespecteerd;
- de streefwaarden behorende bij een milieucategorie 2 bedrijf worden gerespecteerd.

Daarnaast bedraagt de geluidbelasting vanwege indirecte hinder maximaal 35 dB(A)etmaalwaarde ter plaatse van de woning Kruisbeemdenweg 6. De voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee ruimschoots gerespecteerd. Dit geldt ook voor de geluidbelasting op de referentiepunten. Hiermee wordt aangetoond dat ook met betrekking tot de indirecte hinder de inrichting behoort tot milieucategorie 2.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen beletsel of beperking op voor het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt

weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water. Indien de ontwikkeling gelegen is binnen de invloedssfeer van een BEVI-inrichting of een leiding zoals opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen, dan is altijd een verantwoording noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (visie tot 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevt in het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6-contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

5.5.2 Toetsing

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart (Bron: risicokaart.nl, maart 2016) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de planontwikkeling. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.

Binnen het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig en worden ook geen nieuwe Bevi-inrichtingen opgericht die van invloed zijn buiten het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

- Buisleidingen

Op een afstand van ongeveer 60 meter is een DPO-buisleiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) gelegen. Volgens de Risicokaart is de PR 10^{-6} van deze buisleiding nul meter. Dit betekent dat deze buisleiding geen invloed heeft op de planontwikkeling. Andersom zorgt de ontwikkeling niet voor een beperking van de buisleiding.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarvan de invloedsgebieden over het plangebied reiken. Het gaat om de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven en de Rijksweg A2 (traject 's-Hertogenbosch-Eindhoven).

- A2

De A2 ligt op een afstand van ongeveer 800 meter van het plangebied, wat betekent dat de invloedsgebieden van de A2 wel over het plangebied reiken. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand vanaf 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Een dergelijke ontwikkeling op een zodanig grote afstand van de bron zorgt niet voor een toename van het groepsrisico. Er is sprake van een gemiddelde maximale bezetting van 5 personen, waarvan 4 bewoners (tevens nachtperiode) en 1 personeelslid welke op afroep beschikbaar is. Tevens is sprake van een legalisatie van een vergunde situatie, en is het gebruik voor woondoeleinden eerder (bestemmingsplan 1982) planologisch mogelijk gemaakt.



- Spoorlijn

De spoorlijn ligt op korte afstand van het plangebied. Dit betekent dat de invloedsgebieden afkomstig van de spoorlijn, over het plangebied reiken. Er bevindt zich een weg en sloot tussen plangebied en spoorlijn. De breedte van deze weg en sloot bedraagt ongeveer 6 meter. De woning staat op ongeveer 20 meter van de spoorlijn. Het plangebied ligt binnen de 200 meter afstand, genoemd in het Basisnet. Dit betekent dat specifiek aandacht moet worden besteed aan externe veiligheid. Omdat sprake is van een bedrijfswoning, is de woning aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Tevens wordt in deze situatie voldaan aan het criterium van maximaal 2 woningen binnen 1 hectare. De woning is gelegen in het buitengebied en de dichtstbijzijnde woningen liggen op meer dan 100 meter afstand.

Het plangebied ligt tevens binnen het Plasbrandsaandachtsgebied (PAG). Deze is verankerd in het Bevt. Het PAG is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof bij een tankwagon. Een plasbrandaandachtsgebied geldt alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten. Daarvan is in dit geval geen sprake. Indien zich bestaande kwetsbare objecten binnen het PAG bevinden, hoeven deze niet te worden gesaneerd. Sanering gaat dus niet op.

Vanwege de ligging binnen de 200 meter afstand uit het Basisnet en de ligging binnen de 30 meter afstand uit het PAG is een verantwoording noodzakelijk. Omdat de toename van het groepsrisico minder bedraagt dan 10%, en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden (artikel 8 lid 2 van het Bevt), is slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Een groepsrisicoberekening (QRA) is niet noodzakelijk.

5.5.3 Verantwoordingsplicht

Er is sprake van een beperkt kwetsbaar object. De richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten in een gebied waarvoor een dergelijk besluit geldt (onder andere omgevingsvergunning / bestemmingsplanprocedure) wordt vastgesteld, is 10^{-6} per jaar. De 10^{-6} contour reikt niet over het plangebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient in de groepsrisicoverantwoording de mogelijkheid tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg te worden behandeld. Daarnaast dient de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen te worden behandeld.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen bij een calamiteit.

Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten. Vanuit het plangebied kan men op meerdere manieren van de bron (de spoorlijn) af vluchten. Naar de zuidzijde toe loopt de Kruisbeemdenweg parallel aan het spoor, terwijl deze aan de noordzijde al snel van het spoor wegloopt. De Kruisbeemdenweg loopt na ongeveer 100 meter in noordelijke zijde



geheel haaks van het spoor weg, hetgeen gunstig is bij vluchten. Ook kan men via de Pailjaartseweg goed vluchten.

De bewoners zijn ter plaatse al jaren bekend in de omgeving, ze weten dus welke kant zij op kunnen vluchten bij een calamiteit. Tevens biedt het aan de oostzijde gelegen landelijk gebied ook de mogelijkheid om te vluchten. Dat is niet de meest logische weg (onverhard / grasland), maar de mogelijkheid is er, temeer omdat ook sprake is van gronden in eigendom.

Verder is relevant dat de aanwezige personen niet minder zelfredzaam zijn, mede gezien het feit dat zij zelf de bedrijfsvoering op zich nemen. Ze hebben een goede gezondheid en zijn ook mobiel, hetgeen betekent dat personen bij een eventuele dreigende situatie zich op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het om de manieren hoe een (dreigende) calamiteit goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen.

