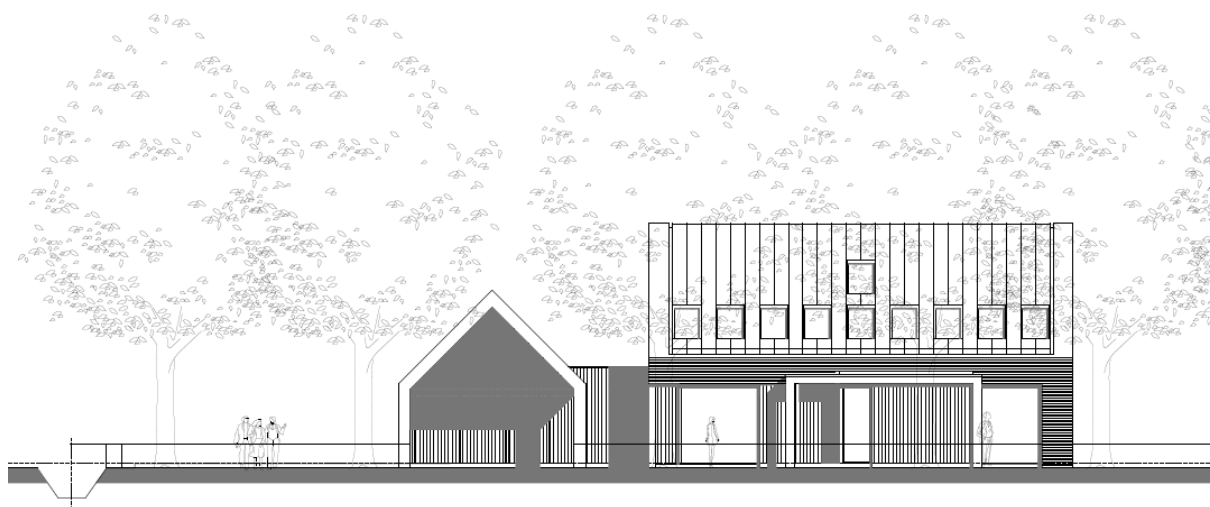


Sonseweg 2022 ongenummerd

Gemeente Best

bestemmingsplan



Sonseweg 2022 ongenummerd

Gemeente Best

bestemmingsplan

Rapportnummer: 21.0402

Identificatienummer: NL.IMRO.0753.bpSonseweg2022ong-VG01

Opgesteld door: BURO ROS

Vaststelling: 10 juni 2024

The logo consists of a black square with the white text "ROS" inside.

Buro ROS
Leeuweriklaan 24
5527 HC Hapert
www.buro-ros.nl

Inhoudsopgave

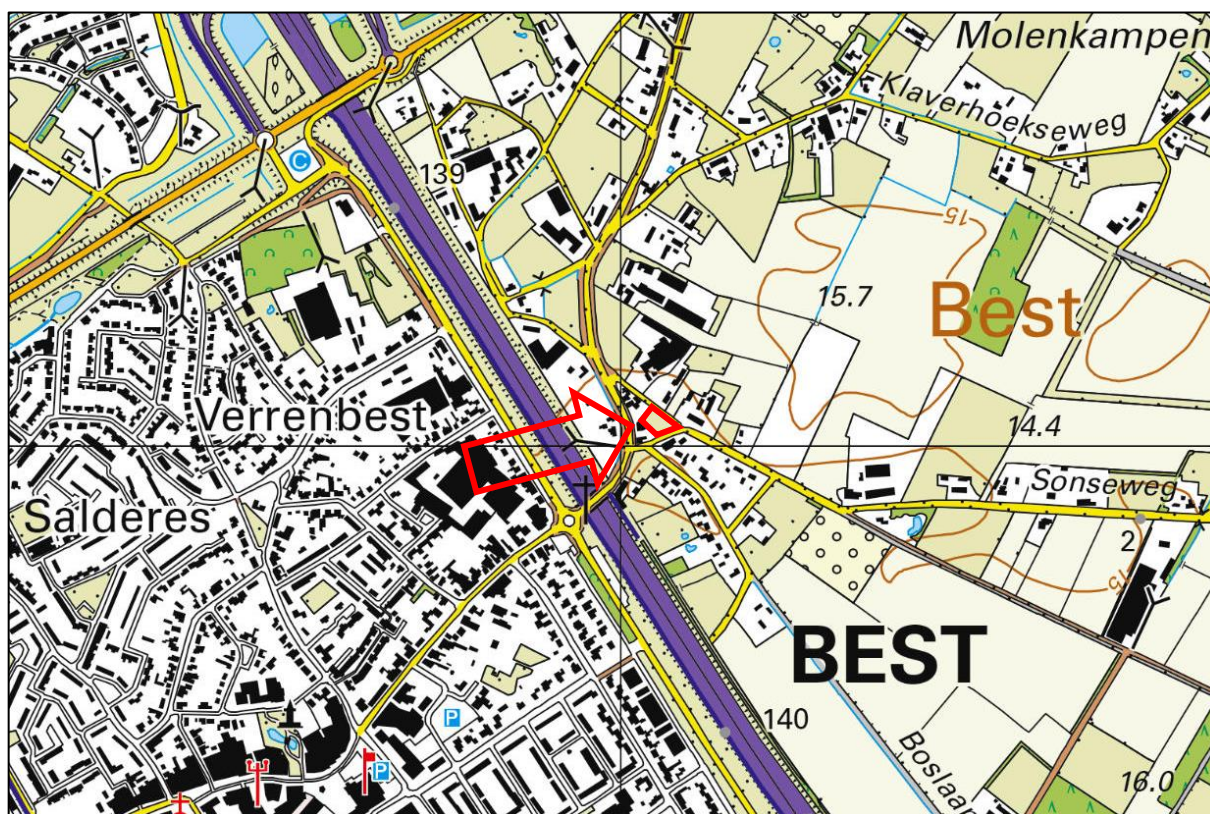
Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en plangrens	6
1.3 Leeswijzer	6
2 Gebieds- en besluitprofiel	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	9
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	11
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening	12
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma 2017	18
3.3.2 Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1 Omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat'	21
3.4.2 Landschapsinvesteringsregeling	23
3.4.3 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best	24
3.4.4 Woonvisie	25
3.4.5 Vigerend bestemmingsplan	25
3.5 Afweging beleidskader	27
4 Uitvoeringsaspecten	28
4.1 Milieuaspecten	28
4.1.1 Bodem	28
4.1.2 Geluidhinder	29
4.1.3 Luchtkwaliteit	29
4.1.4 Externe veiligheid	31
4.1.5 Milieuzonering	34

4.1.6	Geurhinder en veehouderij	35
4.1.7	M.e.r.-plicht	37
4.2	Fysieke aspecten	38
4.2.1	Cultureel erfgoed	38
4.2.2	Ecologie	39
4.2.3	Waterhuishouding	42
4.2.4	Verkeer en parkeren	46
4.2.5	Kabels en leidingen	47
4.3	Gezondheid	47
4.4	Economische uitvoerbaarheid	47
4.4.1	Kostenverhaal	47
4.4.2	Financiële haalbaarheid	48
5	Juridische aspecten	49
5.1	Planonderdelen	49
5.2	Toelichting op de verbeelding	49
5.3	Toelichting op de planregels	49
5.3.1	Inleidende regels	50
5.3.2	Bestemmingsregels	50
5.3.3	Algemene regels	51
5.3.4	Overgangs- en slotregels	51
6	Overleg en zienswijzen	53
6.1	Vooroverleg	53
6.2	Zienswijzenprocedure	53
7	Procedure	54
	Bijlagen	55
	Bijlage 1: Situatietekening planvoornemen	55
	Bijlage 2: Landschappelijke inpassing Sonseweg ongenr	55
	Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	55
	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï	55
	Bijlage 5: Besluit hogere waarde	55
	Bijlage 6: Quicksan Wet natuurbescherming	55
	Bijlage 7: Stikstofdepositieberekening	55
	Bijlage 8: Nota vooroverlegreacties	55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie nabij de Sonseweg te Best een woning te realiseren op basis van de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Rijksweg 2 - Best/Noord', dat op 27 juni 1988 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Best.

Op basis van vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Woondoeleinden'. Echter ter plaatse van het perceel mist een aanduiding 'bouwvlak wonen' waardoor de realisatie van een woonfunctie niet is toegestaan. Daarnaast is op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021 vastgesteld op 26 september 2022 en deels in werking. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze bestemming is tevens de realisatie van een woonfunctie niet toegestaan. Om onderhavige ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De gemeente Best heeft laten weten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief (kenmerk: PU12-10161/PI12-05373, d.d. 15 november 2012). De gemeente Best wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de realisatie van een woonvolume van maximaal 1.000 m³, waarbinnen één woning gerealiseerd wordt.

1.2 Ligging en plangrens

De planlocatie aan Sonseweg is gelegen op circa 800 meter ten noordoosten van de kern van best. Het plangebied ($\pm 1.290 \text{ m}^2$) is gelegen aan de Sonseweg te Best en is kadastraal bekend gemeente Best, sectie L, nummer 418.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt een beschrijving gegeven van het vooroverleg, zienswijzenprocedure en bestemmingsplanprocedure.

2 Gebieds- en besluitprofiel

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de gemeentelijke Sonseweg en de provinciale Sonseweg (N620) te Best. In de huidige situatie is het perceel braakliggend en begroeid met gras. Het perceel wordt begrensd door een hogere coniferen haag in de noord- en zuidwestelijke hoek. De overige delen zijn afgezet met een doorgeschoten beukenhaag, klimop en braam. Langs de Sonseweg staan enkele zomereiken.



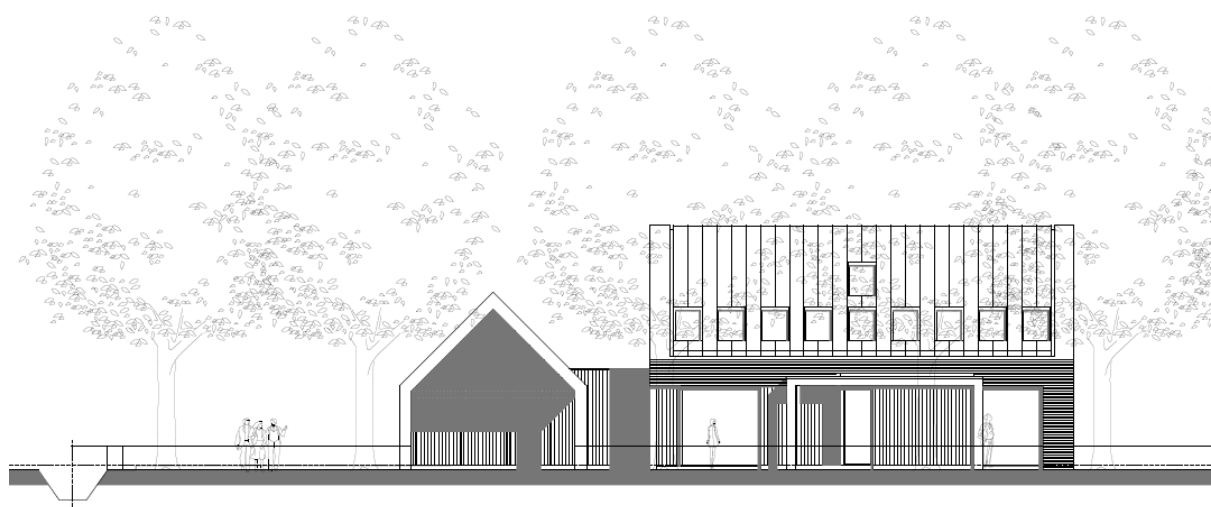
Luchtfoto van de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het gebied kenmerkt zich door diverse vrijstaande woningen afgewisseld door kleinschalig agrarisch landschap. Het betreft een bebouwingsconcentratie rondom de Sonseweg en Sint Oedenrodeseweg. Het perceel wordt direct rondom omringd door diverse vrijstaande woningen. Ten westen, aan de overzijde van de Sint Oedenrodeseweg zijn twee detailhandelsfuncties gelegen. Aan de andere kant van de A2, de westzijde, ligt de bebouwde kom van Best.

