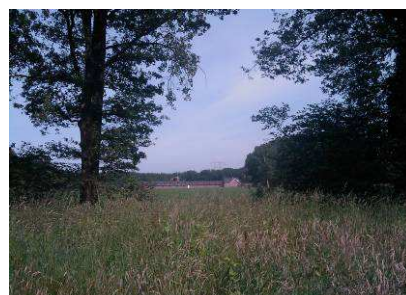


Bestemmingsplan

Landgoed Kleinbroek

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Landgoed Kleinbroek

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:5.000

Datum:

juni 2012

Datum vaststelling:

18 juni 2012

Identificatienummer:

NL.IMR0.0753.bpLandgoedKB2011-VG01

Projectgegevens:

TOE03-SVD00001-01a

REG03-SVD00001-01a

TEK03-SVD00001-01a

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

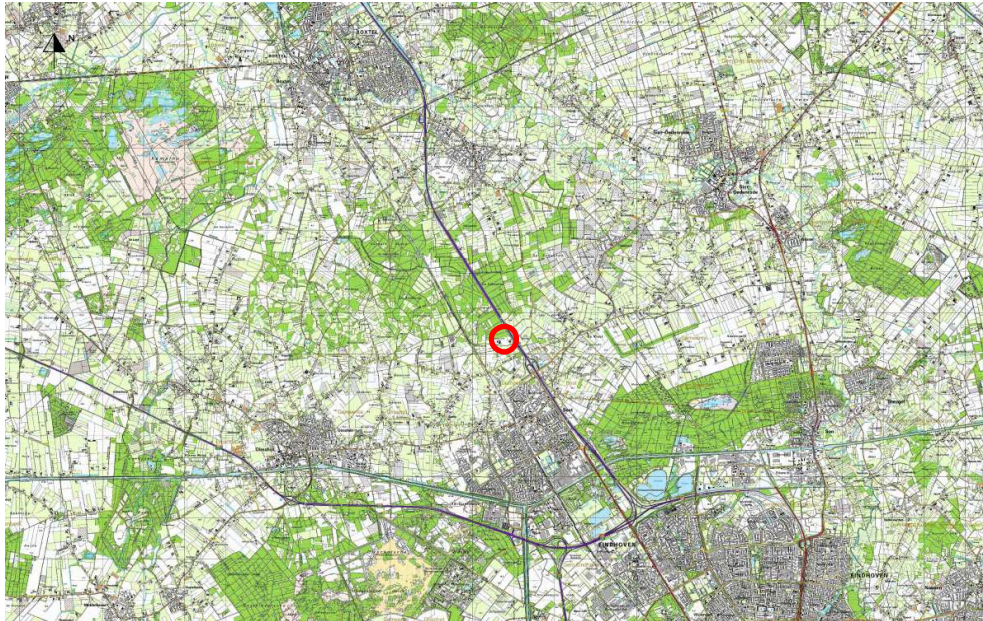
E info@croonen.nl – I

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	3
2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Conclusie	24
4	Planologische aspecten	25
4.1	Flora en fauna	25
4.2	Milieu	27
4.3	Water	34
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.5	Infrastructuur	39
4.6	Conclusie	40
5	Juridische aspecten	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Toelichting op de regels	41
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	42
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45
7	Bronnen	47
7.1	Boeken en rapporten	47
7.2	Websites	47

Bijlagen:

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan en beheerplan Landgoed Kleinbroek te Best (Croonen Adviseurs, 2011)
- Bijlage 2 Quickscan flora en fauna Landgoed Kleinbroek (Croonen Adviseurs, 2011)
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (G&O Consult, 2011)
- Bijlage 4 Resultaten HNO-tool
- Bijlage 5 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen



Figuur: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied (Google Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Kruisbeemdenweg in Best, in de gelijknamige gemeente. Het is de bedoeling op deze locatie landgoed Kleinbroek, met een omvang van ca. 10,5 ha te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gewenste locatie voor het landgoed ligt in het buitengebied van de gemeente Best, zo'n kilometer ten noord(west) en van de kern Best. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 10,5 ha. Tot voor kort was een deel van de locatie in gebruik ten behoeve van een grootschalige varkenshouderij, bestaande uit twee locaties, met hierbij drie bedrijfswoningen. Het overige deel van het plangebied is voornamelijk in agrarisch gebruik.

Het plangebied ligt direct ten westen van de A2. Ca. 300 m ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht – Eindhoven. In de omgeving van de locatie liggen enkele agrarische bedrijven en relatief grootschalige bosgebieden.

Het plangebied is kadastraal bekend als 'Gemeente Best, sectie K, nummers 118, 121, 814 en 1145'.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bosgebied. Aan de oostzijde ligt de Liempdseweg parallel aan de A2. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de onverharde Kruisbeemdenweg en enkele agrarische percelen. Aan de westkant ligt een bosgebied.

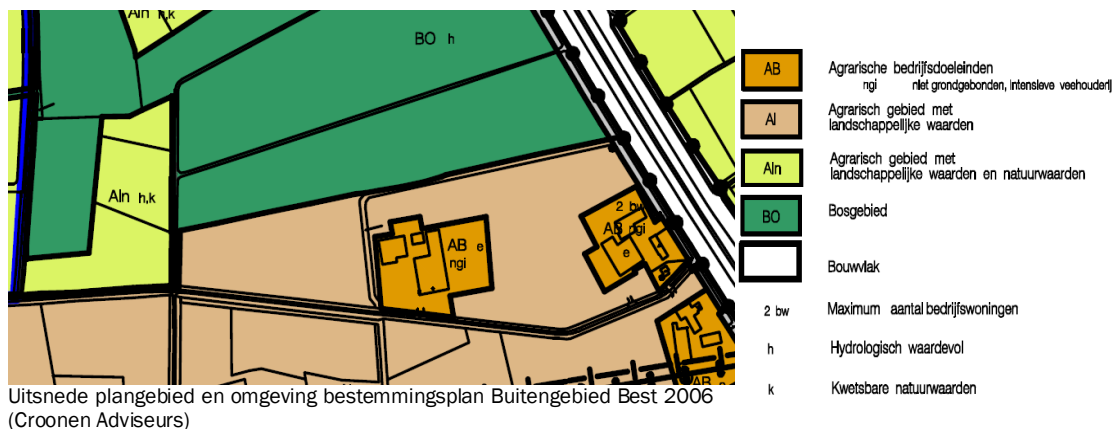
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 september 2008. Op 17 december 2008 is het bestemmingsplan in werking getreden. Het plan is onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 19 mei 2010.

Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden, niet-grondgebonden intensieve veehouderij' (2x), met de aanduidingen '2 bedrijfswoningen' (voor de Liempdseweg 7).

De omliggende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en, voor wat betreft het perceel ten oosten van de Kleine Broekweg, 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden'.

De landschappelijke waarden betreffen hydrologische waarden. De natuurwaarden hebben betrekking op kwetsbare natuurwaarden.



Binnen het agrarische bouwvlak kan bedrijfsbebouwing worden opgericht ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een intensieve veehouderij. Het bouwvlak laat bedrijfsbebouwing inclusief bestrating en dergelijke toe voor één agrarisch bedrijf. De maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsbebouwing bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m.

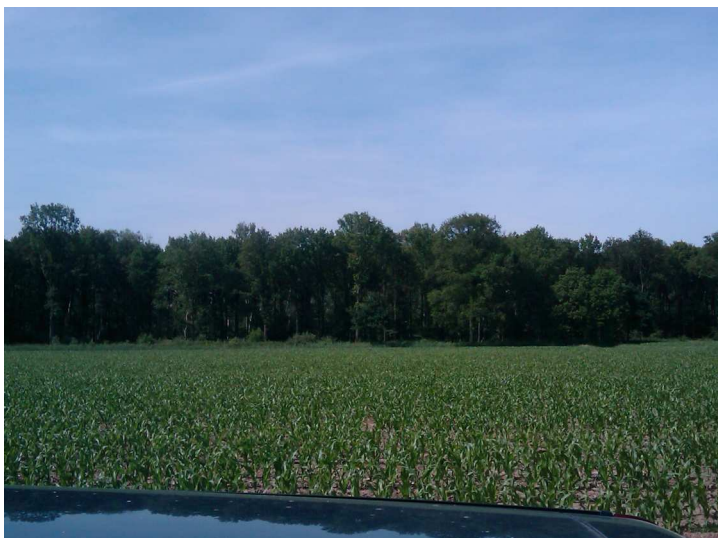
De gronden bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (en natuurwaarden)' zijn bedoeld voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodem-exploitatie met bijbehorende voorzieningen, behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden, (behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor de op de plankaart aangeduide kwetsbare natuurwaarden,) behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'hydrologisch waardevol', behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Rechtstreeks is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid, en via vrijstelling een tweede, met een maximale inhoudsmaat van 750 m³ en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,5 m en 10 m elk. Er mag in totaal 80 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 5,5 m.

Het is, onder voorwaarden, mogelijk de bestemming 'Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden', voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan meerdere (milieu)planologische voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het initiatief komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In het zevende en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan.



Huidige situatie akkerland in het oostelijk deel van het plangebied (Croonen, 2010)



Huidige situatie bebouwing in het midden van het plangebied (Croonen, 2010).

