

Toelichting bestemmingsplan

Vleutstraat 6 en 6a, Best



Colofon

Gemeente	Best
Planlocatie	Vleutstraat 6 en 6a 5681 PA Best
Datum	22-11-2021 / 09-08-2022 / 12-07-2023 / 01-10-2024
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.0753.bpVleutstraat6-VG01
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer	20229.004 /Rda/EH

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging van het plangebied	5
1.3. Geldend planologisch regime	5
1.4. Procedure.....	6
1.5. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1. Bestaande situatie.....	8
2.2. Beoogde situatie	8
3. Beleidskader	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2. Provinciaal beleid	11
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	12
3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
3.3. Gemeentelijk beleid	16
3.3.1. Structuurvisie	16
3.3.2. Bestemmingsplan	17
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	18
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2. Waterhuishouding	18
4.2.1. Provincie.....	19
4.2.2. Waterschap de Dommel	19
4.2.3. Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	21
4.2.4. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	21
4.3. Natuur.....	23
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	23
4.3.2. Wet natuurbescherming	24
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	26
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde	26
4.4.2. Archeologie	27
4.5. Bodemkwaliteit	28
4.6. Spuitzones.....	28
4.7. Bedrijven en milieuzonering	29
4.8. Geur	30
4.8.1. Omgekeerde werking	30
4.8.2. Woon- en leefklimaat.....	30

4.9.	Luchtkwaliteit.....	31
4.9.1.	Niet in betekenende mate.....	31
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	31
4.10.	Geluid	33
4.11.	Verkeer en parkeren.....	34
4.12.	Externe veiligheid.....	34
4.13.	Technische infrastructuur	34
4.14.	Volksgezondheid	35
5.	Juridische planbeschrijving	38
5.1.	Juridische achtergrond.....	38
5.2.	Toelichting verbeelding.....	38
5.3.	Toelichting regels.....	39
6.	Uitvoerbaarheid.....	40
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	40
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1.	Vooroverleg.....	40
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	40
6.3.	Uitvoerbaarheid landschappelijke inpassing	40
7.	Bijlagen	42

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Vleutstraat 6 en 6a te Best werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Momenteel staan de agrarische opstallen leeg. De huidige eigenaren hebben deze locatie onlangs aangekocht om de locatie te herontwikkelen. Het voornemen is om het agrarische bouwvlak te laten vervallen en een woonbestemming ten behoeve van 3 reguliere burgerwoningen aan de locatie toe te kennen. Door de herbestemming zal leegstand en verloedering van de agrarische gebouwen worden tegengegaan en zal de ruimtelijke uitstraling naar de omgeving verbeteren.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vleutstraat 6 en 6a in het buitengebied van de gemeente Best. Afbeelding 1 weergeeft de ligging van het plangebied in de omgeving. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Best, sectie G, nummers 481, 482, 649, 651 (voor een klein deel) en 652. In de omgeving zijn voornamelijk agrarische gronden, agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Op een afstand van circa 1,7 kilometer ten zuidwesten is de bebouwde kom van Best gelegen.



Afbeelding 1: Luchtfoto ligging plangebied in omgeving, plangebied omcirkeld

1.3. Geldend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021', vastgesteld d.d. 25-09-2023. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de onderstaande bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen, zie Afbeelding 2;

- Enkelbestemming: Agrarisch – Agrarisch bedrijf;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern);
- Bouwvlak;

- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – melk-/ rundvee;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden; 2;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – boringsvrije zone;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – cultuurhistorisch vlak;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – radar.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'

In artikel 4.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming wonen. In artikel 4.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van woningsplitsing. Conform de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheden mag de oppervlakte van de woonbestemming niet meer bedragen dan 1.500 m². Hier wordt in de beoogde situatie niet aan voldaan, zie de beschrijving van de beoogde situatie. Derhalve is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan

gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Aan de Vleutstraat 6(a) te Best werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op 6 november 2015 is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit geaccepteerd voor het houden van 13 vleeskalveren, 22 vleesstieren, 21 fokstieren en een paard op deze locatie. De huidige eigenaren hebben deze locatie onlangs aangekocht om de locatie te herontwikkelen. Momenteel staan de agrarische opstallen leeg. De aanwezige karakteristieke langgevelboerderij is van cultuurhistorisch belang. De volgende gebouwen en voorzieningen zijn momenteel op de locatie aanwezig, zie Afbeelding 3:

1. Cultuurhistorische bedrijfswoning
2. Tweede bedrijfswoning
3. Schuur (120 m²)
4. Schuur (110 m²)
5. Voormalige melkveestal (460 m²)
6. Voormalige melkveestal (425 m²)
7. Voormalige melkveestal (340 m²)
8. Loods (260 m²)
9. Sleufsilos