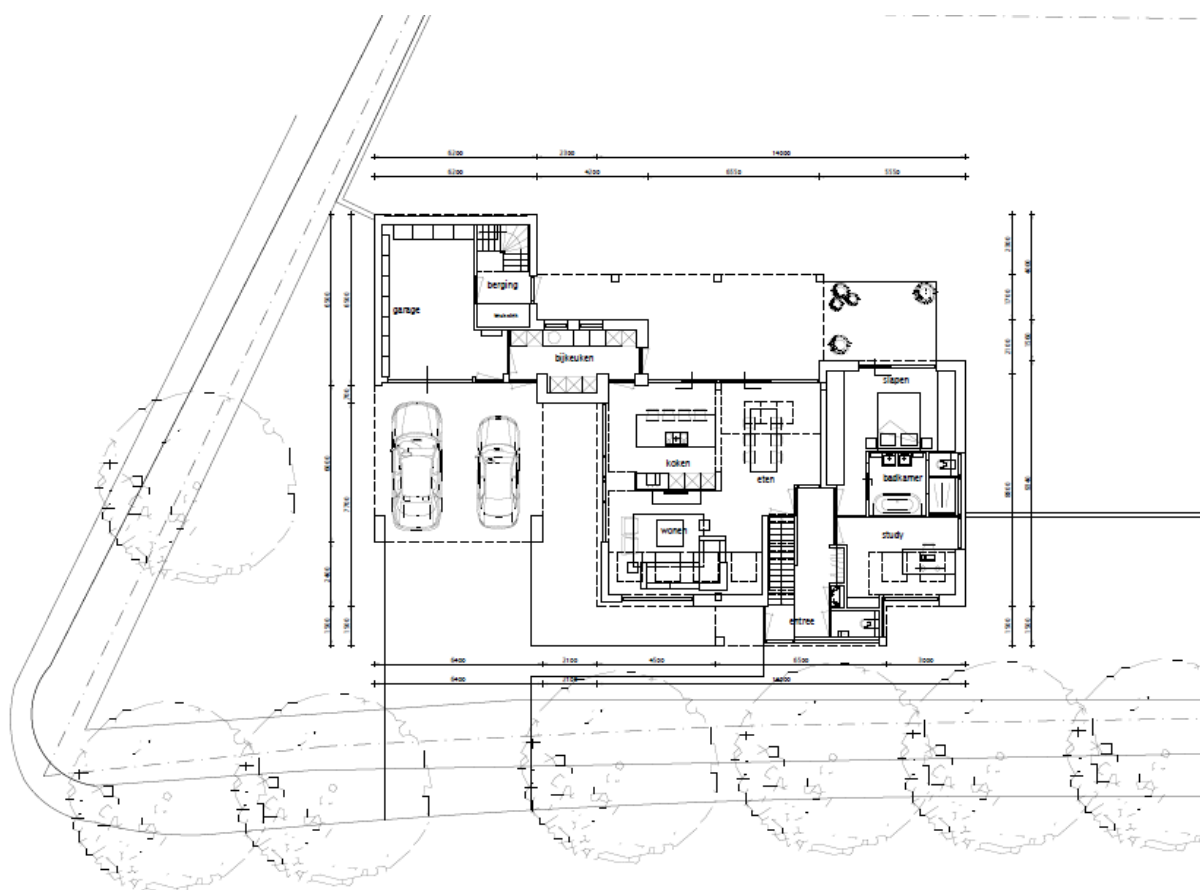
2.2 Toekomstige ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om binnen de kaders van kadastraal perceel L 418 op de hoek van de gemeentelijke Sonseweg en de provinciale Sonseweg (N620) te Best een nieuw woonvolume van maximaal 1.000 m³ te realiseren op basis van de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. De projectlocatie betreft een braakliggend perceel binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Best. Het project betreft de realisatie van één vrijstaande woning. Het nieuwe bouwvolume bedraagt maximaal 1.000 m³ en wordt gepositioneerd aan de oostzijde van het plangebied. Door de langgerekte vorm van het kavel wordt het bouwvolume met de lange zijde parallel aan en op gepaste afstand van de gemeentelijke Sonseweg gerealiseerd. Binnen het erf wordt aansluitend op de gemeentelijke Sonseweg een inrit gecreëerd. In het verlengde van de inrit wordt een bijgebouw/carport gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt

voorzien in voldoende parkeerruimte. Onderstaande afbeelding toont een mogelijke invulling van de locatie met één vrijstaande woning.



Impressie toekomstige situatie



Impressie toekomstige situatie met positionering woning op perceel L418

Het bouwvolume bestaat maximaal uit twee bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter en de goothoogte maximaal 4 meter. Het bouwvolume wordt parallel aan de gemeentelijke Sonseweg gepositioneerd. Het perceel met een omvang van 1.290 m² zal voor meer dan de helft dienst doen als tuin. In het kader van het planvoornemen wordt voorzien in een erfbeplantingsplan en landschappelijke inpassing. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 3.2.2.

Voor een impressie van het planvoornemen zie voorgaande afbeeldingen. Voor een gedetailleerdere weergave zie bijlage.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien er reeds woningen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, past het nieuw te bouwen woonvolume functioneel in de omgeving. Rondom het plangebied zijn reeds diverse woningen gelegen. Aan de overzijde van de Sint Oedenrodeseweg zijn twee detailhandelsfuncties aanwezig.

Qua situering zal het woonvolume aansluiten op de gemeentelijke Sonseweg (niet zijnde de provinciale Sonseweg (N620)). Wat betreft maatvoering en opbouw wordt aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichtingen te zien zijn. Op deze wijze wordt het bebouwingsbeeld in de straat gerespecteerd en worden negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten zoveel mogelijk tot het minimum beperkt. Voor een mogelijke invulling / impressie van het planvoornemen zie voorgaande paragraaf. Voor een gedetailleerdere weergave van deze mogelijke invulling is in de bijlage de nieuwe situatie opgenomen.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Het rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor de functionele en (steden)bouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van de woningbouwkavels.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt*

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie is de nieuwbouw van één vrijstaande woning voorzien. Nu de ladder pas verplicht is vanaf twaalf woningen, is de Ladder voor duurzame verstedelijking op dit initiatief dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘Kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in maart 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Afdeling 3.1 Algemeen

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling om een samenhang een verbetering van de landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie aan gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. Hiervoor is in 2011 een handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt.

Afdeling 3.7 Maatwerkbepalingen

In afdeling 3.7 Maatwerkbepalingen zijn de regelingen Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie, Landgoederen en Ruimte voor Ruimte opgenomen. In artikel 3.78, lid 4 'Toepassing van kwaliteitsverbetering landschap' is aangegeven dat als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, is voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 met betrekking tot de Kwaliteitsverbetering landschap. Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook geen uitwerking van artikel 3.9 noodzakelijk, omdat de regelingen in deze paragraaf, Afdeling 3.7, eigen bepalingen kent.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

In het verleden bestonden er diverse regelingen die vanuit een rood-voor-groen benadering ontwikkelingen mogelijk maakte:

- de individuele ruimte-voor-ruimte regeling voor varkens- en kippenhouderijen;
- de landgoederenregeling;
- de regeling verbetering bebouwingsconcentraties;
- nieuwe functies en activiteiten bij complexen van cultuurhistorisch belang.

Rood voor groen betekent dat er een doelstelling ligt om een 'groen' doel te realiseren. Groen vanuit een brede betekenis, zoals de sloop van leegstaande gebouwen, de aanleg van natuur of landschapselementen, behoud van cultuurhistorisch waardevol landschap of gebouwen of de aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen. Om het groene doel te realiseren, wordt de ontwikkeling van een rode functie ingezet. Met de opbrengst van die rode ontwikkeling in het Landelijk gebied (bijvoorbeeld de bouw van een woning of de ontwikkeling van een recreatieve of niet-agrarische functie), wordt dan het groene doel gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid zijn als 'Gemengd landelijk gebied', met de aanduiding 'beperking veehouderij' en 'verstedelijking afweegbaar'.

Met onderhavige ontwikkeling is er géén sprake van de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren, derhalve heeft de aanduiding 'beperking veehouderij' geen gevolgen.

Het beoogde woonvolume van 1.000 m³ wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en wordt gesitueerd in het voor Verstedelijking afweegbaar gebied. Op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties is de locatie tevens gelegen in de bebouwingsconcentratie Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg. Daarmee is sprake van een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied, die past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een zachte overgang gerealiseerd van de kern Best naar het buitengebied ten oosten van het plangebied en gaat de ontwikkeling gepaard met een ontwikkeling van natuur en landschap.

Op basis van de provinciale beleidsnotitie maatwerk omgevingskwaliteit is het toegestaan om binnen het volume van 1.000 m³ meerdere wooneenheden te realiseren. Op deze wijze beoogd de provincie om niet uitsluitend grote vrijstaande woningen in het buitengebied te realiseren, maar ook (conform woningbehoefte) te kunnen voorzien in kleinere betaalbare woningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in beginsel in de toevoeging van één vrijstaande woning en is daarmee geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. In afstemming met de gemeente wordt nader beoordeeld of het realiseren van meerdere wooneenheden binnen het volume van 1.000 m³ wenselijk is.

De investeringen bestaan uit een landschappelijke inrichting van het plangebied, waardoor de landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt vergroot. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing (LIR) wordt verwezen naar 3.4.2.

Daarnaast vindt een afdracht plaats in het gemeentefonds voor het project 'Ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer'. Dit project voorziet in:

- Het herstel van een robuust watersysteem als voorwaarde voor het weer laten functioneren van de in het gebied aanwezige gradiënten en om een basis te creëren voor het opvangen van klimaatverandering en stikstofdepositie;
- Het ontwikkelen van veerkrachtige bossen. Hierin worden drie bostypen onderscheiden: natuurbossen, waarin natuurlijke processen voorrang krijgen. Zij liggen op de laagste en rustigste delen in het gebied. In het soortenrijk loofbos wordt ingezet op het optimaal benutten van de

mogelijkheden van de leemlaag in de bodem, waardoor een rijker en meer biodivers bostype ontstaat. Het dennen- en eikenbos is gebonden aan de meest schrale en vaak ook drukstbezochte delen van het gebied: het is kenmerkend voor stuifzanden, en daardoor van nature minder rijk aan biodiversiteit. Hier wordt een verbetering van de bosstructuur beoogd.

- Verbonden natuurterreinen. Door het verbinden en soms ook vergroten van heideterreinen en vennencomplexen wordt de weerbaarheid van deze ecosystemen vergroot en verkleint de kans op lokaal uitsterven van soorten.
- Door recreatie te zoneren laten we natuur en mens samenleven. Route- en padenstructuren laten de bezoeker de natuur op verschillende manieren beleven: kwetsbare natuur door het gebied Nieuwe Heide & Oud Meer ontwikkelt zich tot een natuurgebied met een hoge biodiversiteit, dat mede daardoor veerkrachtig is in het opvangen van belemmerende processen als klimaatverandering en stikstofdepositie. In het gebied is ruimte voor recreatie. Extensieve, avontuurlijke, weinig belastende vormen van recreatie als bijvoorbeeld wandelen op laarzenpaden. In minder kwetsbare natuur kunnen intensievere vormen van recreatie (mountainbike, ruitersport, hondenlosloopgebied) of groepsgewijze activiteiten plaatsvinden. De natuur is beleefbaar voor iedereen.