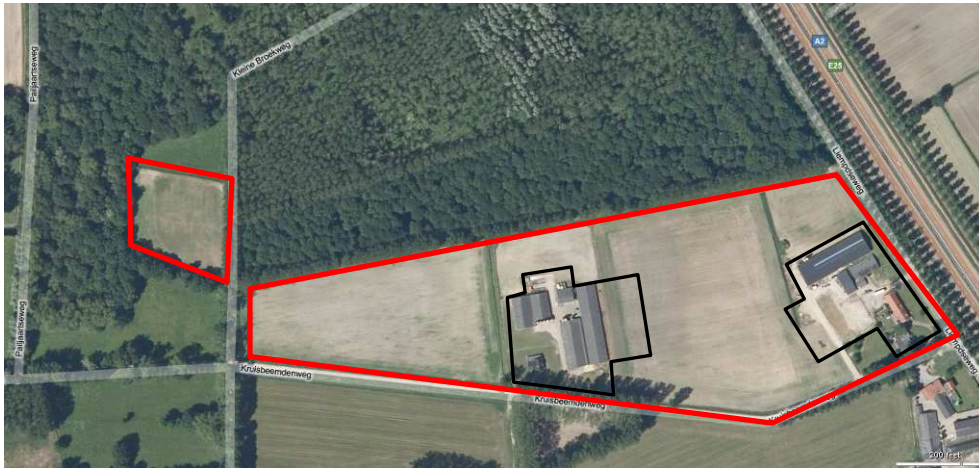


Huidige situatie Kruisbeemdenweg (Croonen, 2010)

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is grotendeels in gebruik als akkerland voor maïs. Midden in het plangebied liggen enkele voormalige varkensstallen en een onafgebouwde bungalow. In de zuidoosthoek staan twee woonhuizen en eveneens enkele stallen. Het perceel aan de westzijde van de Kleine Broekweg wordt gebruikt om maïs te verbouwen.



Luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied (Google Maps, 2010)

Met uitzondering van, een beperkte, erfbeplanting rondom de woningen is binnen het plangebied geen opgaande beplanting aanwezig. Rondom de bebouwing is enige erfverharding aanwezig.

Op de randen van het plangebied zijn ondiepe watergangen aanwezig, die het grootste deel van het jaar droog zijn. Midden over het plangebied ligt ook een watergang. In navolgende figuren is de huidige situatie in beeld gebracht.



Huidige situatie westelijk deel plangebied (Croonen, 2010).



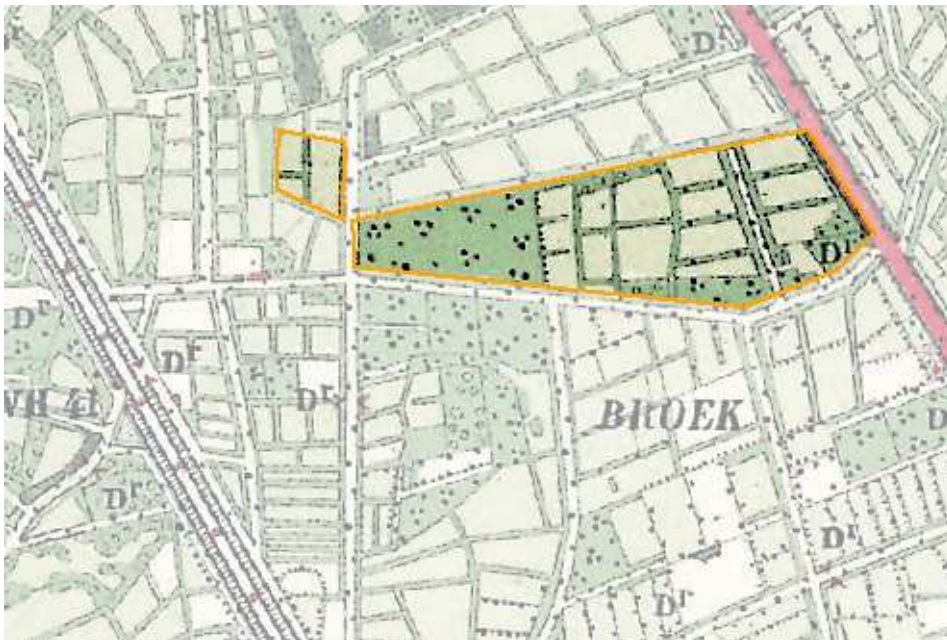
Huidige situatie westelijk deel plangebied (Croonen, 2010).

2.2 Toekomstige situatie

Men is voornemens het bedrijf aan de Liempdseweg te verplaatsen uit het extensive-ringsgebied, waarin het nu ligt, naar een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) buiten Best. Met de verplaatsing van het bedrijf komt de huidige locatie vrij. Om de verplaatsing en sloop te financieren, worden nieuwe wooneenheden toegevoegd aan de bestaande woningen. Voor deze nieuwe inrichting is aansluiting gezocht bij de regeling voor landgoedontwikkeling uit de Verordening Ruimte. Ten behoeve van de nieuwe inrichting is een beeldkwaliteitplan opgesteld (Beeldkwaliteitplan en beheerplan Landgoed Kleinbroek te Best; Croonen Adviseurs, 2011; bijlage 1).

Naamgeving landgoed

De naamgeving van het landgoed is gebaseerd op historische gegevens en kaarten. Het gebied wordt daarin omschreven als Kleinbroek. Het nieuwe landgoed heeft daarom de betreffende naam gekregen.



Historische topografische kaart 1916 (Provincie Noord-Brabant, 2006)

Inrichting landgoed

Het landgoed bestaat uit een groter deel van ca. 9,6 ha en een kleiner deel van ca. 0,9 ha, die van elkaar gescheiden zijn door de Kleine Broekweg. Het totale landgoed heeft hiermee een oppervlakte van ca. 10,5 ha. Aan de oostzijde van het landgoed staat de huidige langgevelboerderij. De huidige bungalow zal hier worden gesloopt. Aan de noord- en westzijde wordt het perceel omgeven door bloemrijke graslanden met poelen, bosjes en bomenrijen. Te midden van het landgoed bevindt zich een nieuw wooncluster van vier woningen. De huidige woning aan de Kruisbeemdenweg zal worden getransformeerd en is onderdeel van de cluster. De bebouwing staat gegroepeerd rondom een groene plek. De groene plek is een centraal punt op het landgoed van waaruit verschillende paden 'uitwaaiëren' over het landgoed.



Inrichtingsschets Landgoed Kleinbroek (Croonen Adviseurs, 2011).

Het nieuwe landgoed zal voor het overgrote deel openbaar toegankelijk zijn via deze paden. Ten westen en ten noorden van het cluster bevindt zich een afwateringssloot, die behouden blijft. Richting het westen krijgt het landgoed de invulling van landbouwgrond, met op de kop van het perceel een bosschage. Het perceel aan de westzijde van de Kleine Broekweg wordt ingericht als bloemrijk grasland. Het landgoed wordt aan de zuidzijde, langs de Kruisbeemdenweg begeleidt door een bomenrij en aan de noordzijde door een wandelpad. Ook worden er een drietal poelen aangelegd in het plangebied. Op deze wijze vindt een versterking van het landschap plaats alsmede nieuwe natuurontwikkeling. Ten opzichte van het huidige gebruik en de inrichting is er sprake van een versterking van landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden van het plangebied. De realisatie van het landgoed levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Het landgoed heeft een kleinschalige opzet. Die past bij het landschap van De Mortelen. De Mortelen vormen het hart van het 'Groene Woud', een provinciaal plan om te komen tot één samenhangend natuurgebied dat zich uitstrekt van de Oisterwijkse Vennen via de Kampina tot en met de Geelders. De Mortelen is een kleinschalig coulissenlandschap dat al dateert van de 12de eeuw. Er is een grote afwisseling van bossen, bosjes, houtwallen, boomrijen, weiljes en akkertjes. In de bloemrijke graslanden staan soorten als knolsteenbreek en koekoeksbloem, in de schraalste zelfs brede en gevlekte orchis en Spaanse ruiter.

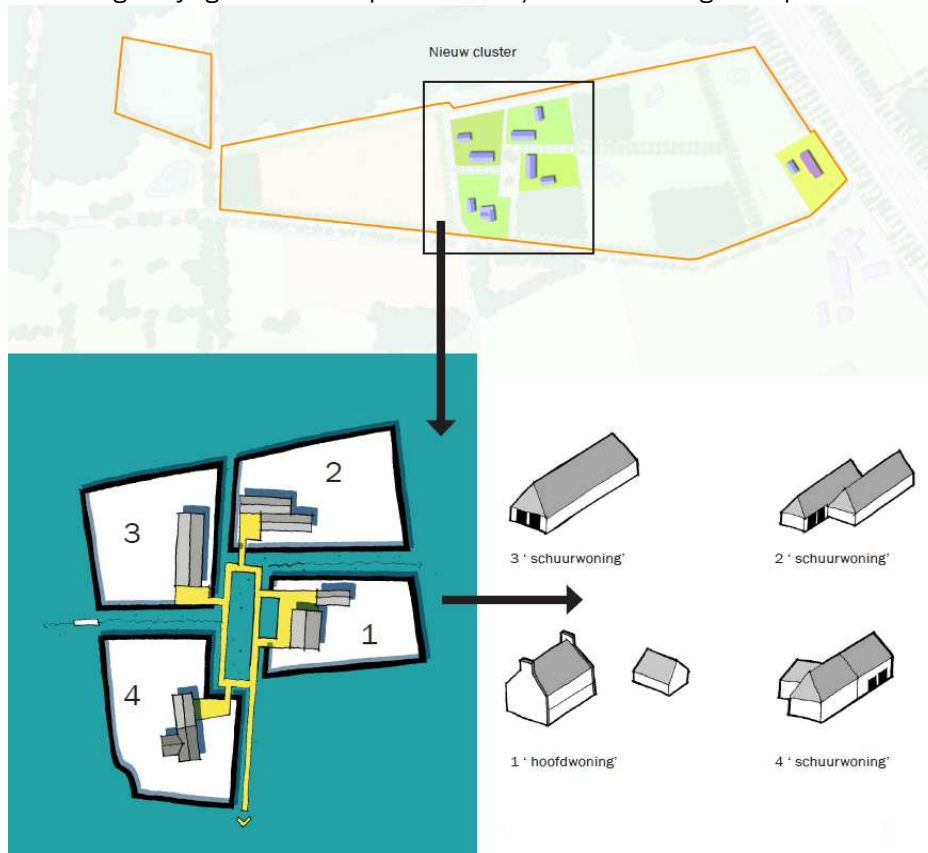
Met de inrichting van het landgoed wordt aangesloten bij het kleinschalige landschap van De Mortelen. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie van het plangebied. Het gebied is voor de recreant interessant door de verschillende doorzichten, open en besloten ruimtes dieikbaar zijn vanaf de verschillende openbare wandelpaden langs en over het landgoed.