Het plangebied ligt op een zodanige plek dat het goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Dit kan zowel vanaf de noord- als zuidzijde. De A2 ligt op een relatief korte afstand en er dichtstbijzijnde op- en afrit ligt op ongeveer 1,5 km. afstand. Deze op- en afrit is direct bereikbaar voor hulpdiensten. De bereikbaarheid is dus goed te noemen. De aanrijtijden van de brandweer zijn ook goed.

Bij een calamiteit is het belangrijk dat er voldoende bluswater beschikbaar is. Er bevindt zich ook een geluidsscherm, welke als beperkte maatregel kan worden gezien voor het verminderen van de mogelijke effecten van een calamiteit op het plangebied.

Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO)

De VRBZO dient ingevolge het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen. De woning ligt namelijk in het invloedsgebied van het spoortraject Eindhoven-Den Bosch waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden.. Op 12 mei 2016, met kenmerk P008818, heeft de VRBZO advies uitgebracht.

Advies:

Op bladzijde 57 van het bestemmingsplan staat een stuk tekst die niet correct is. Wij adviseren daarom om deze tekst “ Er ligt tussen het plangebied en de spoorlijn een sloot waaruit water gebruikt kan worden’ weg te laten. Daarnaast adviseren wij een primaire bluswatervoorziening aan te brengen

Reactie:

De tekst dat de sloot gebruikt kan worden als bluswatervoorziening is weggehaald.

Betreffende het advies om een primaire bluswatervoorziening aan te brengen is het zo dat het hier een situatie betreft welke al jaren zo is. D.m.v. deze ruimtelijke procedure wordt e.e.a. rechtgetrokken wat onjuist opgenomen was in het huidige bestemmingsplan. Dit wil niet zeggen dat zondermeer geaccepteerd dat de bluswatervoorziening niet in orde is. Echter een primaire bluswatervoorziening in het buitengebied is geen toekomstbestendige oplossing gezien het feit dat Brabant Water, in verband met wetswijzingen, geen prioriteit meer legt bij het plaatsen van brandkranen op het drinkwaterleidingnet. De VRBZO is gestart met onderzoek naar alternatieve oplossingen om tekortkomingen van bluswater in het buitengebied te trotseren. Dit onderzoek is regionaal van opzet en zal antwoord geven hoe er wordt omgegaan met het leveren van bluswater in het buitengebied. Tot die tijd zal deze situatie blijven bestaan zoals die al enkele decennia is.

Algemeen

Zoals eerder in deze paragraaf vermeld is sprake van een bestaande situatie welke per abuis in de herziening van het bestemmingsplan in 2006 niet positief bestemd is. De gebouwen zijn allemaal vergund, en het gebruik voor woondoeleinden is eerder (bestemmingsplan 1982) planologisch mogelijk gemaakt. In dit geval is het overgangsrecht ook van toepassing. Door middel van deze wijziging van het bestemmingsplan wordt deze bestaande vergunde situatie, welke ook niet onwenselijk is, planologisch hersteld.

Conclusie

Rekening houdend met de hierboven genoemde zaken en maatregelen is deze situatie vanuit externe veiligheid voor de gemeente Best aanvaardbaar. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Andersom zorgt de ontwikkeling niet voor een beperking van Bevi-inrichtingen, buisleidingen en een verhoging van het groepsrisico op de A2 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven.

5.6 Bodem

5.6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de toevoeging van bebouwing. De bodemkwaliteit is nader onderzocht. Door bureau Econsultancy is d.d. een onderzoeksrapport opgesteld. Het onderzoeksrapport gaat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de geplande verkoop en bouwplannen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd

dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- — hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- — hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- — hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- — hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingen

Voor de locatie zijn 2 bestemmingen opgenomen:

Bedrijf-specifieke vorm van bedrijf-hondenpension en -hondenfokkerij
De regeling van de bestemming Bedrijf is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Best. Vanwege het specifieke karakter van de functie die wordt toegestaan is een functieaanduiding opgenomen. Ook voor de bedrijfswoning is op de verbeelding een functieaanduiding opgenomen waarnaar in de regels wordt verwezen.

Waarde – attentiegebied EHS

De regeling van deze bestemming is afgestemd op de bepalingen van de Verordening ruimte.

Hoofdstuk 7 Financiële aspecten en procedure

7.1 Financiële overwegingen en dekking

Er zal een anterieure overeenkomst worden getekend voor de betaling van eventueel uit het bestemmingsplan voortvloeiende planschade alsmede voor de vergoeding van gemeentelijke plankosten.

7.2 Procedurele aspecten

7.2.1 Inspraak

Door de initiatiefnemer is voorafgaand aan de indiening van het concept-bestemmingsplan bij de gemeente Best contact opgenomen met de naaste burens. Het betreft de bewoners van de percelen aan de Kruisbeemdenweg 1, 10 en 12. Zij hebben aangegeven positief te staan tegenover het initiatief en hiertegen geen bezwaren te hebben.

7.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties



die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt. De nota vooroverleg is als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

7.2.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

7.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Kruisbeemdeweg16' is vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2016.



Bijlage 1 bij de toelichting

Bodemonderzoek



Bijlage 2 bij de toelichting

Akoestisch onderzoek



Bijlage 3 bij de toelichting

Onderzoek Flora- en fauna wet



Bijlage 4 bij de toelichting

Inrichtingsplan



Regels



Verbeelding