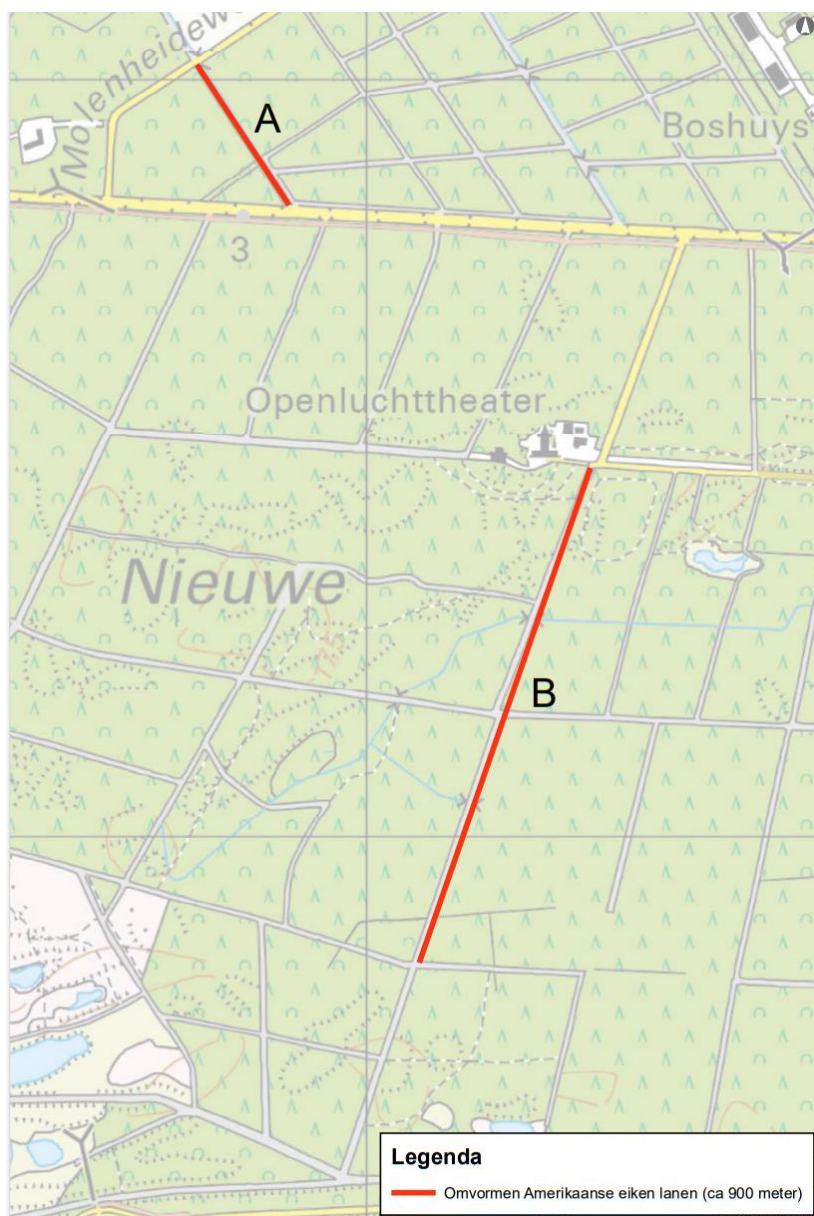
Dit resulteert in de volgende doelen:

- Hydrologische maatregelen algemeen
- Vergroting heide en stuifzand Nieuwe Heide
- Hondenlosloopgebied Joe Mann paviljoen
- Aanbrengen steenmeel
- Inbrengen aanvullende soorten natuurbos
- Vervangen Amerikaanse eikenlanen
- Aanwijzen OAD netwerk
- Herintroductie bosflora
- Begrazen heide en verbindingszones

Meer concreet wordt met de afdracht in voorliggend plan specifiek ingezet op de doelen 'Vervangen Amerikaanse eikenlanen' en 'Hondenlosloopgebied Joe Mann Paviljoen', waarbij € 59.341,- euro wordt ingezet voor 'Vervangen Amerikaanse eikenlanen' en € 56.618,- wordt ingezet voor 'Hondenlosloopgebied Joe Mann Paviljoen'. Het resterende bedrag wordt ingezet in projecten in het kader van de Groen-blauwe dooradering.

Vervangen Amerikaanse eikenlanen

De eerste laan (laan A op de navolgende afbeelding) betreft een Amerikaanse laan in een gebied dat is voorzien als natuurbos. Beoogd wordt om deze exotenlaan te vervangen door een laan van Inlandse eik en Linde. De tweede laan (laan B op de navolgende afbeelding) betreft een hoofdlaan met eveneens een rij Amerikaanse eiken in een gebied dat is voorzien als natuurbos. Beoogd wordt op deze rij exoten te vervangen door een laan van Inlandse eik en Linde, met optioneel bijvoorbeeld een in de eerste aanzet van de laan een mammoetboom. Met de vervanging van deze twee lanen, wordt concreet uitvoering gegeven aan de 'Ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer'. In de navolgende tabel is een raming opgenomen van de investeringskosten voor de uitvoering van het vervangen van de Amerikaanse eikenlanen.



Uitsnede overzichtskaart project vervangen Amerikaanse eikenlanen

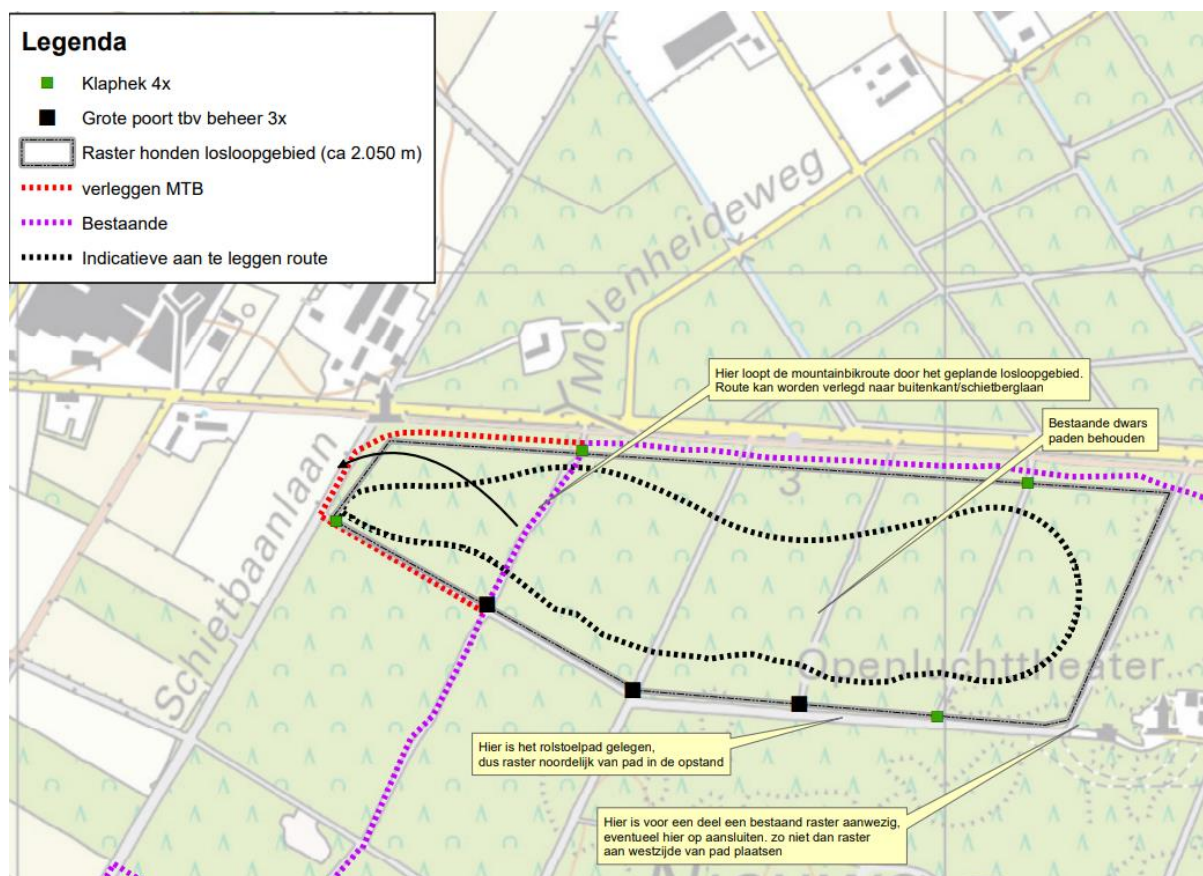
Begeleiding		Hoeveelheid	Eenheid	€/eenh	Kosten
	Aanbestedingen en uitvoeringsplan	24	uur	€ 92,00	€ 2.208,00
	Voorbereiding, toezicht en begeleiding	40	uur	€ 92,00	€ 3.680,00
	Communicatie	8	uur	€ 92,00	€ 736,00
Subtotaal					€ 6.624,00
Uitvoering		Hoeveelheid	Eenheid	€/eenh	Kosten
	Vellen bestaande bomen in regulier dunning	116	st	€ -	€ -
	Bosfrezen laanprofiel	2,8	ha	€ 1.500,00	€ 4.200,00
	Uitfrezen stobben	116	st	€ 50,00	€ 5.800,00
	Laanbomen (16-18)	116	st	€ 150,00	€ 17.400,00
	Plantverbetering humuscompost	87	m ³	€ 75,00	€ 6.525,00
	Planten laanbomen incl nazorg en watergeven	116	st	€ 150,00	€ 17.400,00
	Boompalen	232	st	€ 6,00	€ 1.392,00
Subtotaal					€ 52.717,00
Kosten totaal					€ 59.341,00

Tabel investeringskosten project vervangen Amerikaanse eikenlanen

Hondenlosloopgebied Joe Mann Paviljoen

Om het hondenlosloopgebied Joe Mann Paviljoen te realiseren wordt een raster geplaatst rondom het losloopgebied van ca 2.050 m². Voor de toegang tot het hondenlosloopgebied zijn 4 houten klaphekken voorzien, alsmede 3 grote poorten ten bate van bosbeheer.

Momenteel loopt er een MTB route door het gebied Deze wordt verlegd en opnieuw aangelegd (geklepeld) in westelijke richting. Tot slot kruisen in de huidige situatie 4 doorgaande dwarspaden het voorziene hondenlosloopgebied. De toegankelijkheid van deze paden wordt gehouden door de aanleg van een rondgaand pad. Op deze wijze ontstaat er een hoge paden dichtheid en variëteit in routes. In de navolgende tabel is een raming opgenomen van de investeringskosten voor de uitvoering van het hondenlosloopgebied.