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied

2.2. Beoogde situatie

De eigenaar is voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming aan de Vleutstraat 6 en 6a om te zetten naar een woonbestemming ten behoeve van drie reguliere burgerwoningen. In het bestaande cultuurhistorische waardevolle object (de bedrijfswoning) zal een extra woning gerealiseerd worden. Daarnaast zal de tweede bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. Ter plaatse van de langgevelboerderij zullen één woonkavel van 1.300 m² en één woonkavel van 2.250

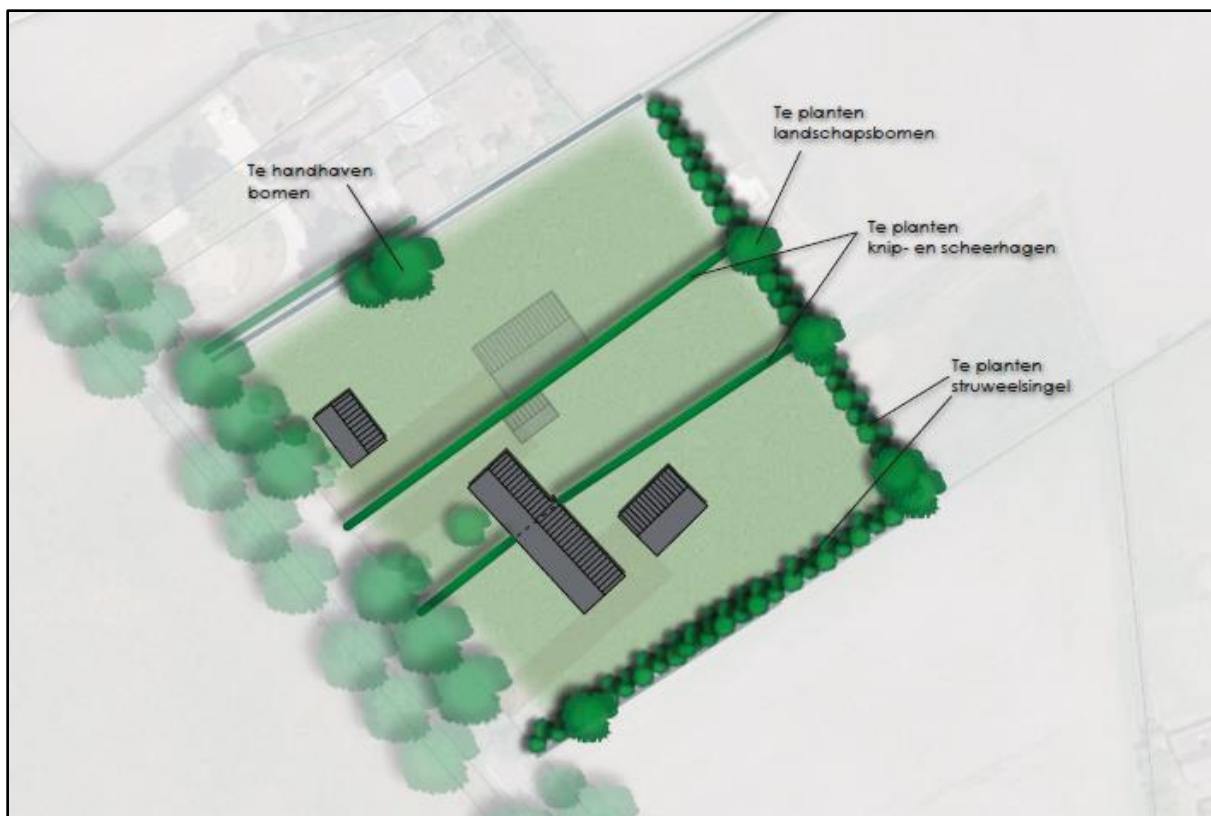
m² gerealiseerd worden. Ter plaatse van de andere om te zetten voormalige bedrijfswoning zal een woonbestemming met een oppervlakte van 2.500 m² gerealiseerd worden. Het overige deel van het agrarische bouwvlak zal komen te vervallen. Deze gronden krijgen de enkelbestemming 'Agrarisch' zonder een bouwvlak.

Het voornemen is om alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, behalve de schuur van 120 m² achter de langgevelboerderij, zie nr. 3 op Afbeelding 3. In totaal zal circa 1.600 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden.

Het bestemmingsplan zal bijgebouwen tot een omvang van 260 m² toestaan voor de buitenste woonkavels. Bij deze woonkavels wordt het tevens mogelijk om een bedrijf aan huis tot een oppervlakte van 200 m² te exploiteren in plaats van de gangbare 100 m². De locaties met de 260 m² bijgebouw zijn uitermate geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. Voor stalling van een bus, een kleine werkplaats en opslag is 100 m² echter een te klein oppervlak. Derhalve wordt voor deze woonkavels afgeweken naar 200 m². De kleinschaligheid van de bedrijvigheid wordt geborgd door de milieucategorie op te nemen, waardoor de ruimtelijke effecten niet onevenredig zullen zijn.