Bebouwing

De bestaande langgevelboerderij aan de Liempdseweg 9 in de zuidoosthoek van het landgoed blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt een cluster van vier hoofdwooneenheden gerealiseerd, min of meer centraal in het landgoed. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de herbouwmogelijkheid van de niet afgebouwde bedrijfswoning Kruisbeemdenweg 7. Het betreft niet de bungalow Liempdseweg 7. Daarnaast wordt een drietal nieuwe wooneenheden toegevoegd.

De nieuwe situering sluit aan bij de situering van de (agrarische) bebouwing in de huidige situatie. Daarnaast zijn de woningen door de clustering duidelijk als eenheid herkenbaar en blijft functioneel gebruik van het landgoed, zowel voor gebruikers als bewoners en recreanten op een goede manier mogelijk.

Het cluster bestaat uit één hoofd woning en drie 'schuurwoningen'. De woningen verschillen van elkaar qua karakter, maar vormen wel een eenheid. De hoofd woning bestaat uit twee woonlagen met een kap, de andere woningen uit één laag met een kap. De woningen zijn georiënteerd op de straat en/of de centrale groene plek.



Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing Landgoed Kleinbroek (Croonen Adviseurs, 2011)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn op Rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft 4 hoofddoelen: versterken economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborgen van de veiligheid. In de nota worden de bakens verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan). Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid.

De hoofdlijnen van het beleid zijn aangegeven in een ruimtelijke hoofdstructuur. Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' (zie het kaartbeeld op de volgende pagina), ligt het plangebied in het Nationaal Landschap het Groene Woud. De ruimtelijke structuur is verder uitgewerkt in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

De Nota Ruimte biedt meer kansen voor het buitengebied om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Daarom wil het rijk de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen.

Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in wonen of werken (kleinschalige bedrijvigheid). Soms kan nieuwbouw wenselijk zijn. Denk hierbij aan woningbouw in de vorm van Ruimte voor Ruimte (Rood voor Rood) en nieuwe landgoederen (Rood voor Groen).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

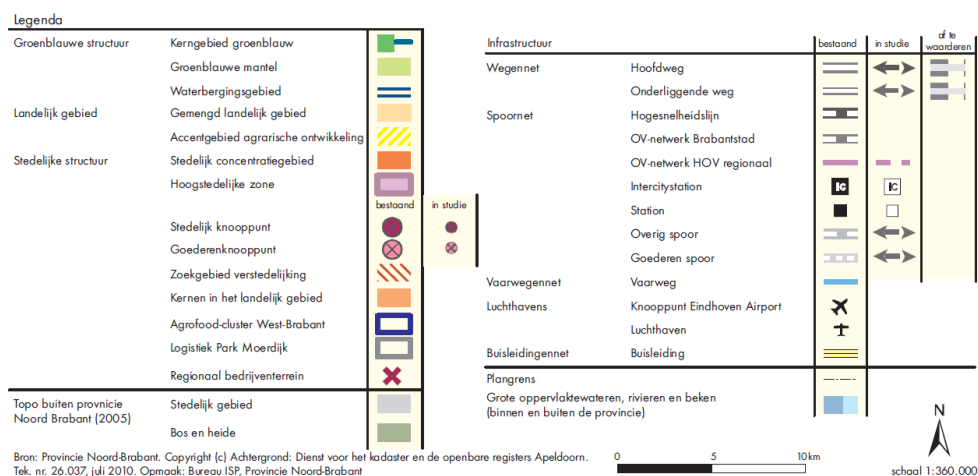
Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Fase 1 van de Verordening ruimte is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO)

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed draagt bij aan de voorgenoemde punten.



Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het overgrote deel van het plangebied in een gebied dat is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden, grenzend aan het kerngebied natuur en water (waaronder de EHS), die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied (zoals ook in voorliggende situatie het geval). De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Binnen de groenblauwe mantel is/blijft de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen deze mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel te passen en rekening te houden met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en omvangrijkere (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn in de groenblauwe mantel dan ook (zeer) beperkt.

De westelijke punt van het plangebied (het deel aan de westzijde van de Kleine Broekweg) is gelegen in het kerngebied natuur en water. Dit kerngebied bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. De hoofdfunctie in deze gebieden is het behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

De ontwikkeling van het landgoed past binnen de beleidslijn en uitgangspunten van de Structuurvisie. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een robuust landschap, een leefbaar landschap (creëren recreatieve routes) en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten door de landschaps- en natuurontwikkeling op het landgoed. De ontwikkeling leidt tot een versterking van de bestaande natuur- en landschapswaarden door de omvorming van agrarische grond in nieuwe natuur, laanbeplanting, poelen, bloemrijk grasland en aanleg van een padennetwerk in het plangebied.

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de Kempen, niet ver van de Meierij, op een zogenaamde 'oude zandontginning'. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. De ambitie voor de Kempen is een groen mozaïeklandschap goed verbonden met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond.

Het groene mozaïeklandschap van de Kempen moet versterkt worden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, onder meer door in de bron- en infiltratiegebieden en in de haarvaten van het watersysteem de mogelijkheden te benutten om het water langer vast te houden, alvorens het af te voeren naar de beken; de recreatieve verbindingen te verbeteren, met name tussen de bosgebieden en de omliggende dorpen; het stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie; ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten, gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap. Deze uitgangspunten (ontwikkelen kleinschalig landschap, verbeteren recreatieve verbindingen, langer vasthouden oppervlaktewater) zijn meegenomen in het ontwerp voor het landgoed.

Een andere doelstelling is het versterken van de ecologische waarden van het landschap, door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, het half open landschap met bomenlanen en de waterlopen, slootkanten en perceelsranden goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan struweelvogels en soorten als kamsalamander, grote lijster, rugstreeppad, korenbloem en heikikker.

Gebiedsontwikkeling 'Het Groene Woud'

Voor het initiatief is ook de ligging tegen het Groene Woud van belang. In de Structuurvisie is een achttal gebiedsontwikkelingen opgenomen. Deze vormen samen een dynamisch programma, dat periodiek wordt herzien. De gebiedsontwikkelingen passen binnen de MIRT-Gebiedsagenda Brabant en vormen een soort van deelopgaven binnen de integrale gebiedsopgaven uit diezelfde agenda.

De provincie werkt de gebiedsontwikkeling in samenhang met de MIRT-Gebiedsagenda Brabant en in overleg met gemeenten en andere betrokken partijen uit. Hierbij wordt ook met de regio's besproken of de lijst van gebiedsontwikkelingen volledig en/of juist is. Dat gebeurt onder andere bij het opstellen van het projectenoverzicht en uitvoeringsprogramma van de MIRT-gebiedsagenda Brabant.

De keuze voor zes van de acht genoemde gebiedsontwikkelingen sluit aan bij lopende opgaven die in verschillende fasen van uitvoering zijn. Daarnaast zijn twee nieuwe opgaven benoemd, die voortkomen uit de ruimtelijke keuzes van de structuurvisie. Het Groene Woud is benoemd als een van de zes 'lopende' ontwikkelingen. In het agrarische landschap rondom de natuurkern is een ontwikkeling in gang gezet naar een groene, duurzame en gemengde plattelandseconomie. De nieuwe economische dragers zijn er op gericht de natuur- en landschapswaarden en de recreatieve aantrekkelijkheid van dit gebied te verhogen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat van Brabant. De ontwikkeling van het landgoed past binnen deze uitgangspunten. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een robuust landschap, een beleefbaar landschap (creëren recreatieve routes) en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten door de landschaps- en natuurontwikkeling op het landgoed. De ontwikkeling leidt tot een versterking van de bestaande natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het plangebied.

De integrale opgave is om het Nationaal Landschap Het Groene Woud beter met het omliggende stedelijk concentratiegebied te verbinden. Dit sluit aan bij de toekomstbeelden uit BrabantStad Mozaïekmetropool. Om dit te bereiken wil de provincie met de betrokkenen de natuurkern versterken, evenals de groene en duurzame gemengde plattelandseconomie, recreatie, natuur- en landschapswaarden in de gebieden daaromheen. Zij zet tevens in op een landschappelijke overgang van stad naar land, een goede recreatieve ontsluiting vanuit de woonomgevingen, verbeterde verkeersveiligheid en ontsnipperingsmaatregelen bij de opwaardering van wegen. Tot slot bevordert zij de uitwisseling van producten en diensten tussen stad en land. Hierbij sluit de provincie aan op het proces dat door de betrokken partijen is ingezet. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied geeft op een goede manier invulling aan de doelen zoals deze gesteld zijn voor de gebiedsontwikkeling van Het Groene Woud.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5). Het plangebied maakt wel onderdeel van een groter gebied dat is aangeduid als 'Attentiegebied ehs' (artikel 4.4).

Binnen deze gebieden zijn fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur niet mogelijk. Ten behoeve hiervan moeten regels gesteld worden ten aanzien van:

- Het verzetten van grond (met een omvang groter dan 100 m³ of een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld).
- De aanleg van nieuwe drainage.
- Het verlagen van de grondwaterstand.
- Het, buiten een agrarisch bouwvlak, aanbrengen van oppervlakteverhardingen/verharde oppervlakten, geen bouwwerken zijnde, groter dan 100 m².

Het plangebied ligt voor het overgrote deel binnen de groenblauwe mantel, voor een klein deel binnen de EHS, binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud en binnen een cultuurhistorisch waardevol vlak. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn daarnaast geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

De gebieden in de groenblauwe mantel worden beschermd via de zogenaamde ja-mits benadering. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur-, bodem- en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap optreedt. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt specifieke aandacht. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals verstedelijking, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties wordt met instructieregels in de verordening uitgesloten. Qua bescherming staat voorop dat aanwezige landschappelijke, natuurlijke, bodem- en waterkundige waarden behouden moeten blijven, maar zeker ook dat deze ontwikkeld moeten worden. De aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken in het plangebied worden versterkt, zoals in hoofdstuk twee en vier nader onderbouwd is.