Uitsnede overzichtskaart project Hondenlosloopgebied Joe Mann Paviljoen

Begeleiding	Hoeveelheid	Eenheid	€/eenh	Kosten
Uitzetten raster zone	8	uur	€ 92,00	€ 736,00
Uitzetten routes	4	uur	€ 92,00	€ 368,00
Aanbestedingen en uitvoeringsplan	24	uur	€ 92,00	€ 2.208,00
Vorbereiding, toezicht en begeleiding	40	uur	€ 92,00	€ 3.680,00
Communicatie	8	uur	€ 92,00	€ 736,00
Subtotaal				€ 7.728,00
Uitvoering	Hoeveelheid	Eenheid	€/eenh	Kosten
Klepelen raster zone	1,26	ha	€ 1.500,00	€ 1.890,00
Klepelen routes	0,8	ha	€ 1.500,00	€ 1.200,00
Bewegwijzering	1	st	€ 800,00	€ 800,00
Informatiepaneel	2	st	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Aanpassen overige bestaande routes	1	st	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Raster	2.100	m	€ 15,00	€ 31.500,00
Klaphek	4	stuks	€ 1.400,00	€ 5.600,00
Beheerpoort	3	stuks	€ 800,00	€ 2.400,00
Subtotaal				€ 48.890,00
Kosten totaal				€ 56.618,00

Tabel investeringskosten project Hondenlosloopgebied Joe Mann Paviljoen

Voornoemde investering bedraagt 125.000 euro en is daarmee qua omvang gelijk te stellen aan de tegenprestatie conform de provinciale 'beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. De investering is tevens afgestemd met deskundigen van o.a. de gemeente Best en provincie Noord Brabant. Omdat gebruik wordt gemaakt van Artikel 3.78 hoeft geen toepassing te worden gegeven aan de artikelen '3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a', '3.78 Kwaliteitsverbetering landschap' en '3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a'.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de regels opgesteld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Voor het overige vormt de provinciale omgevingsverordening geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma 2017

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben in het 'Afsprakenkader Wonen 2017' niet alleen afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij is afgesproken dat bouwlocaties (van de negen gemeenten) elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

Samen werken aan een aantrekkelijke regionale woningmarkt

Eind 2016 is Brainport - naast de Rotterdamse haven en Schiphol - door het kabinet erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis'. Deze status geeft een extra impuls aan onze regio maar schept ook verplichtingen. Bijvoorbeeld voor het ontwikkelen van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus voor woningzoekenden, van binnen en buiten de regio. Belangrijke motor daarvoor is het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarin de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre nauw samenwerken. Het is hun ambitie om in dit centrum van de Brainport-regio een aantrekkelijke en goed functionerende woningmarkt te creëren, in het belang van de verdere economische ontwikkeling.

Eerder al hebben de negen portefeuillehouders wonen enkele aansprekende resultaten geboekt:

1. De gemeenschappelijke urgentieregeling voor woningzoekenden.

2. Een portaal voor woningzoekenden in de huursector (Wooniezie).
3. Eén methodiek voor het vaststellen van grondprijzen in de sociale sector.
4. De Taskforce huisvesting vergunninghouders, ter ondersteuning van de individuele gemeenten.

Afsprakenkader Wonen

Met het Afsprakenkader Wonen is nu een nieuwe mijlpaal bereikt. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Startende huishoudens worden voldoende en betaalbare woonruimte geboden, doorstromers worden vastgehouden in de regio en daarnaast worden ook instromers aangetrokken. Dat vraagt bovendien een kwaliteitsslag: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Deze dubbele doelstelling (kwantiteit en kwaliteit) is de basis voor de nu gemaakte woningbouwafspraken. Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft.
- Alle lopende bouwplannen zijn beoordeeld en sluiten aan bij de woningbehoefte, behalve negen grote regionale projecten. Hierover is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling. De locaties moeten elkaar versterken in plaats van concurreren, iets dat voorheen nogal eens het geval was. Omdat hier vaak behoorlijke lokale belangen spelen, worden deze negen locaties met voorrang opgepakt (zie verder).
- Voor alle nieuwe initiatieven geldt dat zij voldoen aan de Brainport principes. Dit zijn kwalitatieve principes die horen bij de Brainport regio.
- Om duidelijk te krijgen welk profiel/positie elke individuele gemeente heeft binnen de regionale woningmarkt, ontwikkelen de gemeenten een gezamenlijke visie op wonen in het Stedelijk Gebied.
- Als samenwerkingsverband sturen we zelf op de kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Er is nauwlettend oog voor eventuele over- of onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet-vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. Een goed periodiek overleg met de provincie, met formele besluitvorming in het RRO, past hierin.

Als koersdocument voor de uitwerking geldt de nota het 'Perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven'.

Doorwerking plangebied Brainport Principles

Koesteren van Identiteit

De plek betreft een logische invulling in aansluiting op bestaande woningen. De plek heeft door de ligging een duidelijk link met het aansluitende landelijke gebied, waardoor het landschap zeer nadrukkelijk kan worden beleefd en sprake is van een uniek woonmilieu. Tot slot gaat het plan gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap, waardoor de identiteit van het landschap nog beter wordt gekoesterd en geborgd.

Ruimte voor Innovatie

Vanuit het principe 'nul op de meter' wordt de woning energieneutraal uitgevoerd. Vanuit de ambitie van de initiatiefnemer zal waarschijnlijk zelfs sprake zijn van een woning die energie oplevert.

Invloed voor bewoners

Sprake is van een zeer kleinschalig project met een logische invulling van een plek. De invloed voor bewoners is derhalve gering en beperkt zich tot een omgevingsdialoog die is gevoerd met de omgeving. Vanuit de omgeving zijn er geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

Bij de voorliggende locatie is sprake van een zeer grote wauw-factor. De ligging in/tegen het landelijk gebied draagt bij aan een uniek woonmilieu.

Vraaggericht ontwikkelen

Vanuit het 'groen met rood' principe draagt de woning bij aan wonen in een hoogwaardig woonmilieu met beleving van het landelijke gebied.

Benutting regionaal schaalniveau

De locatie betreft een logische opvulling van een braakliggende locatie in aansluiting op bestaande woningen. De locatie is goed ontsloten/bereikbaar en ligt relatief nabij de voorzieningen in het centrum van Best.

Gezonde verstedelijking

Sprake is van een gezonde woning. Enerzijds door de beleving van het landelijke gebied en anderzijds door de uitvoering van de woning als 'nul op de meter'. Met betrekking tot de overige milieuaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Brainport principes.

3.3.2 Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost Brabant

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op actuele bevolkingsprognoses die op hun beurt zijn uitgewerkt in de verstedelijkingsafspraken in o.a. het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE).

Iedere vier jaar actualiseert de provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose. In mei 2017 heeft GS de nieuwste prognose vastgesteld. Volgens deze prognose groeit de regionale bevolking nog met een kleine 30.000 personen tot 775.875 inwoners in 2030. Kwalitatief gezien zijn daarbij vooral vergrijzing en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens van belang. Het regionale woningbouwprogramma (voor 21 gemeenten) is gebaseerd op deze bevolkingsprognose. In de stedelijke regio Eindhoven Helmond (9 gemeenten) is daarbij het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied 2017 van belang.

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg heeft ingestemd met het afsprakenkader. Voor de woningbehoefte is de prognose van de provincie Noord-Brabant richtinggevend.

Recentelijk heeft de provincie Noord-Brabant een actualisatie van het planaanbod voor woningbouw uitgegeven getiteld "Woningbouw en planaanbod in beeld. Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant", januari 2018. Hieruit blijkt dat, gezien de actuele prognoses, dat de vraag naar woningen toeneemt en dat, door de vertraging van de woningbouw door de crisis, het

bouwtempo omhoog moet. Ook dienen achterstanden ingelopen te worden. De gemeente Best loopt, binnen het BSGE gebied, achter in de realisatie van de woningbehoefte in de prognoses voor 2017-2026 wat betreft de harde plancapaciteit. Onderhavig plan geeft invulling aan de genoemde prognoses.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat'

Nieuwe ontwikkelingen roepen vragen op, maar brengen ook kansen met zich mee. Om die te benutten en zoveel mogelijk zelf invulling te geven aan onze eigen gewenste leefomgeving heeft de gemeente Best samen met inwoners, ondernemers en haar maatschappelijke (keten)partners deze omgevingsvisie opgesteld. In deze omgevingsvisie zijn gezamenlijk verschillende ontwikkelingen met impact op de fysieke leefomgeving naast elkaar gezet, in samenhang bekeken, gedeelde dromen en visie op de toekomst opgetekend en deze vertaald in een ruimtelijke koers voor de gemeente. De bouwstenen zijn daarbij verzameld vanuit de stappen: Dromen, Denken, Durven en Doen. De visie geeft daarmee richting en inhoud aan huidige en toekomstige samenwerking en initiatieven in de leefomgeving en volgt de huidige Structuurvisie Best 2030 uit 2011 met de partiële herziening Structuurvisie Groene Mantel met rode knopen (2014) en het Milieubeleidsplan uit 2012 op. De structuurvisie Buitengebied (2016) en het verkeers- en vervoersplan Best Mobiel blijven gelden.

In de omgevingsvisie geeft de gemeente vanuit drie integrale kernopgaven aan waar op wordt ingezet en hoe daar op hoofdlijnen uitvoering aan kan worden gegeven (ambitie voor 2040).

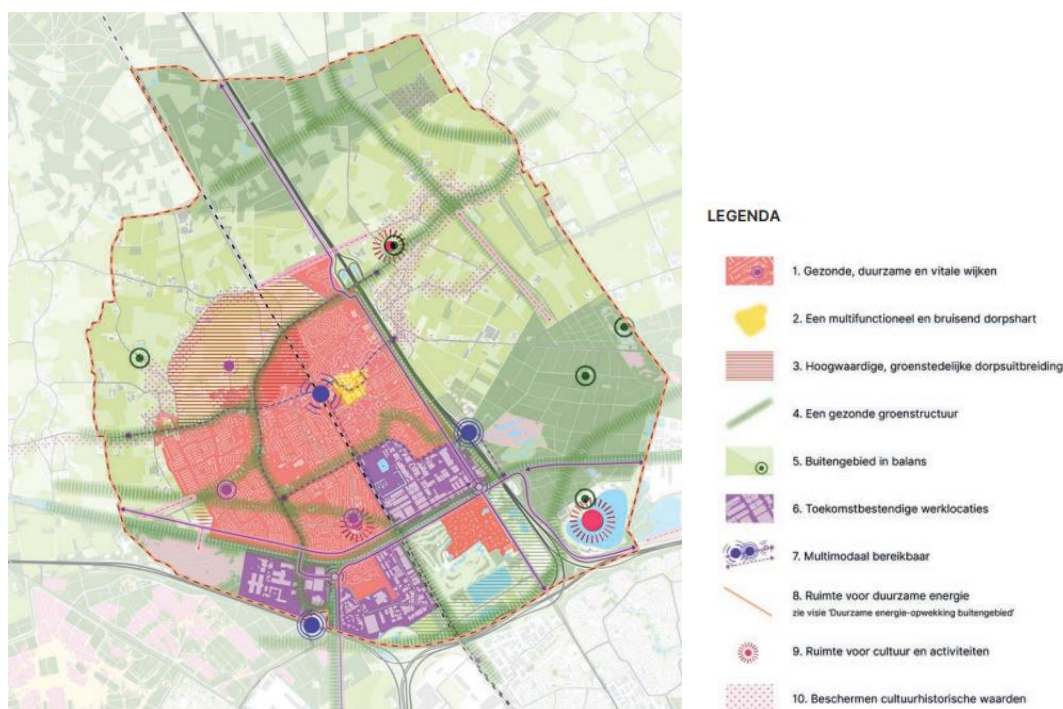
Deze drie kernopgaven (met onderliggende ambities) zijn:

1. Ruimte voor comfortabel wonen;
2. Versterken van de groene leefomgeving;
3. Accommoderen van een vitale en schone economie.

Op basis van het toekomstbeeld en de kernopgaven is een integraal ontwikkelperspectief voor de fysieke leefomgeving opgesteld waarin de gemeente de volgende 10 ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving onderscheidt:

1. Gezonde, duurzame en vitale wijken;
2. Een multifunctioneel en bruisend dorpshart;
3. Hoogwaardige groenstedelijke dorpsuitbreiding;
4. Een gezonde groenstructuur;
5. Buitengebied in balans;
6. Toekomstbestendige werklocaties;
7. Multimodaal bereikbaar;
8. Ruimte voor duurzame energie;
9. Ruimte voor cultuur en activiteiten;
10. Beschermen cultuurhistorische waarde.

Deze keuzes zijn ruimtelijk samengevat in een visiekaart voor Best voor 2040. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied in balans' en 'Beschermen cultuurhistorische waarde'.