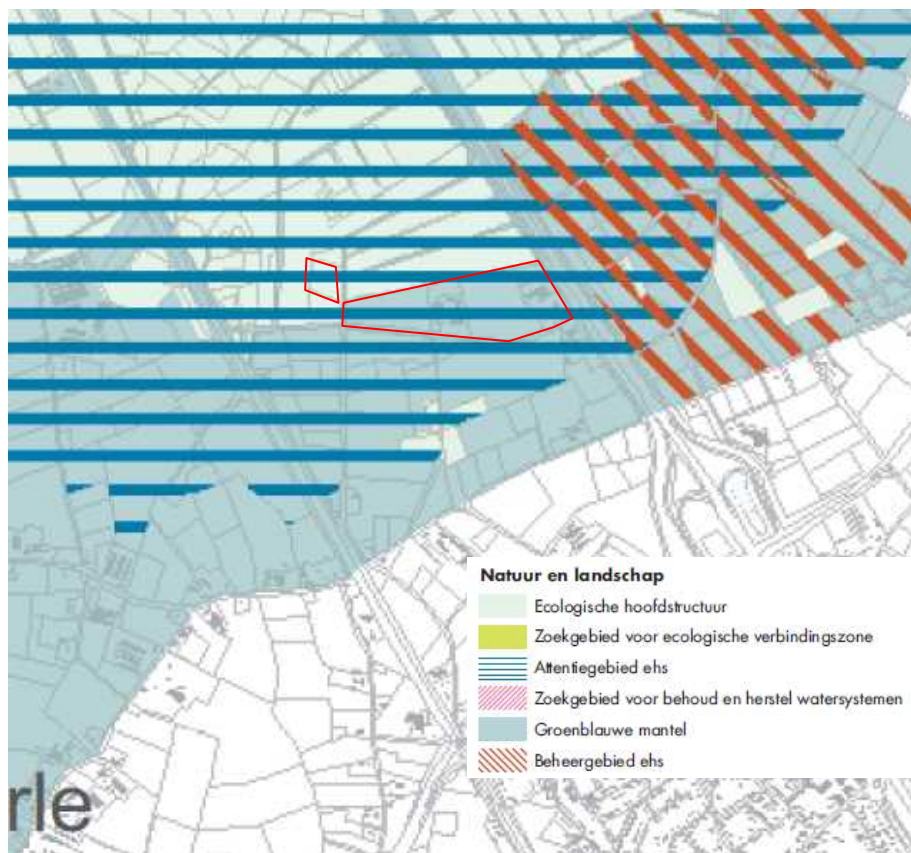
De feitelijke doorwerking én concretisering van de grenzen van de groenblauwe mantel vindt plaats in het bestemmingsplan van de gemeenten. Veel gebieden in de groenblauwe mantel hebben in eerder provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid al een bepaalde 'groenblauwe status' gekregen. In een aantal gevallen zal nog inhoudelijke uitwerking of concretisering nodig zijn met betrekking tot doel, begrenzing en ruimtelijke bescherming en ontwikkeling. Dit wordt door de gemeente bepaald op basis van lokaal nader inzicht, de afspraken in de reconstructie- en uitwerkingsplannen en kijkend naar de gebiedspaspoorten uit de Structuurvisie en het provinciaal waterplan. De bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken vindt plaats door het toekennen van de bestemming "Agrarisch met waarden" en de bestemming "Natuur" en de bijbehorende regels en de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.

De westelijke punt van het plangebied (het deel aan de westzijde van de Kleine Broekweg) is gelegen in de EHS. De hoofdfunctie in deze gebieden is het behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Binnen een Nationaal Landschap moeten ontwikkelingen mede gericht zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap. Deze kernkwaliteiten zijn:

- Goede leesbaarheid van het landschap. Daarmee wordt bedoeld dat de geschiedenis van het ontstaan in het landschap te zien is en dat het landschap dicht zit bij het landschap wat daar van nature voor zou komen, gezien de bodemsoort etc.
- Het Groene Woud als groene hart van Midden-Brabant. Gelegen te midden van het ringvormige stedelijke netwerk van Midden-Brabant kent Het Groene Woud een open en groen karakter.
- Grote mate van organisatievermogen, eensgezindheid en gemeenschapszin. Deze kernkwaliteit is niet direct gekoppeld aan de fysieke kenmerken van het landschap, maar daar wel in verankerd. Zij is bepalend voor de sociaal-culturele identiteit van het gebied en de daarin liggende dorpsgemeenschappen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan het in stand houden van een goede leesbaarheid van het landschap en het open en groene karakter van Het Groene Woud. De ontwikkeling is bij uitstek een voorbeeld van organisatievermogen, eensgezindheid en gemeenschapszin.



uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011b).

Het plangebied ligt niet in 'agrarisch gebied' (hoofdstuk 8).

Het plangebied ligt in 'extensiveringsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De ontwikkeling van een landgoed past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (meer extensieve functies, minder intensieve (agrarische) functies) (hoofdstuk 9).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In artikelen 11.5 zijn regels voor nieuwe landgoederen opgenomen. Hierna komen de relevante voorwaarden één voor één aan bod.

- 1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de vestiging van een nieuw landgoed met een omvang van ten minste 10 hectare waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging en de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is.

De totale oppervlakte van het nieuwe landgoed bedraagt 10,5 ha. Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.

- 2 De beoogde ontwikkeling heeft een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg.

De aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken worden duurzaam verrijkt, zoals in hoofdstuk twee en vier nader onderbouwd is.

- 3 Het bestemmingsplan bevat de nodige voorwaarden om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de nodige voorwaarden opgenomen om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed. Deze regels zijn gebaseerd op de opgestelde beeldkwaliteitplan / beheerplan (d.d. april 2011) voor het landgoed Kleinbroek.

- 4 Indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel levert deze een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Door de realisatie van nieuwe natuur en landschapselementen word een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken. Dit is in hoofdstuk twee en vier nader onderbouwd.

- 5 De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd.

De bebouwing in het plangebied is verdeeld in een tweetal clusters. Het meest oostelijke cluster bestaat uit de bestaande langgevelboerderij. Deze is op zijn huidige locatie behouden, mede vanuit het oogpunt van cultuurhistorie. Het westelijke cluster bestaat uit een viertal woningen, geconcentreerd centraal in het plangebied. De bebouwing van dit cluster staat gegroepeerd rondom een groene plek.

- 6 Per wooneenheid is de aanleg van ten minste 5 ha landgoed, waaronder 2,5 ha nieuwe natuur, verzekerd, waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling.

Met behulp van regels voor nieuwe landgoederen, zoals opgenomen in de Verordening ruimte, kunnen twee woningen mogelijk gemaakt worden voor de totale locatie. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt namelijk 10,5 ha, waarvan ca. 6 ha nieuwe natuur. De twee overige nieuwe woningen zijn planologisch al mogelijk en betreffen slechts het opnieuw, op een andere locatie herbouwen. De vijfde woning is een bestaande bedrijfswoning, die praktisch ongewijzigd blijft.

- 7 Er worden de nodige voorzieningen getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

Als voorzieningen voor extensieve recreatie worden wandelpaden over het landgoed aangelegd. In een anterieure overeenkomst is juridisch vastgelegd en in de praktijk zal feitelijk worden verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

- 8 De duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.

De duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd, doordat de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud voor de eerste tien jaar gedekt zijn door de financiële middelen van initiatiefnemer, zoals anterieur overeengekomen met de gemeente.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Best 2030

De gemeente Best heeft een structuurvisie opgesteld (vastgesteld d.d. 9 mei 2011). Dit is een visie op hoe Best zich op langere termijn (tot circa 2030) dient te ontwikkelen.

Ten aanzien van het onderwerp wonen heeft de gemeente aangegeven te willen inspelen op de veranderende woningvraag. Hierbij staat zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Het inbreiden en herstructureren van bestaande woongebieden alleen is niet genoeg. Om te kunnen voldoen aan de verwachte woningvraag zijn ook woningbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk.

Voor het onderwerp natuur, landschap en groen wordt gestreefd naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente Best. Hierbij gaat het met name om de bosgebieden ten noorden van het dorp. Daarnaast is de wens om de natuur- en landschapswaarden te versterken. Ten westen van Best wil de gemeente inzetten op een groene landschappelijke zone, die de Oirschotse Heide met de bosgebieden ten noorden van Best kan verbinden.

De toekomstvisie voor de gemeente Best is uitgewerkt in een zogenaamd Ruimtelijk Fundament. Hierin zijn het ontwikkelingskader en het droombeeld voor de lange termijn geformuleerd. Het Ruimtelijk Fundament biedt daarnaast het casco voor concrete plannen en projecten.

In het Ruimtelijk Fundament zijn het plangebied en het omliggende gebied ten zuiden en ten westen van het plangebied aangeduid als 'Agrarisch landschap'. Het perceel ten westen van de Kleine Broekweg maakt onderdeel uit van het 'Boslandschap'.

Het agrarisch landschap wordt grotendeels bepaald door landbouwgebieden. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Routestructuren kunnen in deze gebieden worden toegevoegd en met name de relatie met omliggende bosgebieden is van belang. De bebouwing dient geconcentreerd te blijven langs enkele hoofdwegen, zodat het karakter van het landschap behouden blijft.

De gemeente wil het buitengebied, dat tevens dienst doet als stedelijk uitloopgebied, aantrekkelijker maken door de aanleg van extra, nieuw groen en verbetering van de toegankelijkheid.

De strategie voor het boslandschap is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur-, landschaps- en hydrologische waarden.