Afbeelding 3.2.: Visiekaart voor Best 2040

Tot slot zijn de 10 ruimtelijke keuzes nader uitgewerkt in een gebiedsgerichte vertaling van de gebieden: het station- en centrumgebied, de woonwijken, het buitengebied, de bedrijventerreinen en de zuidrand van Best.

Door de ligging van het plangebied in het gebied 'buitengebied' het volgende gebiedskader:

- Het landschap, de natuurwaarden en de ondergrond met de waterhuishouding vormen het 'natuurlijk kapitaal' in ons buitengebied en is daarmee de drager van wat er in het buitengebied van Best gebeurt;
- Tegengaan van en inspelen op verdroging van hoger gelegen zandgronden door ruimte te maken voor waterberging en het aanplanten van vegetatie die bestand is tegen droogte en water weet vast te houden;
- Faciliteren van verbreding van activiteiten in het agrarisch gebied;
- Populierenlandschap op de kaart zetten;
- Biodiversiteit vergroten door actief natuurvolgende inrichting en beheer;
- Werken aan een goed en verbonden recreatief netwerk gericht op extensieve recreatie;
- Agrariërs faciliteren en stimuleren in de omschakeling naar kringlooplandbouw;
- Ruimte geven aan innovaties in de landbouw om de emissies met betrekking tot onder andere ammoniak, geur, fijnstof en endotoxines terug te dringen;
- Beschermen van historisch waardevolle ruimtelijke structuren, bebouwing en landschappen;
- Herbestemming van voormalige agrarische bebouwing mogelijk maken om het buitengebied leefbaar te houden;
- Bosgebieden transformeren naar klimaatbestendige bossen met een hogere ecologische en biodiversiteitswaarde;
- Vergroten van de buffercapaciteit van de beekdalen;
- Verlagen van de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden;
- Opwek van zonne-energie goed ingepast in het landschap passend binnen de Visie Duurzame Energie Opwek Buitengebied en het bijbehorende afwegingskader

- Faciliteren van evenementen rondom natuurpoort de Vleut en op Aquabest, waarbij er op Aquabest ruimte is voor grootschalige evenementen met een bovenlokale functie;
- Ruimtelijke ontwikkelingen zonder kwaliteitsslag en/of investering in de omgeving zijn niet meer aan de orde ('voor wat, hoort wat');
- In het buitengebied loopt van oost naar west een hoogspanningsverbinding, de werking en veiligheid van deze verbinding moet ten allen tijde worden gewaarborgd;

Doorwerking plangebied

Op basis van het geformuleerde gebiedskader voor het buitengebied draagt het voorgenomen plan bij een kwaliteitsslag voor het buitengebied met een investering in het buitengebied in combinatie met een afdracht in het kwaliteitsfonds van de gemeente, gebaseerd op de voorheen geldende 'Structuurvisie Best 2030'. Op basis van de principes 'samen doen' en 'voor wat, hoort wat' zal worden meegewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw woonvolume van 1.000 m³. Voor meer informatie omtrent landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening zie paragraaf 3.4.2. Het plan is in lijn met de omgevingsvisie.

3.4.2 Landschapsinvesteringsregeling

Het uitbreiden van bestaande en het toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat initiatieven een bijdrage dienen te leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van het gebied. Als leidraad hiervoor dient, naast de eerder besproken 'Structuurvisie Buitengebied' de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'.

De tegenprestatie kan bijvoorbeeld bestaan uit investeren in extra gebiedseigen erfbepaling, sloop van overvloedige of storende bebouwing, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties, aanleg van recreatieve routes of met een storting van een geldbedrag in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De gemeente staat dus open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit.

Binnen de gemeente Best worden er 3 soorten ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1:

Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, zoals ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben, of kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.

Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd.

Categorie 3:

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De investeringsverplichting betreft zoveel mogelijk voorziening in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de

omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In het kader van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsberekening voor het landschap opgesteld (zie bijlage). Als landschapsinvestering wordt conform de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' een bedrag van €125.000,- geïnvesteerd. Dit bedrag zal door de initiatiefnemer worden gestort in het gemeentelijke landschapsfonds. Voor de borging van de investering in het gemeentelijke landschapsfonds is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Best en initiatiefnemer. Voor de borging van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In het landschappelijk inrichtingsplan is exact aangegeven op welke wijze het landschap wordt versterkt.

Het resterende deel wordt gestort in het gemeentefonds en aangewend voor de uitvoering van de Ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer'. Dit project is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de gemeentelijke 'Omgevingsvisie Buitengebied, Vitaal vooruitzicht. Samen doen!'.

De uitvoering van de Ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer' voorziet in:

- Hydrologische maatregelen algemeen
- Vergroting heide en stuifzand Nieuwe Heide
- Hondenlosloopgebied Joe Mann paviljoen
- Aanbrengen steenmeel
- Inbrengen aanvullende soorten natuurbos
- Vervangen Amerikaanse eikenlanen
- Aanwijzen OAD netwerk
- Herintroductie bosflora
- Begrazen heide en verbindingzones

Kortom, de landschapsinvestering in voorliggen project bedraagt 125.000 euro en is daarmee qua omvang gelijk te stellen aan de tegenprestatie van een kwaliteitswoning in het kader van de provinciale 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. Omdat gebruik wordt gemaakt van 'Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' hoeft geen toepassing te worden gegeven aan de artikelen '3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a', '3.78 Kwaliteitsverbetering landschap' en '3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a'. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de lov en de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best.

3.4.3 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Best

De bebouwingsconcentratie Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg wordt van de kern Best gescheiden door de A2, die ter hoogte van de concentratie verdiept is aangelegd. Er is geen sprake van een centrale ruimte of clustering van bebouwing binnen het gebied.

De akkers langs de Sint Oedenrodeseweg zullen het centrum vormen van de bebouwingsconcentratie. Hierdoor krijgt de concentratie meer een eigen en groen karakter. De huidige bebouwing binnen deze ruimten kan blijven bestaan, maar mag niet verdicht worden. De groene kamers dienen ruimtelijk met elkaar in verbinding te staan, verdichting zou deze verbinding belemmeren.

Wel wordt in de gehele bebouwingsconcentratie de mogelijkheid geboden tot herschikking van aanwezige bebouwing. Bij herschikking dient de openbare weg beter begeleid te worden door

bebouwing. Mogelijkheden voor extra bebouwing zijn beperkt tot slechts enkele locaties rondom de open akkers en verspreid over de bebouwingsconcentratie, met name in het zuidelijk deel van de concentratie.

Door de positionering van het woonvolume en de landschappelijke inpassing zullen de waarden van de gemeente Best en de kwaliteiten van het Buitengebied versterkt worden. Hierdoor is het planvoornemen in lijn met de beleidsnotitie.

3.4.4 Woonvisie

In de raadsvergadering van 6 maart 2017 is de woonvisie van de gemeente Best vastgesteld. Deze woonvisie is tot stand gekomen in samenspraak met verschillende partijen en op verschillende manieren. Best maakt deel uit van een grote woning- en economische markt, dus mag de relatie met de regio niet ontbreken. De woonvisie biedt houvast voor keuzes die gemaakt moeten worden in projectontwikkeling en aanpalende beleidsvelden.

Daarnaast moet een ontwikkeling aandacht hebben voor het toevoegen van kwaliteiten. Dit kan door middel van groen, en ruimte creëren. Door het landschappelijk inpassingsplan worden de kwaliteiten versterkt met betrekking tot groen in de omgeving. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 3.2.2. Tevens is het landschappelijke inpassingsplan als bijlage opgenomen.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning binnen een bouwvolume van 1.000 m³. Gelet op de aard, omvang en locatie van het planvoornemen staat onderhavig initiatief de (woningbouw)ambities van de gemeente Best niet in de weg, aangezien met onderhavige ontwikkeling enkel wordt voorzien in de realisatie van een woonvolume ter plaatse van een bebouwingsconcentratie. In de beoogde situatie wordt gebouwd voor een directe behoefte van initiatiefnemer die enkel één vrijstaande woning mogelijk maakt.

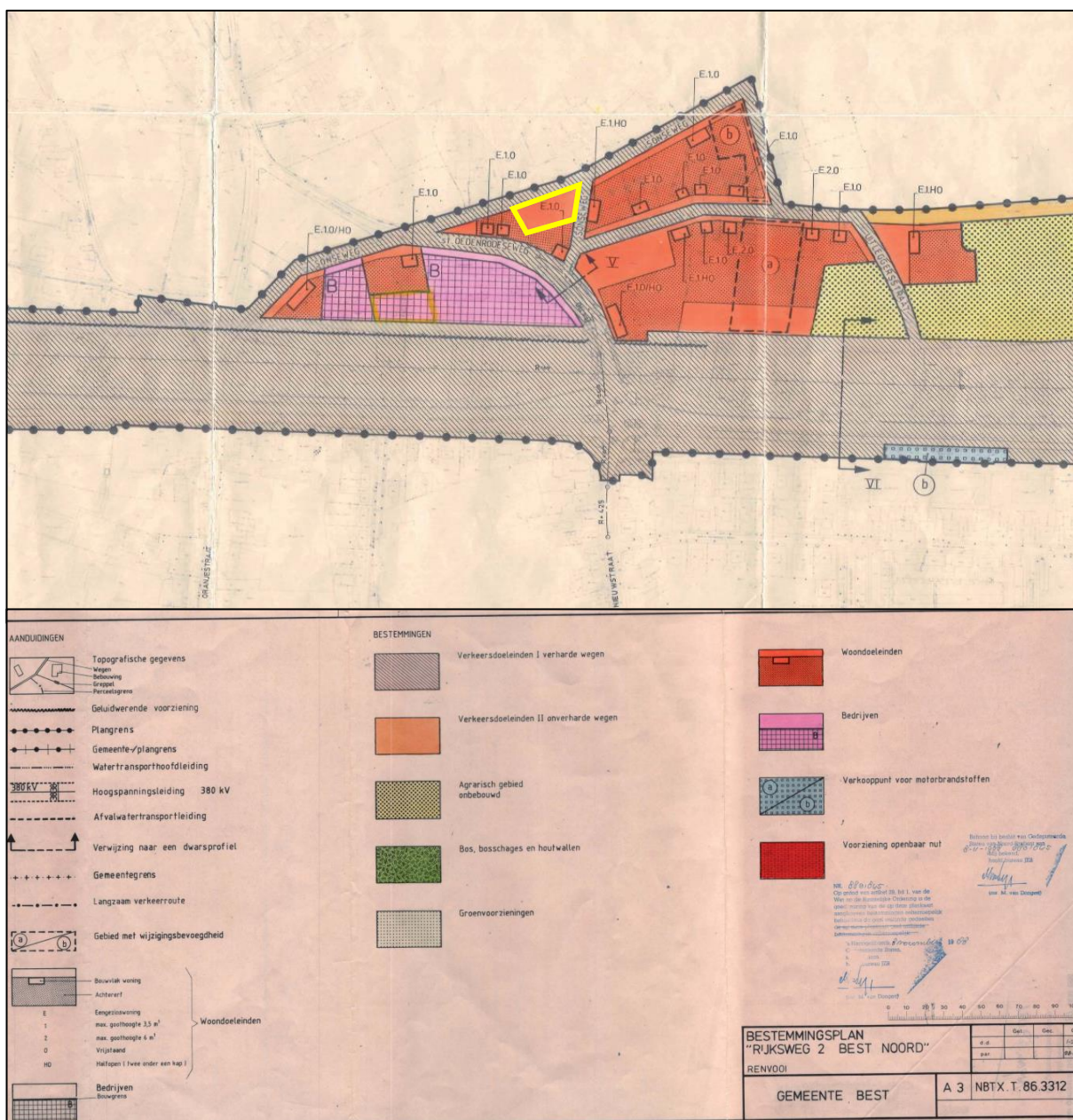
3.4.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Rijksweg 2 - Best/Noord', dat op 27 juni 1988 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best. Binnen het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse de bestemming 'woondoeleinden'. Echter ter plaatse van het perceel mist een aanduiding 'bouwvlak wonen' waardoor de realisatie van een nieuw woonvolume niet is toegestaan.