Het bestaande bosgebied kan op bepaalde plekken worden uitgebreid. Door strategische bosbouw kunnen zwakke plekken worden versterkt. In de afgelopen jaren zijn al enkele bosranden op deze wijze omgevormd. Specifieke aandacht vragen de overgangen van bosgebied naar open agrarisch gebied. Door het omvormen van bosjes en bosranden tot zachtere overgangen van het bos naar zijn omgeving bestaan er kansen te komen tot meer ecologische diversiteit.



Figuur: uitsnede kaartbeeld Ruimtelijk Fundament en legenda (ontwerp) Structuurvisie Best 2030 (Croonen Adviseurs, 2010).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie Best 2030 is geformuleerd. De gemeente wil het buitengebied, dat tevens dienst doet als stedelijk uitlooptgebied, aantrekkelijker maken door de aanleg van extra, nieuw groen en verbetering van de toegankelijkheid. Tevens is de wens om de natuur- en landschapswaarden te versterken. Er wordt door de realisatie van het nieuwe landgoed voorzien in twee extra woningen en de bestaande landschappelijke en natuurwaarden worden versterkt, in een overgangsgedebied van puur bos- en natuurgebied naar de meer bebouwde gebieden en de kom van Best. Doordat het landgoed grotendeels openbaar toegankelijk is, neemt de belevingswaarde van het buitengebied toe.

3.3.2 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best

De opstelling van de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best dient als gemeentelijke uitwerking van provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. De beleidsnotitie is integraal onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006. In de beleidsnotitie en het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in bebouwingsconcentratie 1 (kerngebied ofwel feitelijke bebouwingsconcentratie) en bebouwingsconcentratie 2 (aanlooptgebied/uitlooptgebied). Binnen de bebouwingsconcentraties gelden ruimere ontwikkelingsmogelijkheden dan in het overig buitengebied, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn het ruimst in bebouwingsconcentratie 1. Het plangebied ligt in het overig buitengebied.

Vanuit deze beleidsnotitie zijn geen belemmeringen, maar ook geen aanknopingspunten te herleiden voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Best

Het doel van het landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Best is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden.

Het plangebied ligt op de kaart 'Landschapsbeleid' binnen de Regionale natuur- en landschapseenheid. De kaart 'Landschapsstructuur' geeft aan dat de Kruisbeemdenweg wordt begeleid door een bomenlaan. De Kleine Broekweg is hierop als onverharde weg weergegeven.

Op de kaart 'Landschapsonwikkeling' is het perceel ten westen van de Kleine Broekweg aangeduid als om te vormen gebied. Het omvormen van bosjes en bosranden leidt tot zachte (re) overgangen van het bos naar zijn omgeving. Tevens leidt omvorming tot nieuwe biotopen en meer ecologische diversiteit. Door de omvorming van bosranden worden droge ecologische verbindingzones voor bosvogels, struweelvogels, vlinders en kleine zoogdieren gecreëerd. Dit draagt aan de versterking van de verbinding van bos- en natuurgebieden via de realisatie van ecologische verbindingzones.

Ook bij de broekbossen in het noorden van de gemeente, kan dit vorm krijgen.

Met deze aandachtspunten is rekening gehouden bij het ontwerp en de inrichting van het landgoed en de beplanting die hierbij hoort.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. Een relevant beleidsdoel uit deze nota is het parkeren bij nieuwe functies. Het uitgangspunt hierbij is het hanteren van de CROW-richtlijnen.

De CROW-richtlijnen geven een minimale en maximale norm aan. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale norm te voldoen. Aan de kant van de maximale norm is meer ruimte. Omdat parkeerruimte een kostbaar goed is, wordt er in de praktijk niet of nauwelijks aan de maximale norm getoetst. De parkeerkencijfers van het CROW maken verder onderscheid in kencijfers voor een bepaalde verstedelijking van een gebied en een stedelijke zone binnen een gebied. De gemeente Best kan in het geheel aangemerkt worden als een 'matig stedelijk gebied'.

Daarnaast kan binnen de gemeente Best onderscheid gemaakt worden naar verschillende stedelijke zones, namelijk: centrum, schil/overloopegebied en rest bebouwde kom. Het plangebied valt onder 'de rest bebouwde kom'.

Naast bovenstaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegcategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegcategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe. De Kruisbeemdenweg en de Korte Broekweg zijn niet opgenomen in de wegcategorisering.

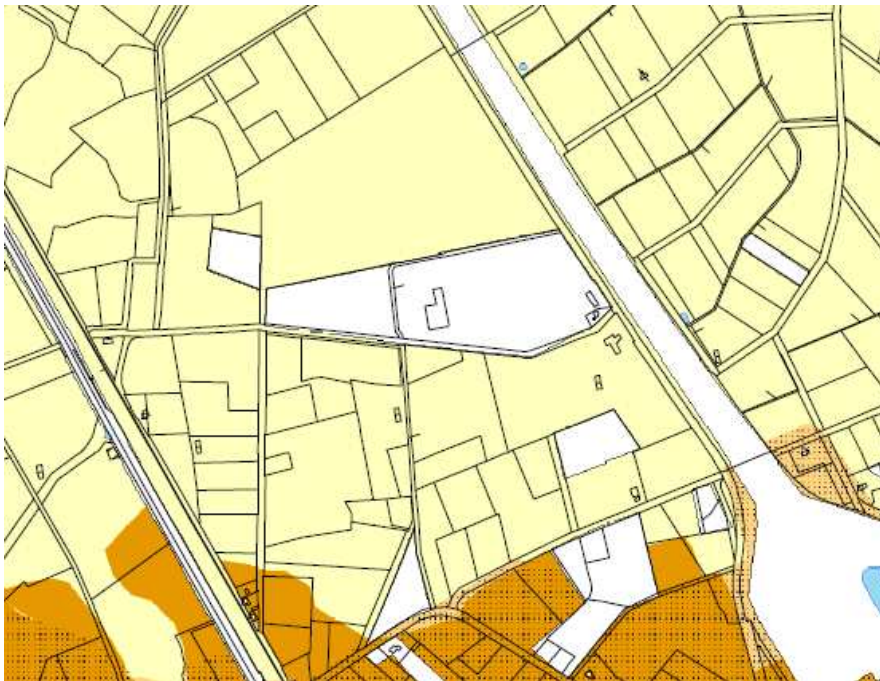
Het GWP doet ook uitspraken over de beoogde fietsstructuur. De Kruisbeemdenweg en de Korte Broekweg maken geen onderdeel uit van de beoogde fietsstructuur.

Het niet opnemen van de wegen binnen en aangrenzend op het plangebied, benadrukt het relatief geringe functie die deze hebben voor het verkeer anders dan bestemmingsverkeer. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten op basis van het gemeentelijk beleid, zoals dat in het GWP geformuleerd is, voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

3.3.5 Archeologisch beleidsplan en erfgoedverordening

Archeologisch beleidsplan

De gemeente Best heeft in 2010 een archeologisch beleidsplan opgesteld. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld. De zeven categorieën worden weergegeven op de archeologische beleidskaart van Best en gekoppeld aan een stelsel van regels en vrijstellingen voor bodemingrepen.



Uitsnede beleidskaart archeologie (gemeente Beste, 2010)

Het plangebied valt binnen het gebied met categorie 7. Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart vallen deze gebieden onder gebieden zonder archeologische verwachting:

- a. gebieden waar archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden en waarbij is vastgesteld door veldonderzoek dat de archeologische verwachting of archeologische waarde niet meer aanwezig is of door middel van archeologisch onderzoek is opgegraven;
- b. gebieden waarvan is vastgesteld dat de bodem dermate verstoord is waardoor hier geen behoudenswaardige archeologie meer te verwachten is;
- c. grootschalige nieuwbouwwijken en infrastructuur.

Archeologisch onderzoek is hier niet meer nodig. Alleen losstaande en diepe archeologische sporen als waterputten, zullen hier mogelijk nog aanwezig zijn. Uiteraard geldt nog wel de meldingsplicht vanuit de Monumentenwet bij toevalsvondsten.

Erfgoedverordening

Naast het archeologiebeleid heeft de gemeente ook een erfgoedverordening (2010). De verordening is gebaseerd op de modelverordening van de VNG. Op enkele punten is, gelet op de specifieke situatie in Best, afgeweken van de modelverordening. De bepalingen van de Monumentenwet en de daarin gekozen systematiek vormen de basis voor de bepalingen van de verordening.

De volgende hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld:

1. de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- of stadsgezichten en monumentale zaken.
2. de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument, waaronder ook archeologische monumenten;
3. de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
4. het vergunningstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten;
5. de aanwijzing van beschermde gemeentelijke stads- of dorpsgezichten;
6. de aanwijzing van gemeentelijke monumentale zaken;
7. een vergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig.

3.4 Conclusie

Zoals hiervoor beschreven is, sluit de voorgestane ontwikkeling van het landgoed aan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Ter bescherming van aanwezige potentiële en actuele (natuur)waarden, worden specifieke regels opgenomen, onder meer voor bodemingrepen.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Derhalve is in februari 2011, door Croonen Adviseurs, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage 2 aan voorliggende toelichting toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Beschermde natuurmonument

Op ongeveer 500 m ten oosten van het plangebied ligt het Beschermde Natuurmonument Kavelen. Gezien de afstand en de ligging van de snelweg A2 tussen het plangebied en het Beschermde Natuurmonument, zal er van enige negatieve externe werking vanwege de voorgestane ontwikkeling van het plangebied op het Beschermde Natuurmonument geen sprake zijn.

Natura2000-gebied

Op ruim 6,5 km ligt het Natura2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura2000-gebied en de voorgenomen inrichting van het plangebied, zal er van enige negatieve externe werking vanwege de voorgestane ontwikkeling van het plangebied op het Natura2000-gebied geen sprake zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Het perceel dat aan de westzijde van de Kleine Broekweg ligt en onderdeel uitmaakt van het plangebied, is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bosgebied dat aan de noordzijde tegen het plangebied aanligt is eveneens EHS. Ongeveer 250 m ten zuiden van het plangebied liggen eveneens enkele percelen die tot de EHS behoren.