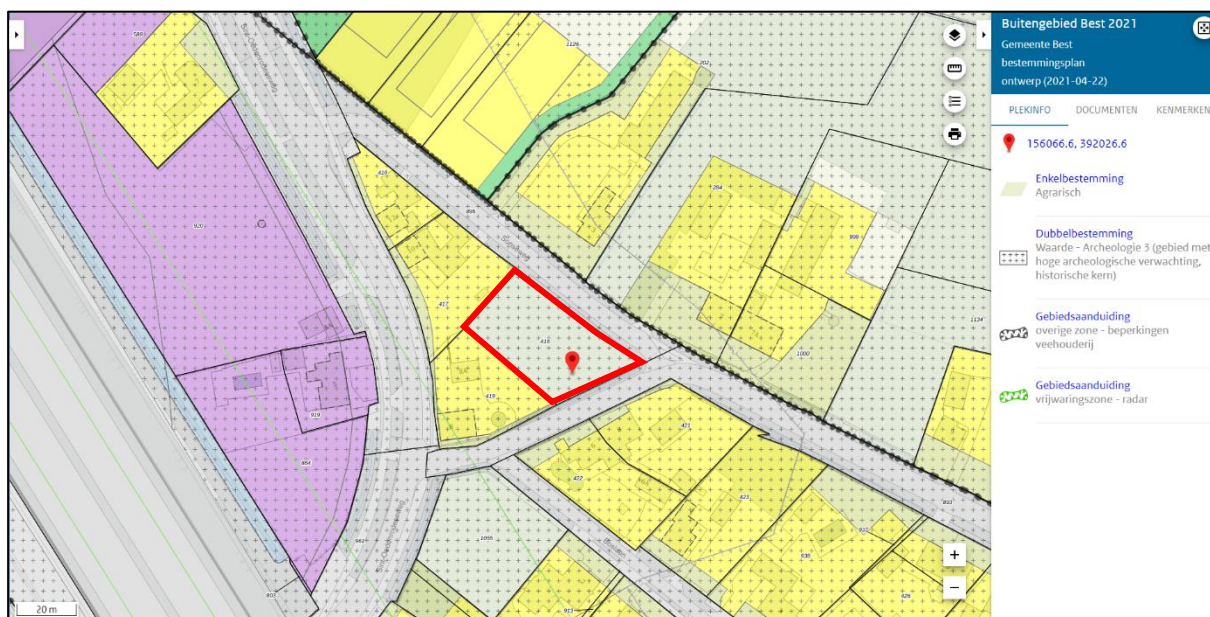
Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', vastgesteld 6 februari 2017. Voor een nadere onderbouwing van het aspect archeologie zie paragraaf 4.2.1 'Cultuurhistorie'. Voor een nadere onderbouwing van het aspect parkeernormen zie paragraaf 4.2.4.

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld in combinatie met een voorlopige voorziening waardoor het plan nog niet onherroepelijk is. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' is de bouw van een burgerwoningen niet toegestaan.

Aangezien de woningen niet rechtstreeks is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan en het in voorbereiding bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan worden gewijzigd. Hiertoe dient voorzien te worden in een herziening van het juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de realisatie van woningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rijksweg 2 - Best/Noord' met globale aanduiding plangebied (geel omlijnd)



Uitsnede in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

3.5 Afweging beleidskader

De voorgenomen realisatie van een nieuw woonvolume op basis van de provinciale 'beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' past binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Middels het onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen juridisch planologisch geregeld.

4 Uitvoeringsaspecten

Dit hoofdstuk behandelt de noodzakelijke onderzoeksaspecten die in het kader van de realisatie van een (milieugevoelige) bestemming onderbouwd dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw woonvolume, wat een voor bodem gevoelige functies betreft, dient er aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage.

Resultaten grond

Op basis van het milieuhygiënische onderzoek bodem is geconcludeerd dat in de zintuiglijk met kolengruis verontreinigde bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en PCB's aangetoond. Tijdens de werkzaamheden zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De licht verhoogde gehalten van zink en Pak zijn vermoedelijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmenging met kolengruis en baksteen. Het licht verhoogde gehalte van PCB's is vermoedelijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen.

In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetoond. Daarnaast zijn in de toplaag, die ten aanzien van bestrijdingsmiddelen als verdacht werd beschouwd, geen bestrijdingsmiddelen aangetoond. De gemeten gehalten in de bovengrond overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het planologisch juridisch traject, een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en de geplande herontwikkeling op locatie. Het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk wat betreft de onderzoeksresultaten 'grond'.

Resultaten grondwater

Op basis van het milieuhygiënische onderzoek wat betreft het grondwater is geconcludeerd dat er sprake is van licht verhoogde concentraties barium en nikkel. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het planologisch juridisch traject, een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en de geplande herontwikkeling op locatie. Wat betreft de verhoogde concentraties barium en nikkel geen antropogene bron bekend is, zijn barium en nikkel vermoedelijk van nature in verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk wat betreft de onderzoeksresultaten 'grondwater'.

Conclusie

Voor het overige kan op basis van het verkennend bodemonderzoek geconcludeerd worden dat de milieu hygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de autosnelweg A2, de Sint Oedenrodeseweg en de Sonseweg. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is derhalve door K+ een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlage.

Onderzoeksresultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van de A2 en de Sonseweg ter plaatse van de achtergevel op de verdieping de maximale ontheffingswaarde van 53 dB zal worden overschreden. Hier worden eisen gesteld aan het ontwerp van het woonvolume. Ter plaatse van de achtergevel op de verdieping dient een dove-gevel te worden gecreëerd, hetgeen betekent dat er geen te openen delen mogen worden opgenomen. Ter plaatse van de zuidelijke zijgevel dienen de ramen op de eerste verdieping te worden voorzien van een voorzetraam met een geluidsreductie van minimaal 4 dB. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.4.6.).

In de overige rekenpunten wordt plaatselijk de voorkeurgrenswaarde overschreden vanwege wegverkeerslawaaï van de autosnelweg A2 en de Sonseweg. Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure van de locatie Sonseweg ongenr. is middels een hogere waarde besluit voor de nieuwe woonfunctie een hogere waarde van 53 dB vastgesteld (zie bijlage). In dat kader is een onderzoek gedaan naar bron- en overdrachtsmaatregelen. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard.

Ter plaatse van de ontwikkeling is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening het woon- en leefklimaat inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluidhinder' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b) Een project leidt –al dan niet per saldo –niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van een nieuw woonvolume, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon-en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM10 ter plaatse minder dan 18 µg/m³, de concentratie PM2,5 minder dan 10 µg/m³ en de concentratie NO2 tussen 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

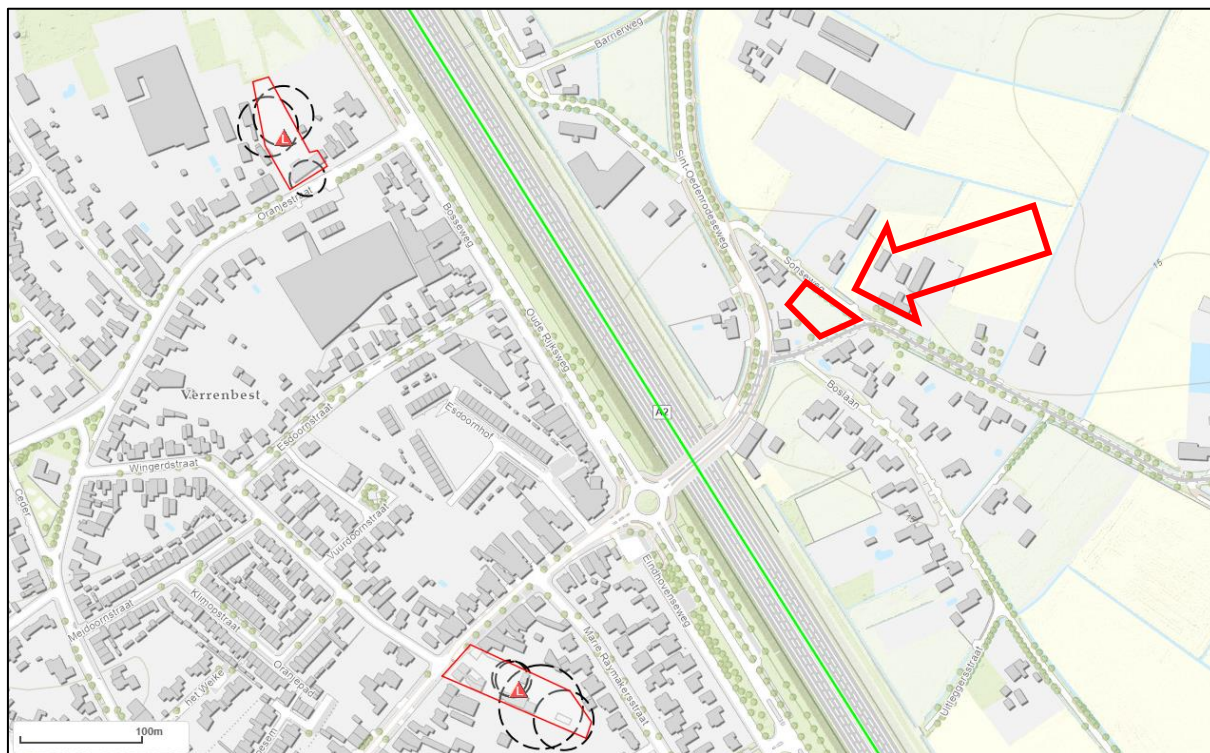
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Inrichtingen

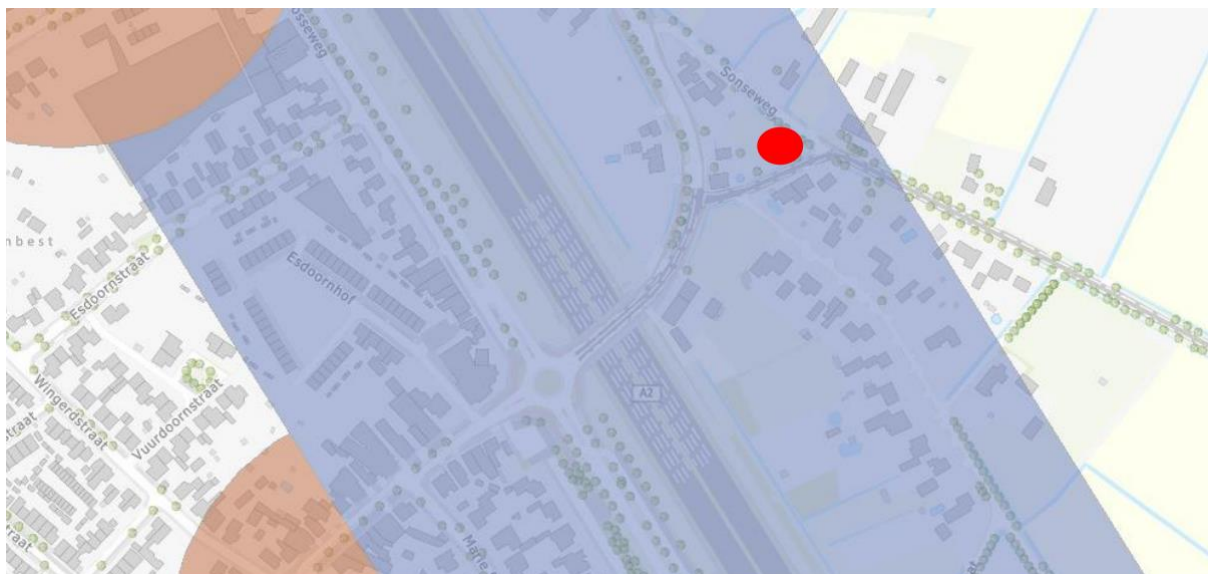
Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied twee risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Het betreft op 370 meter afstand het benzineservicestation ter plaatse van Nieuwstraat 62a te Best en op 415 meter afstand het benzineservicestation ter plaatse van Oranjestraat 93 te Best. Het benzineservicestation heeft een veiligheidsafstand van 150 meter. Aangezien het plangebied op ruim voldoende afstand is gelegen ten opzichte van deze risicovolle inrichting vormt dit geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen, water en door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen, water of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied op 125 meter afstand is gelegen ten opzichte van de transportroute Rijksweg A2. Conform artikel 8 van het Bevt moet de hoogte van het groepsrisico en de invloed van de verandering op het groepsrisico inzichtelijk gemaakt worden wanneer de ontwikkeling binnen een 200 meter zone is gelegen van een transportroute.