Het perceel dat tot de EHS behoort, zal ingericht worden als bloemrijk grasland (aansluitend bij het natuurbeheertype 'kruiden- en faunairijk grasland' dat ten zuiden van het perceel wordt nagestreefd) en er dus kwalitatief op vooruit gaan. Datzelfde geldt voor de rest van het plangebied, dat ingericht wordt als landgoed. Door het plangebied komen enkele paden te lopen. De realisatie van de nieuwe woningen levert gezien de functie als burgerwoning geen nadelige effecten op voor het naastgelegen bosgebied. Gezien deze zeer extensieve vorm van recreatie, de invulling van de bebouwing als burgerwoningen en de nieuwe landschappelijke en natuurlijke inrichting van het gebied zal van een negatief effect op de aanwezige bestaande EHS geen sprake zijn.

Het plangebied in zogenoemd 'attentiegebied EHS'. Dat houdt in dat er geen fysieke ingrepen mogelijk zijn die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de binnen het attentiegebied gelegen ecologische hoofdstructuur. Daarvan zal geen sprake zijn. Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS.

Conclusie

Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura2000-gebied, het beschermde natuurgebied, de EHS en de voorgenomen inrichting van het plangebied, zal er van enige negatieve (externe) werking vanwege de voorgestane ontwikkeling van het plangebied op deze gebieden geen sprake zijn. Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van het landgoed zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen, die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingrep verstrend	Nader on- derzoek	Ontheffing nood- zakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vogels	Nee	Nee	Nee	
Zoogdieren	Nee	Nee	Nee	
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	
Rugstreeppad	Mogelijk	Nee	Nee	Bij aantreffen door deskundige* laten verplaatsen
Amfibieën (overig)	Nee	Nee	Nee	
Levendbarende hagedis	Mogelijk	Nee	Nee	Bij aantreffen door deskundige* laten verplaatsen
Reptielen (overig)	Nee	Nee	Nee	
Vlinders	Nee	Nee	Nee	
Flora	Nee	Nee	Nee	

- * Onder een deskundige wordt verstaan: iemand die voor de relevante situatie en soorten aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. Dat kan zijn een ecooloog van een ecologisch adviesbureau, iemand die aantoonbaar actief is op het gebied van soortenmonitoring of iemand die aantoonbaar actief is op het gebied van soortbescherming en aangesloten/werkzaam bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (bijvoorbeeld RAVON, VZZ, Vogelbescherming, FLORON, SOVON, etc.).

4.2 Milieu

Bodem

Voor de realisatie van het landgoed in het plangebied is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk

Geluid

Algemeen

De nieuw te bouwen woningen liggen in de onderzoekszone van de A2, de Kruisbeemdenweg en de spoorlijn Utrecht – Eindhoven, waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek moet worden verricht. Derhalve is in december 2011, door G&O Consult, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage 3 aan voorliggende toelichting toegevoegd. De conclusies uit de rapportage zijn hierna weergegeven.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A2 en de Kruisbeemdenweg. Deze laatste weg heeft geen doorgaand karakter (voornamelijk bestemmingsverkeer) en heeft hierdoor een zeer lage verkeersintensiteit. In samenspraak met de gemeente Best is besloten om de Kruisbeemdenweg derhalve buiten beschouwing te laten. Tevens is het plan gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Best - Boxtel, trajectnummer 771.

Wegverkeer

Voor de Rijksweg A2 geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op een groot aantal punten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw ter vervanging van bestaande gebouwen in buitens stedelijk gebied “ Niet Uitleggegebied” wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid, verlaging intensiteit of een stiller wegdek.

Gelet op de aard van de weg (Rijksweg A2) dienen een aantal bronmaatregelen in een groter perspectief bekeken te worden. Vergroten van het aandeel stillere voertuigen ligt niet in de macht van de initiatiefnemer dan wel het bevoegd gezag de gemeente Best. Dit geldt evenzo voor verlaging van rijsnelheden en intensiteit.

Hier komt bij dat een verlaging van de rijsnelheid of intensiteit op een plaats een verhoging van de intensiteit kan betekenen op een andere plaats. Dit dient beschouwd te worden in een regionaal dan wel nationaal verkeersplan.

Op de A2 is reeds een stil wegdek toegepast. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een beter geluidreducerend wegdek.

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dubbellaags fijn ZOAB) op de Rijksweg A2 blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 1 dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting nog altijd boven de voorkeursgrenswaarde.

Plaatsing van een scherm dicht bij de bron ligt niet bij machte van de initiatiefnemer. Wel zou de initiatiefnemer een scherm op eigen perceel kunnen plaatsen. Vanwege het booggeluid dient het scherm een minimale hoogte te hebben van 7,5 meter om het geluid tot onder de voorkeursgrenswaarde terug te brengen, wanneer het ter hoogte van de geprojecteerde bebouwing wordt gesitueerd of hoger indien het verder van de bebouwing af wordt gepositioneerd.

De breedte van het scherm zou minmaal de breedte van de bebouwing moeten hebben waardoor hier sprake is van 4 schermen met een totale lengte van 53 meter. De oppervlakte van het scherm bedraagt circa 400 m² en uitgaande van een kostprijs van € 200 per m² scherm zou dit € 80.000 kosten. Gelet op het aantal te bouwen woningen wordt dit niet doelmatig geacht.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Bovendien wordt bij het toepassen van dubbellaags fijn ZOAB de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden en voldoet deze maatregel dus niet aan het doelmatigheidscriterium. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Geluidluwe gevel

Het voormalige beleid van de provincie welke overgenomen is door de gemeente Best geeft aan dat een geluidluwe zijde wordt aanbevolen welke per lawaaisoort wordt bekeken. Op de toetspunten T05, T11, T15 en T19 bedraagt de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai minder dan <48 dB waardoor sprake is van een geluidluwe gevel.

Railverkeer

De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer is bepaald voor de spoorlijn Best - Boxtel, trajectnummer 771. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Hierdoor is geen Hogere waarde benodigd.

Industrielawaai

Het aspect industrielawaai is in het onderhavige onderzoek niet van toepassing. De dichtst bijzijnd gelegen agrarische inrichting is op een afstand van 180 meter van het plan gelegen. Conform de uitgave bedrijven en milieuzonering is de richtafstand voor geluid van een agrarisch inrichting met varkens 50 meter. Daarnaast de locatie Liempdseweg 7 komt te vervallen. De afstand tot geluidgevoelige bebouwing wordt daardoor groter. Dit is ten aanzien van het aspect geluid van het initiatief een gunstige ontwikkeling. Het aspect industrielawaai vormt geen probleem voor de ontwikkeling van het landgoed.

Cumulatie geluid

Ter bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;k dient de totale geluidbelasting berekend te worden. Hiertoe mag voor wegverkeer geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Vanwege de verschillende geluidbronnen wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï is de gecumuleerde geluidbelasting voor de toetspunten bepaald volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, bijlage I, hoofdstuk 2. Er is bij deze cumulatieve rekening gehouden met het feit dat er in de twee peiljaren (2006 en 2007) meer dan 30% aan goederenvervoer (categorieën 4 en 5) op de spoorweg passeren (Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, artikel 5.4, lid 3). Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;k voor een woonfunctie de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In de onderhavige situatie bedraagt de GA;k maximaal 22 dB voor woning 2 en maximaal 21 dB voor de overige drie woningen.

Derhalve is een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de omgeving van het plangebied is één grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig, op de locatie Liempdseweg 5, ten zuiden van het plangebied.

In augustus 2009 is door Exlan Consultants een onderzoek gedaan naar de aanwezige geurcontouren en aan te houden afstanden ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat binnen 50 m van de nieuw te bouwen woningen geen geurcontouren van agrarische bedrijven liggen. Omgekeerd leveren de nieuw te bouwen woningen ook geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Naast de voorgenoemde geurcontouren komen er geen andere vormen van hinder door geur voor.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voorziet niet in een nieuwe hinderlijke functie. Derhalve vormt het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Luchtkwaliteit

Algemeen

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. Het Luchtkwaliteitsplan heeft tot doel om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren en bevat onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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 voorliggend bestemmingsplan worden enkele woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De drempel van 1.500 respectievelijk 3.000 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkelingen 'niet in betekenende mate' bijdragen. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies dan woningen zijn zodanig beperkt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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 is 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 wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. 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 de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. 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 onze 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 verdachte locatie. 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). Als 'korte afstand' geldt een afstand van 300 meter van de snelweg en 50 meter vanaf een provinciale weg of andere 'drukke weg'. Uitzondering op deze toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen een afstand van 100 meter van de snelweg worden gerealiseerd. De nieuwe woningen in het plangebied zijn gelegen op een afstand van 300 m van de snelweg A2 en liggen daarmee binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen.

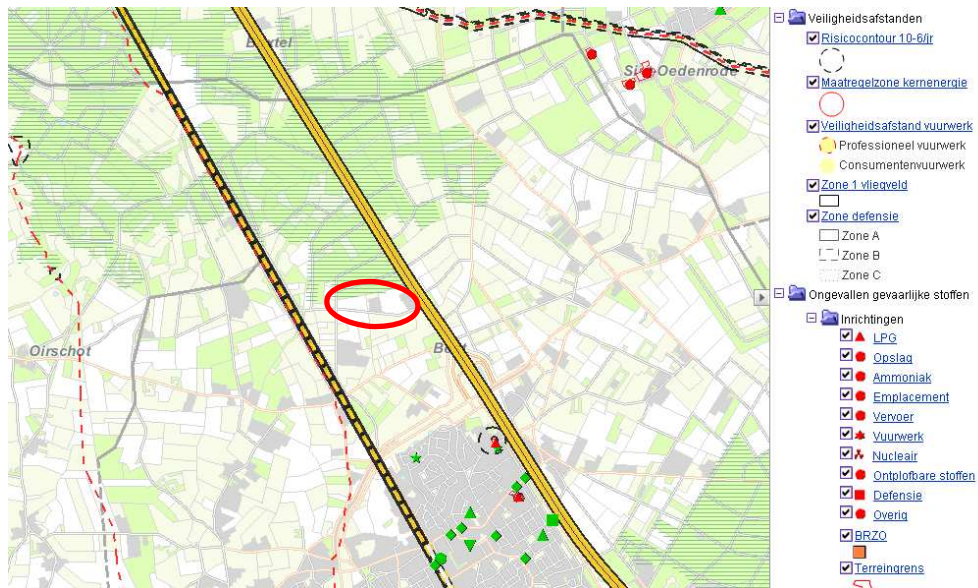
Voor wat betreft de A2 tussen Den Bosch en Eindhoven is in het kader van de toekomstige verbreding en het bijbehorende tracebesluit onderzoek gedaan naar het aspect luchtkwaliteit (d.d. juli 2010). Dit traject valt onder het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor de regio waarbinnen de verbreding van de A2 valt, heeft de Europese Commissie op basis van het Ontwerp NSL op 7 april 2009 aan Nederland derogatie verleend voor fijn stof (PM10) tot 11 juni 2011 en voor stikstofdioxide (NO2) tot 1 januari 2015. Het NSL is vervolgens door de minister van VROM vastgesteld op 30 juli 2009 en op 1 augustus 2009 in werking getreden. Uit het ontwerp-tracebesluit, de bijbehorende planMER en het NSL blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van een overschrijdingssituatie, waardoor vanwege de bestaande situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, wegen of leidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron is een DPO-leiding, ca. 300 m ten westen van het plangebied. Op basis van de AMvB Buisleidingen geldt voor dit type leiding een invloedsafstand van 95 m. Hier valt de locatie ruim buiten.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Ten aanzien van de hoogspanningsleiding ten zuiden van het plangebied geldt dat de nieuwe bebouwing verder van deze leiding komt te liggen dan te huidige, te slopen bebouwing.

De nieuwe bebouwing wordt op een dusdanige afstand van de leiding opgericht, dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de veiligheid van de toekomstige bewoners. Ook voor de recreanten welke gebruik kunnen maken van de wandelpaden in het plangebied zijn er, gezien de (zeer) korte verblijftijd in het plangebied, geen belemmeringen met betrekking tot de veiligheid.

Er zijn derhalve vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die alle drie getoetst moeten worden. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

De drie toetsingscriteria zijn:

- toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage;
- toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is;
- toetsing aan de provinciale milieuverordening.

Het initiatief voor de realisatie van het landgoed valt niet onder één van (activiteiten uit) de voorgenoemde drie toetsingscriteria. Daarom hoeft in het kader van de Wet milieubeheer een m.e.r.-procedure niet te worden opgestart.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld. Bij het opstellen van de watertoets is de 'Handreiking watertoets (september 2010)' van Waterschap De Dommel als leidraad gehanteerd.

Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het beleid van waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling via verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

De gemeente Best heeft gezamenlijk met waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water een waterplan opgesteld. Het waterplan dient als input voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. Eén van deze lopende projecten en processen is het beoordelen van de mogelijkheden van afkoppelen. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020.

De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn: waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

Het plangebied maakt daarnaast onderdeel van een groter gebied dat is aangeduid als 'Attentiegebied ehs' (verordening ruimte). Binnen deze gebieden zijn fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur niet mogelijk. Ten behoeve hiervan moeten regels gesteld worden ten aanzien van:

- Het verzetten van grond (met een omvang groter dan 100 m³ of een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld).
- De aanleg van nieuwe drainage.
- Het verlagen van de grondwaterstand.
- Het, buiten een agrarisch bouwvlak, aanbrengen van oppervlakteverhardingen/verharde oppervlakten, geen bouwwerken zijnde, groter dan 100 m².

Deze voorwaarden zullen opgenomen worden in de regels van het nieuwe bestemmingsplan voor het landgoed. In het kader van de realisatie van het landgoed zal (voor)overleg met het waterschap gevoerd worden over de realisatie van het landgoed.

Watersysteem

Bodem

Op basis van gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de provinciale Wateratlas, bestaat de bodem van het grootste deel van het plangebied uit lemig fijn zand, welke wordt geclassificeerd als beekerdgrond. De bodem van het perceel ten westen van de Kleine Broekweg bestaat ook uit lemig fijn zand, maar wordt geclassificeerd als vlakvaaggrond. Vlakvaaggronden zijn gronden zonder duidelijke ontwikkeling van horizonten of humusrijke bovengrond. Het zijn over het algemeen jonge, weinig ontwikkelde gronden, waarin de verschillende bodemvormende processen nog weinig invloed hebben gehad. Beekerdgronden zijn ontstaan door ontginning van elzenbroekbos. Dit type bodems heeft twee lagen: een donkere bovengrond, met een scherpe overgang naar een organische stof arme ondergrond. De ondergrond heeft roestvlekken, vrijwel alleen rond voormalige wortelgangen.

De maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van NAP loopt van zuidoostelijke in (noord)westelijke richting af van ca. 12,5 m tot ca. 11,6 m.

Oppervlaktewater

Op de grenzen van het plangebied zijn ondiepe perceelssloten aanwezig. Daarnaast loopt, min of meer midden over het perceel, een watergang DO 114, waarop de Keur van toepassing is. Daarin is bepaald dat 5 meter van insteek moet worden vrijgehouden in verband met de schouw van de sloot. Hetgeen in punt 2 is aangegeven om de. Zoals ook in navolgende figuur te zien is, worden drie amfibieënpoeien aangelegd, in aansluiting op een bestaande poel aan de westzijde van het plangebied. Geen van deze oppervlaktewateren heeft een formele (beschermde) status.



Oppervlaktewater in het plangebied (Croonen Adviseurs)

Het plangebied maakt, zoals hiervoor al aangegeven, onderdeel uit van een groter gebied dat gericht is op de bescherming van (de hydrologie van) het noordelijk gelegen bosgebied. Derhalve gelden specifieke beschermingsregels voor met name bodemingen, waarbij de bescherming van het bosgebied als voorwaarde is opgenomen.

Grondwater

In het plangebied is het grootste deel van het jaar sprake van kwel. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich voor het grootste deel van het plangebied tussen 40 en 60 cm beneden maaiveld.

Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is ca. 8.000 m² aan verhard oppervlak aanwezig. Hiervan komt ca. 6.000 m² voor rekening van de bestaande bebouwing en ca. 2.000 m² voor de aanwezige erfverharding.

In de toekomstige situatie zal een groot deel van de bestaande bebouwing verwijderd worden. Naar schatting resulteert een verhard oppervlak van maximaal 4.000 m². Hiervan komt ca. 3.000 m² voor rekening van de toekomstige bebouwing/erven (5 * 400 m² bebouwing en 200 m² erfverharding) en ca. 1.000 m² voor de toekomstige paden- en wegenstructuur, voor die delen waarvan deze verhard zal worden uitgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande woningen wordt afgevoerd via een aansluiting op het bestaande rioolstelsel. Het afvalwater van de nieuwe woningen zal ook hierop worden aangesloten.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij de eerste optie het meest wenselijk en de laatste optie het minst wenselijk is:

- 1 hergebruik
- 2 vasthouden/infiltreren
- 3 bergen
- 4 afvoeren naar oppervlaktewater

Voor het plangebied is hergebruik van het water geen optie, omdat het hemelwater van belang is voor de te ontwikkelen natuurwaarden binnen het plangebied. Het hemelwater wordt namelijk binnen het plangebied vastgehouden, door middel van infiltratie in de bodem en berging in de nieuw aan te leggen poelen. Bij extreme neerslaghoeveelheden kunnen de omliggende watergangen als overloopvoorziening fungeren. Het water zal hier, min of meer automatisch, in terechtkomen, omdat deze watergangen de laagst gelegen delen van het plangebied vormen.

Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, van de waterschappen De Dommel en Aa en Maas, is de benodigde ruimte voor een infiltratie-/bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage 4 aan voorliggende toelichting toegevoegd.

Op basis van deze berekening dient een voorziening met een inhoud van 192 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Voor een situatie die eens per honderd jaar voor kan komen, is een voorziening van 253 m³ nodig.

Zoals hiervoor al aangegeven, zal gedeeltelijk in de benodigde ruimte worden voorzien door middel van de aan te leggen amfibieënpoeien, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.425 m². De gemiddelde diepte van de poelen bedraagt ca. 0,25 m, waarmee de totale berging/infiltratie die in deze poelen plaatsvindt ca. 356 m³ bedraagt. De overige, eventueel benodigde ruimte wordt gevonden in de bodem, tussen het maaiveld en de hoogste grondwaterstand. Gezien de (relatief) grote omvang van het onverharde oppervlak in de toekomstige situatie is voldoende ruimte aanwezig.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw en beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren', moeten worden de relevante mogelijkheden voor bronmaatregelen benut, zoals zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen, zoals onbehandeld zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen.

De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap De Dommel.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

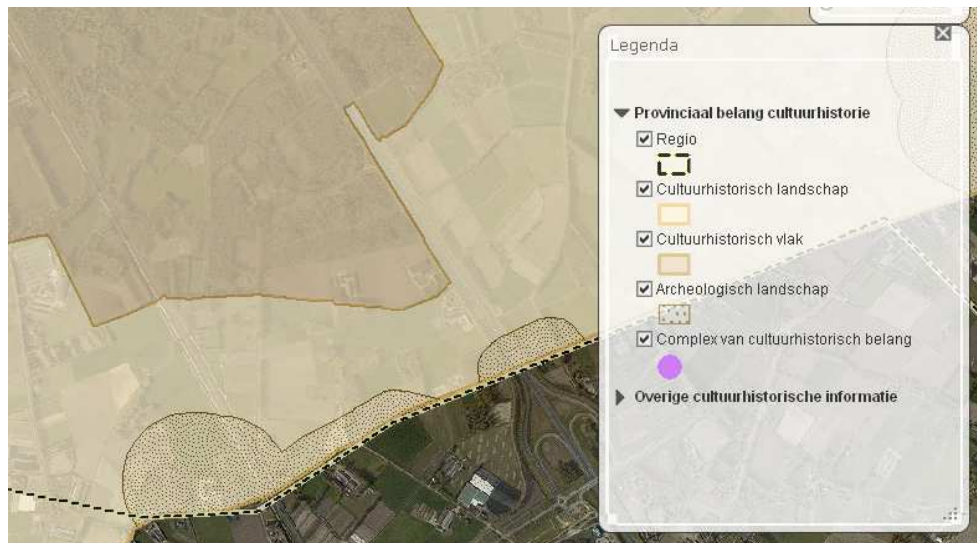
Voor het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5.