Figuur 1. Plangebied Sonseweg ong. (rode gebied)

De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is naar verwachting kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, omdat met onderhavige ontwikkeling binnen het plangebied enkel een woonvolume wordt gerealiseerd.

Verantwoording groepsrisico

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet het groepsrisico worden verantwoord. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt (nagenoeg) niet toe ten gevolge van de actualisering van het bestemmingsplan.

Advies Veiligheidsregio

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of
- b. beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Standaardadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies hier kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

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

- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Op de gemeentelijke website is informatie te vinden betreffende het aspect veiligheid. Voor risicobronnen in de omgeving wordt verwezen naar de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012. Als er nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, dan dient men hier rekening mee te houden.

Zelfredzaamheid

Er wordt een nieuwe woonvolume gerealiseerd. Het betreft normale woningen, niet specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Er wordt vanuit gegaan dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de navolgende tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Toetsing

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype rustig buitengebied, overeenkomstig het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De beoogde woonvolume is geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De nieuwe woningfunctie betreft daarentegen wel een milieugevoelige functie. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in haar activiteiten belemmerd.

De dichtstbijzijnde milieubelastende activiteiten betreft een aannemersbedrijf met werkplaats (minder dan 1.000 m² bedrijfsoppervlak) ter plaatse van Sonseweg 7a. Deze activiteit vindt formeel plaats binnen een woonbestemming als ondergeschikte activiteit. De activiteit betreft een milieucategorie 2 met een grootste afstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. De afstand van onderhavig plangebied ten opzichte van deze milieubelastende activiteit bedraagt 35 meter. Kortom, er wordt voldaan aan de geldende richtafstand.

Ten westen van het plangebied zijn daarnaast twee activiteiten gelegen. Het betreft een groothandel in vakbenodigdheden, namelijk verkoop van dak materialen, ter plaatse van Sint Oedenrodeseweg 5. De activiteit betreft een milieucategorie 2 met een grootste afstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Ter plaatse van Steenovenseweg 1B is een autodealer gelegen. Deze milieucategorie 2 activiteit 'handelen in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' heeft ook een grootste afstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Beiden activiteiten zijn op voldoende afstand gelegen, namelijk respectievelijk 40 meter en 145 meter afstand. Kortom, er wordt voldaan aan de geldende richtafstand.

Te noorden van het plangebied is tot slot een vleeskalverenhouderij gelegen ter plaatse van Sint Oedenrodeseweg 18. De activiteit betreft een milieucategorie 3.2 activiteit conform de categorie 'fokken en houden van rundvee'. Hiervoor geldt een grootste afstand van 100 meter ten aanzien van het aspect geur. Voor wat betreft het aspect geur geldt dat getoetst dient te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij. Voor meer informatie zie paragraaf 4.1.6. Vanuit overige aspecten, zoals gevaar, stof en geluid, bestaan er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er wordt ruim voldaan aan de geldende richtafstanden, aangezien het plangebied op meer dan 155 meter afstand is gelegen.

Kortom, het planvoornemen ligt op meer dan voldoende afstand ten opzichte van de milieubelastende activiteiten waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De nieuwe woonfunctie belemmert bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet. Bovendien zijn reeds andere milieugevoelige functies in de omgeving dichterbij deze activiteiten gelegen.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.1.6 Geurhinder en veehouderij

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen.

De Wgv stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Dit laatste betreft de omgekeerde werking.

Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen het emissiepunt van dierenverblijf voor het huisvesten van dieren en de buitenzijde van een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) minimaal;

- 100 meter indien het geurgevoelig object in de bebouwde kom is gelegen, en
- 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De dichtstbijzijnde gelegen veehouderij betreft de vleeskalverenhouderij ter plaatse van Sint Oedenrodeseweg 18 op meer dan 155 meter afstand. Er wordt ruim aan de vaste afstandsgrens voldaan.

Desalniettemin is in het kader van onderhavig plan inzichtelijk gemaakt wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor een nieuw te bouwen woning.

Toetsing

Voorgrondbelasting

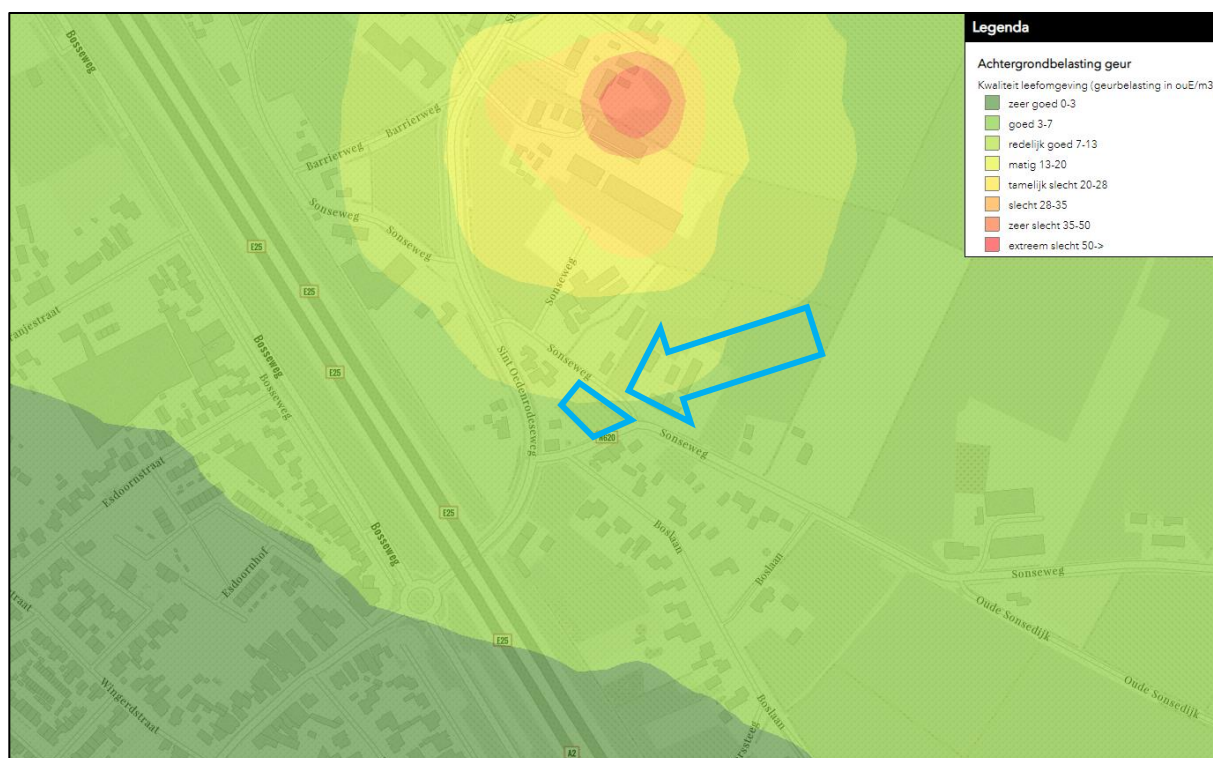
Ter plaatse van het plangebied geldt er conform de Wgv een geurnorm van $14 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Sonseweg, is jongstleden een bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van het reeds op 27 januari 2020 vastgestelde bestemmingsplan 'Sonseweg 1 met naastgelegen gronden' (NL.IMRO.0753.bpsonseweg1-VG01) is een geuronderzoek uitgevoerd in verband met de ligging van dit plangebied ten opzichte van de vleeskalverenhouderij ter plaatse van Sint Oedenrodeseweg 18. Ter plaatse van het plangebied van bestemmingsplan 'Sonseweg 1 met naastgelegen gronden' is berekend dat sprake is van een maximale voorgrondgeurbelasting van $8,4 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$. Aangezien onderhavig bestemmingsplan (Sonseweg ong.) op grotere afstand is gelegen ten opzichte van de vleeskalverenhouderij, is het aannemelijk dat ter plaatse van onderhavig plangebied sprake zal zijn van een lagere voorgrondgeurbelasting.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de geurcontour van de veehouderijbedrijven. Ook zijn tussen de veehouderijen en het plangebied nog andere geurgevoelige objecten gelegen, waardoor de ontwikkeling binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven. Ook voldoet de voorgrondbelasting aan de geldende geurnormen uit de Wgv.

Achtergrondbelasting

Voor nieuwe bouwplannen binnen het invloedsgebied van intensieve veehouderijen geldt dat, alvorens er gebouwd kan worden, verzekerd dient te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de achtergrondgeurbelasting kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat. Dit



Uitsnede achtergrondgeurbelasting kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant met globale ligging plangebied (blauw omlijnd)

betekent dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit geurhinder van veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Bovendien worden de veehouderijen in de omgeving niet beperkt als gevolg van deze ontwikkeling, omdat andere woningen in de omgeving dicht bij de veehouderijen zijn gelegen.

4.1.7 M.e.r.-plicht

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.2.2 'Ecologie' is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het

Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling van een vrijstaand woonvolume ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien het gaat om het realiseren van een vrijstaande woonvolume, wat ver beneden de genoemde drempelwaarden is, wordt het planvoornemen niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Uit de (overige) relevante milieuparagrafen in deze toelichting blijkt dat het bij dit plan niet gaat om ‘belangrijke nadelige gevolgen’ waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. Derhalve is het opstellen van een m.e.r. aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

Afweging

Het project is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het planvoornemen heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Algemeen

De gemeente Best heeft in oktober 2010 de beleidsnota ‘Ondersteboven’ vastgesteld. Archeologie in Best Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Best’. In deze beleidsnota staat omschreven hoe de gemeente Best omgaat met archeologische waarden binnen naar gemeente. Op basis van deze nota is het plangebied gelegen in de categorie 3 ‘gebied met hoge verwachting (historische linten)’.

Op basis van de beleidsnota is in het bestemmingsplan ‘Parkeernormen en archeologie’ aangegeven welke gebieden een archeologische dubbelbestemming krijgen en waarvoor randvoorwaarden aan een vergunning gesteld kunnen worden. Op basis van de beleidsnota is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ met bijbehorende regels opgenomen.

Toetsing

Binnen onderhavig plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. In het kader van onderhavige ontwikkeling dient inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden kunnen worden verwacht en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Ter plaatste van categorie 3 geldt derhalve een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm en/of een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

In het kader van onderhavig planvoornemen bedraagt het bebouwd oppervlak van het woonvolume inclusief aangebouwd bijgebouw circa 210 m². De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt ca 1.300 m². Dit is meer dan de gestelde maximale oppervlakte voor het uitvoeren van een bouwplan. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van onderhavig planvoornemen noodzakelijk.