Cultuurhistorie

Op (basis van) de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2010 maakt het plangebied deel uit van cultuurhistorisch landschap het 'Groene Woud'. Het plangebied maakt daarnaast deel uit van cultuurhistorisch vlak 'Broekgebieden bij Best'.

Het plangebied of de directe omgeving van het plangebied is niet aangeduid als 'Archeologisch landschap' of 'Archeologisch vlak'.

De locatie of de directe omgeving ervan maken geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied.



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied maakt deel uit van historisch geografisch vlak 'Jonge ontginning Achterste Broek', met een redelijk hoge waardering. Het betreft hier een jonge broekontginning, met lanen, productiebossen met loofhout en landbouwgronden.

Het gebied kent een grotendeels rationele verkaveling, met op enkele plekken (restanten van) een oudere verkaveling. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (resten van) houtwallen. In het gebied komen relatief veel zandpaden. De ontginning is met name tot stand gekomen in de periode 1850-1900. Het gebied kent een samenhang met het gebied met kleinschalige oude ontginningen in De Mortelen en met de landgoederen Heerenbeek en Veldersbosch. Met de inrichting van het landgoed wordt aangesloten bij het kleinschalige landschap van De Mortelen. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie van het plangebied.

Het bosgebied ten noorden van het plangebied is aangeduid als historisch groen met een hoge waardering, genaamd 'Bos Achterste Broek, De Scheeken'. Dit betreft een bos in een jonge broekontginning. De beplanting bestaat onder andere uit populier, es, zwarte els, zachte berk, ruwe berk, vogelkers, schietwilg, witte els, grauwe wilg, boswilg, sporkehout, wilde lijsterbes, wilde kamperfoelie, éénstijlige meidoorn, bosandoorn en gele dovenetel. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1880-1940, maar is deels ouder en deels ook jonger.

Naast voornoemde, zijn geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle gebieden, gebouwen, objecten of elementen aanwezig binnen of in de directe omgeving van de locatie.

Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Het initiatief versterkt de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de omgeving ervan, doordat de ontwikkeling plaatsvindt aansluitend op en in stijl van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en waarden.

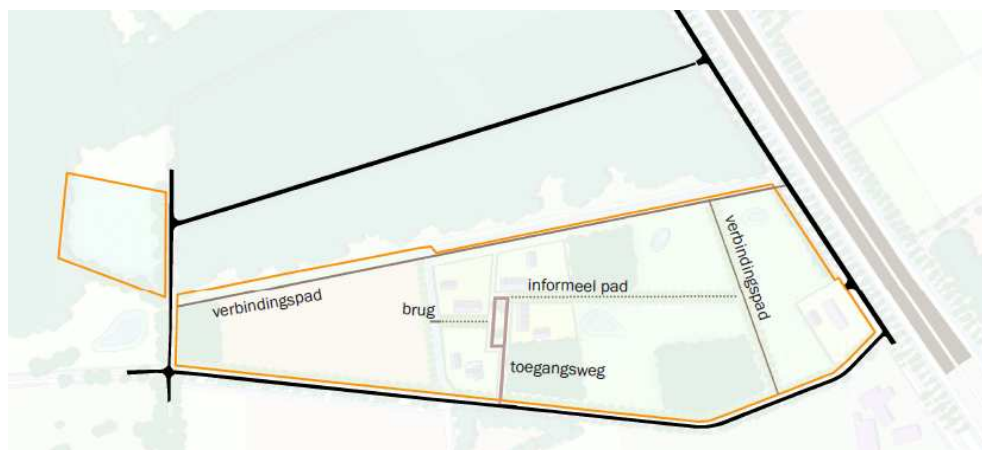
4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het landgoed wordt in de toekomstige situatie via één centrale toegangsweg ontsloten. De bestaande woning, aan de oostzijde van het plangebied, heeft een eigen ontsluiting op de Kruisbeemdenweg.



Infrastructuur toekomstige situatie (Croonen Adviseurs, 2011).

De toegangsweg tot het wooncluster en de verharding naar de erven bestaat uit asfalt afgestrooid met parelgrind of een klinkerverharding. De toegangsweg heeft een breedte van ca. 4 m.

Verder zijn er verbindingspaden aanwezig, zoals in voorgaande figuur weergegeven, opgebouwd uit een halfverharding. Daarnaast zijn er meer informele, onverharde wandelpaden. Over de bestaande watergang wordt in een eenvoudige brug geplaatst.

Parkeren voor de woningen vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte aanwezig. Het parkeren ten behoeve van de wandelpaden zal plaatsvinden in de bermen langs de openbare weg (langsparkeren). De verwachting is dat dit weinig zal voorkomen.

Het nieuwe gebruik van het plangebied zal toename van het aantal lichte verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze toename is echter niet dusdanig dat deze problemen oplevert voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied, die zeer extensief gebruikt wordt. Het agrarische gebruik van de infrastructuur zal afnemen.

4.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de realisering van een landgoed aan de Kruisbeemdenweg te Best.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er wordt voldaan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en er is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Best.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de regels van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen, en de verhouding van dit plan tot de Bouwverordening.

- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Deze bestemming sluit aan bij de agrarische functie die op de gronden binnen deze bestemming overheerst en de daarnaast aanwezige landschappelijke waarden.

De gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en hydrologische waarden, behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Op de gronden mogen onder gegeven voorwaarden uitsluitend schuilgelegenheden worden gebouwd (maximaal 1 per 2,5 ha) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van de aanwezige waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Bos

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop bos en/of opgaande beplanting (bosjes) aanwezig is. Het betreft zowel bossen met de hoofdfunctie natuur als multifunctionele bossen. Middels deze bestemming wordt verzekerd dat dit bos gehandhaafd blijft en/of zich verder kan ontwikkelen tot een hoogwaardig multifunctioneel bosje. Ook het behoud van met het bos samenhangende landschappelijke en natuurwaarden wordt middels deze bestemming gewaarborgd.

Op de gronden zijn uitsluitend eenvoudige voorzieningen voor recreatief medegebruik toegestaan.

Ter bescherming van de aanwezige waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Landgoed

Om er voor te zorgen dat de ruimtelijke, functionele eenheid van het landgoed wordt vastgelegd is een gebiedsaanduiding landgoed opgenomen.

Natuur

Deze bestemming betreft de gronden en de wateren die een natuurfunctie hebben. De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurwaarden, de hydrologische betekenis en hydrologische waarden.

Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. De bomensingels zijn op de verbeelding aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement' en voorzien van een beschermende regeling in de regels.

Op de gronden zijn uitsluitend eenvoudige voorzieningen voor recreatief medegebruik toegestaan.

Ter bescherming van de aanwezige waarden is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de binnen het plangebied gelegen watergang. Het water is als zodanig bestemd en vervult vaak meerdere functies (waterberging, recreatie, natuur).

Onderdeel van het EHS-beleid is ook het beschermen van de natte natuurparels. Hiervoor zijn in de Verordening zogenaamde 'attentiegebieden ehs' aangewezen. Het gehele gebied is gelegen binnen een attentiegebied EHS. Daarvoor is een gebiedsaanduiding opgenomen met beschermende regeling in de regels.

Wonen

Enkele binnen het plangebied aanwezige en te bouwen woningen zijn binnen deze bestemming opgenomen. De gronden zijn in beginsel dus bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. Onder strikte voorwaarden is naast de woonfunctie ook een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Verder zijn ook groenvoorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De bomensingels zijn op de verbeelding aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement' en voorzien van een beschermende regeling in de regels.

Bebouwing mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen er aanwezig mogen zijn en met welke goot- en bouwhoogte en inhoud deze woningen mogen worden gebouwd. In de regels zijn meer bepalingen opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing van de bestaande woning behorende bij het agrarisch bedrijf.

Verkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige wegen. De gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder verharde wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en behoud van cultuurhistorisch waardevolle laanbeplanting.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bepalingen opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Over het concept-ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie en het waterschap. De uitkomsten van dit overleg zijn in het plan verwerkt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Kleinbroek” heeft op grond van artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 14 maart 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen welke als bijlage bij het plan is opgenomen. Hierbij wordt dan ook verwezen naar de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. De uitkomsten van de nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn in het plan verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Best voor het opstarten van de procedure een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een plan-schadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Best waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2011a).
- Croonen Adviseurs (2011b). *Quickscan flora en fauna Landgoed Liempdseweg, Best*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010). *(Ontwerp) Structuurvisie Best 2030*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2005). *Landschapsontwikkelingsplan Best*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- G&O Consult (2010). *Rapport akoestisch onderzoek*. Sint Anthonis: G&O Consult.
- Gemeente Best (2008). *Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan. Waar willen we naartoe?* Best: Gemeente Best.
- Gemeente Best, Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant & Brabant Water (2005). *Waterplan Best. Op naar een veerkrachtig watersysteem*. Eindhoven: Gemeente Best.
- Provincie Noord-Brabant (2011a). *Structuurvisie ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- SRE Milieudienst (2010). *Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Best. Ondersteboven. Archeologie in Best*. Eindhoven: SRE Milieudienst.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water*. Boxtel: Waterschap De Dommel.
- Waterschap De Dommel (2010). *Handreiking watertoets*. Boxtel: Waterschap De Dommel.

7.2 Websites

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 4 april 2011, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Wateratlas Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 4 april 2011, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 4 april 2011, <http://brabant.esrinl.com>.