P.M. archeologisch onderzoek

In het voorliggende bestemmingsplan blijft de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ vooralsnog van toepassing op het plangebied, overeenkomstig het geldende

bestemmingsplan en de archeologische beleidsnota. Hierdoor is de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende gewaarborgd. Mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Best conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied. Er is verder geen bestaande monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig binnen of nabij het plangebied. Met het planvoornemen zal er geen aantasting plaatsvinden van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie

In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie en archeologie.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijke of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid

is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' is gelegen op een afstand van circa 8,7 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van een nieuw woonvolume betreft is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlage.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de notitie en stikstofdepositieberekeningen in de bijlage van deze toelichting.

De meest dichtbijgelegen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant liggen op 1,1 km afstand ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorliggende ontwikkeling, de ligging binnen een bebouwingsconcentratie en deze afstand, zullen er geen negatieve effecten worden uitgeoefend op het NNB. Deze ligging ten opzichte van het NNB vormt hierdoor geen belemmering.

Beschermde houtopstanden

De locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom, waardoor in beginsel toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan aan de orde is. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen houtopstanden verwijderd. Sprake is van een paardenwei zonder houtopstanden.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van soorten waarvan de nesten jaarronde bescherming genieten zoals huismussen, gierzwaluwen, bepaalde roofvogelsoorten, uilen of

vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.

- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.
- Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.

Conclusie

Kortom, met de ontwikkeling binnen het plangebied is er geen sprake van inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties. Het uitvoeren van een nader (veld)onderzoek naar flora en fauna in het plangebied is dan ook niet aan de orde, met uitzondering van een controle op een broedgeval bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen. Daar waar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een nieuw woonvolume betreft, dient indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt individuen worden aangetroffen, geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Op basis van het bovenstaande, bestaan er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen en kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

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

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Beleidskaders

Waterbeheerplan 2022-2027 - Water als basis voor toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat

een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan

Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. In het GRP legt een gemeente haar beleidsuitgangspunten en keuzen voor de rioleringszorg vast. Naast de rioleringszorg behandelt een GRP ook de zorgplichten hemelwater en grondwater. Vandaar de termen Verbreed GRP en (stedelijk) waterbeheer (vGRP). Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het vGRP en het Waterplan grotendeels overlappen wat betreft reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. Het vGRP is niet meer alleen een rioleringsplan maar beslaat inmiddels de totale waterketen. Bij de uitwerking van de thema's zijn maatschappelijke partijen (zoals Best Duurzaam, Klankbordgroep groen en GOEB) betrokken.

Naast het goed beheren van het rioolsysteem (± 220 km rioolbuizen, 27 rioolgemalen en 2 bergbezinkbassins met een totale nieuwbouwwaarde van ± € 200 miljoen), wordt het bestaande beleid voortgezet waarbij in het bijzonder is ingezet op de thema's: klimaatadaptatie, waterbeleving/natuur, maatschappelijke ontwikkeling en samenwerking. In het plan zijn onder meer navolgende belangrijke aandachtspunten geformuleerd:

- In- en uitbreidingsplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename aan verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen hydrologisch neutraal uit worden gevoerd.
- Vanwege de bodemopbouw en waterhuishouding in de gemeente Best komen structurele grondwaterproblemen beperkt voor. Om verdere overlast te voorkomen doorlopen gemeente en waterschap bij planologische wijzigingen een watertoetsprocedure. Hierbij worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en effecten van nieuwe ontwikkelingen vastgesteld en beoordeeld. Door middel van de watertoetsprocedure wordt in de bestemmingsfase voorkomen dat 'natte' gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen. Mogelijk wordt een aangepaste bouwwijze aanbevolen.
- Samen met het waterschap de Dommel wordt invulling gegeven aan de doelen van de Kaderrichtlijn Water om te komen tot een gezond oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn het beperken van de vuiluitwerp van riolering (o.a. afkoppelen en verdere optimalisatie van het stelsel), duurzame onkruidbestrijding en het monitoren van de afvalwaterketen.

Kenmerken van het watersysteem

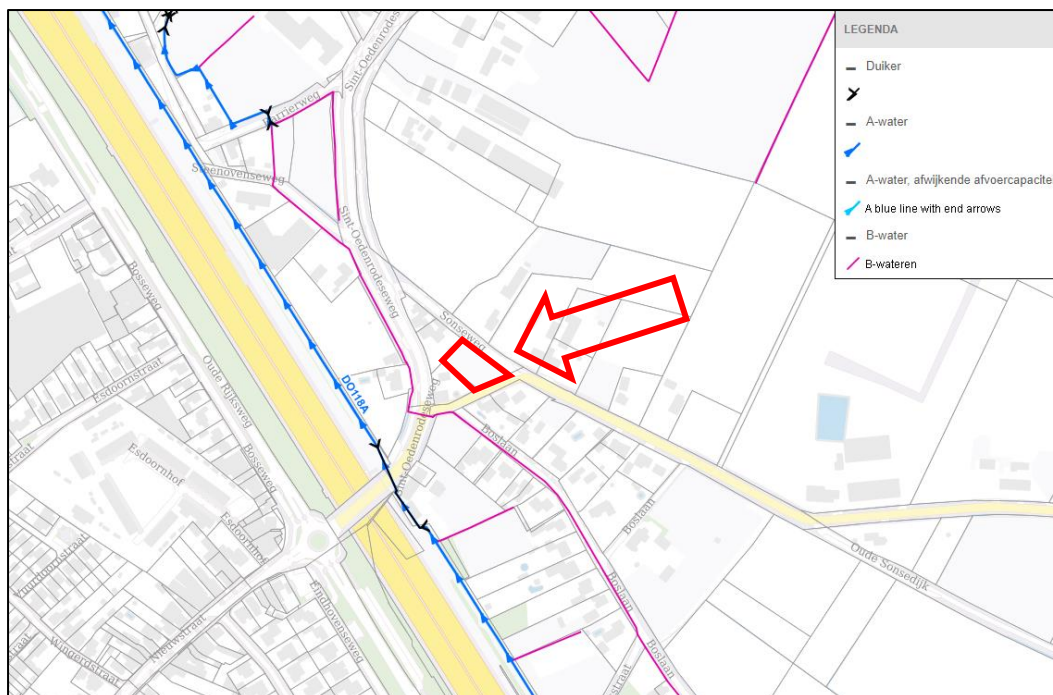
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het

gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem tot circa 2 m-mv uit het eerste watervoerende pakket. Dit pakket bestaat voornamelijk uit midden en fijn zand. Tot circa 4,5 m-mv is vervolgens een scheidende laag aanwezig, bestaande uit voornamelijk leemhoudende lagen.

Oppervlaktewater



Uitsnede leggerkaart Waterschap De Dommel met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Binnen het plangebied zijn op basis van de leggerkaart van het Waterschap De Dommel geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend. Aan de overzijde van de Sint Oedenrodeseweg is een B-watgang gelegen. Onderhavige ontwikkeling zal geen negatieve invloed uitoefenen op deze watgang.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem en ligt ook niet in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. In het plangebied zijn geen grondwateronttrekkingen voorzien. Dit initiatief heeft geen negatieve invloed op nabijgelegen natuurgebieden.

Hemel- en afvalwater

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor plannen met een verhardingstoename kleiner dan 500 m², dat deze zijn vrijgesteld van compensatie. In het voorliggende geval is ten opzichte van de toekomstige situatie in vergelijking met de voormalige situatie en verhardingen sprake van een verhardingstoename minder dan 500 m². Het bebouwde oppervlak van het nieuwe woonvolume inclusief aangebouwd bijgebouw bedraagt namelijk circa 210 m². Daarnaast voorziet het plan in verhardingen in de vorm van een terras, oprit, e.d. met een gezamenlijk oppervlak van ca 200 m². De verhardingstoename bedraagt derhalve minder dan 500 m².

Verhard opp huidige situatie	0 m2
Verhard opp nieuwe situatie	410 m2
Toename verhard opp	410 m2

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater van 410 m2 verhard oppervlak binnen het plangebied te borgen. In deze fase is nog niet bekend welke infiltratievoorziening wordt toegepast. Afvoer via het bestaande rioleringsstelsel is uitgesloten.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving (drukriool). De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Conclusie

Bij de realisatie van de nieuwbouw bestaat naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Gezien de aard, omvang en locatie van het planvoornemen worden er vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ontwikkeling.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Sonseweg. Voor een exacte weergave van de ontsluiting wordt verwezen naar de situatietekening die als bijlage is opgenomen bij deze toelichting. De provinciale Sonseweg betreft een 60 km/uur-weg. De gemeentelijke Sonseweg is in westelijke richting ontsloten op de Sint Oedenrodeseweg. Ook dit betreft een 60 km/uur-weg.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' zal (uitgaande van de maximale planologisch mogelijkheden) de woningbouw een verkeersgeneratie van circa 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg hebben op een gemiddelde weekdag. Hierbij is in beginsel uitgegaan van één vrijstaande woning in het gebiedstype 'buitengebied' in de gemeente Best (weinig stedelijk gebied). Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning.

Parkeren

De gemeente verwijst in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' naar de nota 'Parkeernormen 2022'. Het paraplubestemmingsplan geeft de nota een planologisch juridisch kader. Op basis van de nota en het paraplubestemmingsplan en de maximaal planologische invulling geldt in het buitengebied voor de realisatie van één vrijstaande woning een parkeernorm van 2,0 per woning. Hiermee wordt bedoeld dat per huis in het buitengebied er gemiddeld 2,0 auto's aanwezig zijn. Daarnaast dient er rekening worden gehouden met een bezoekersaandeel van 0,3.

In het kader van onderhavig plan is meer dan voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in de parkeerbehoefte die ontstaat bij onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er liggen binnen het plangebied, op basis van het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland, geen kabels of leidingen die een zodanige bescherming behoeven, dat een bestemmingsplan plichtige beschermingszone nodig is. Hiermee hoeft geen rekening te worden gehouden.

4.3 Gezondheid

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. De dichtstbijzijnde gelegen veehouderij ligt op circa 770 meter ten oosten van het plangebied. Dit betekent dat deze veehouderij de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Voor het plangebied geldt dat er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spruitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er geen verdere gezondheidsbelemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

4.4.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Best verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Best besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de

initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

4.4.2 Financiële haalbaarheid

Initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

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

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Actualisatieplan Kommen Best en Middelrode'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar het woonvolume kan worden gerealiseerd. Conform omliggende kavels is tevens voorzien in een enkelbestemming 'tuin' aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke randen van het plangebied.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3.1 Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

Begrippen

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

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Tuin

Deze bestemming is gelegd op de gronden die in beginsel niet mogen worden bebouwd ten behoeve van de woning(-en). Het betreft met name de voortuin bij de woning(-en) en zijkant van het perceel, waarvoor het uit ruimtelijk of milieukundig oogpunt gewenst is, dat deze tezamen niet worden bebouwd. Slechts erf- en terrein afscheidingen zijn toegestaan, alsmede met name in voortuinen zeer ondergeschikte bouwdelen als erkers.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, inclusief tuinen en erven. Binnen de voor 'Wonen' aangewezen gronden is/zijn één vrijstaande woning toegestaan.

Waarde - Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden

5.3.3 Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Anti-dubbeltelregeling

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

Algemene gebruiksregels

Deze regeling geeft algemene regels over onder andere de regels met betrekking tot parkeren, wat onder strijdig gebruik wordt verstaan en op welke wijze er afgeweken kan worden van het gebruiksverbod.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het overgangsrecht houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog

gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Overleg en zienswijzen

6.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Beide overlegpartners hebben een voorlegreactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan. De beantwoording van de vooroverlegreacties is opgenomen in de Nota vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan “Sonseweg 2022 (ong.)” (zie bijlage). Voor zover de vooroverlegreacties leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, zijn deze verwerkt.

6.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van terinzagelegging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

7 Procedure

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling danwel na 6 weken indien door als zienswijze is ingediend, danwel indien het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening planvoornemen

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing Sonseweg ongenr

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Besluit hogere waarde

Bijlage 6: Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 7: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 8: Nota vooroverlegreacties