Bij het middelste woonkavel zal de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning een maximale oppervlakte hebben van 100 m². Een inrichtingsschets van de beoogde ontwikkeling is opgenomen in Afbeelding 4. De beoogde ontwikkeling zal zorgvuldig landschappelijk worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. De landschappelijke inpassing is niet noodzakelijk, maar het zal worden gedaan om het ruimtelijke plan aan de Sonseweg 1 te Best te koppelen aan dit plan voor de Vleutstraat 6(a) te Best. Het plan Sonseweg is al vastgesteld en afgesloten. Voor dit plan dient er geïnvesteerd te worden in het landschapsfonds. Bij dit plan voor de Vleutstraat 6(a) zal extra kwaliteitsverbetering gaan plaatsvinden die door de eigenaar van de Sonseweg betaald zal gaan worden. Hierdoor hoeft er voor het plan Sonseweg minder geïnvesteerd te worden in het landschapsfonds. Door de koppeling van het ruimtelijke plan aan de Sonseweg 1 en dit ruimtelijke plan kan het ruimtelijke plan voor de Sonseweg 1 doorgang vinden, wat van maatschappelijk belang is. Tevens wordt op de locatie aan de Vleutstraat 6(a) te Best een aanvullende fysieke kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

In Bijlage 1 bij deze toelichting is het landschappelijk inpassingsplan op schaal opgenomen.



Afbeelding 4: Inrichtingsschets beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Ladder duurzame verstedelijking

In geval van een stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het beoogde initiatief betreft een kleinschalige stedelijke ontwikkeling, gezien het feit dat er sprake is van de realisatie van drie woningen in het buitengebied en daarmee wordt voorzien in een (klein) deel van de regionale behoefte. Echter in het kader van de Ladder is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt namelijk dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 woningen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt één extra woning mogelijk gemaakt (in de bestaande cultuurhistorische bedrijfswoning) en worden twee bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. Derhalve is verdere toetsing aan de Ladder niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan

voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. De sanering van de agrarische bedrijfslocatie zorgt voor een verbetering in de kwaliteit van de leefomgeving. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 5, ligt de planlocatie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties verbeterd door het saneren van de agrarische bedrijfslocatie. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Boringsvrije zone' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied met plusteken weergegeven

Er zal in deze paragraaf worden getoetst of aan artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening voor het wonen in landelijk gebied kan worden voldaan. Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief wordt de veehouderij ter plaatse gesaneerd. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing. In paragraaf 4.2.4 van deze toelichting wordt getoetst aan de aanwezige aanduiding 'Boringsvrije zone'.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak. Het agrarische bouwperceel wordt gewijzigd in drie woonkavels. De woningen en bijbehorende bouwwerken bij de woningen zullen worden geconcentreerd binnen deze woonkavels. Dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling blijkt uit de toetsing in paragraaf 3.1.1.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft of op zal leveren.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het saneren van de veehouderij, waardoor er sprake is van een afname van emissie en het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd. Bovendien

wordt een meerwaarde gecreëerd door de splitsing van de langgevelboerderij en de woonbestemmingen te combineren met een goede landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Best is de LIR 2019 van toepassing. Hierin is de omzetting van een agrarisch bedrijf naar burgerwoning aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling, omdat er eigenlijk altijd sprake is van een kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing, opruimen van verharding en het verkleinen van een bouwvlak. Ook het splitsen van een woonboerderij valt onder een categorie 1 ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering hoeft dan niet berekend te worden en hoeft niet nog iets extra's te worden gedaan in de vorm van landschappelijke inpassing en bijdrage in het landschapsfonds.

De beoogde ontwikkeling zal toch zorgvuldig landschappelijke worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. De landschappelijke inpassing is niet noodzakelijk, maar zal worden gerealiseerd zodat aan de verplichte kwaliteitsinvestering voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de Sonseweg 1 voldaan kan worden, zie paragraaf 6.3 van deze toelichting voor een nadere uitwerking van de koppeling van deze ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan op grond van artikel 3.69 lid c het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

De voormalige agrarische bedrijfswoning welke is aangeduid met nummer 2 op Afbeelding 3 wordt omgezet naar één reguliere burgerwoning. De voormalige agrarische bedrijfswoning welke is aangeduid met nummer 1 op Afbeelding 3 wordt omgezet naar twee reguliere burgerwoningen door middel van het splitsen van de langgevelboerderij. Op grond van artikel 3.69 lid b van de Iov is de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de langgevelboerderij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen, waaruit blijkt dat deze bebouwing cultuurhistorisch waardevol is. Door het toevoegen van een extra woning zal een additionele economische drager worden toegevoegd en op deze wijze zal het onderhoud en de opwaardering van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij beter worden verzekerd.

2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige voormalige agrarische bebouwing met het initiatief gesloopt. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de voorwaarden van het bestemmingsplan. De bedrijfswoning, de langgevelboerderij en de schuur zoals omschreven in paragraaf 2.2 blijven behouden ten behoeve van de woonbestemming.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor wonen in het landelijk gebied.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

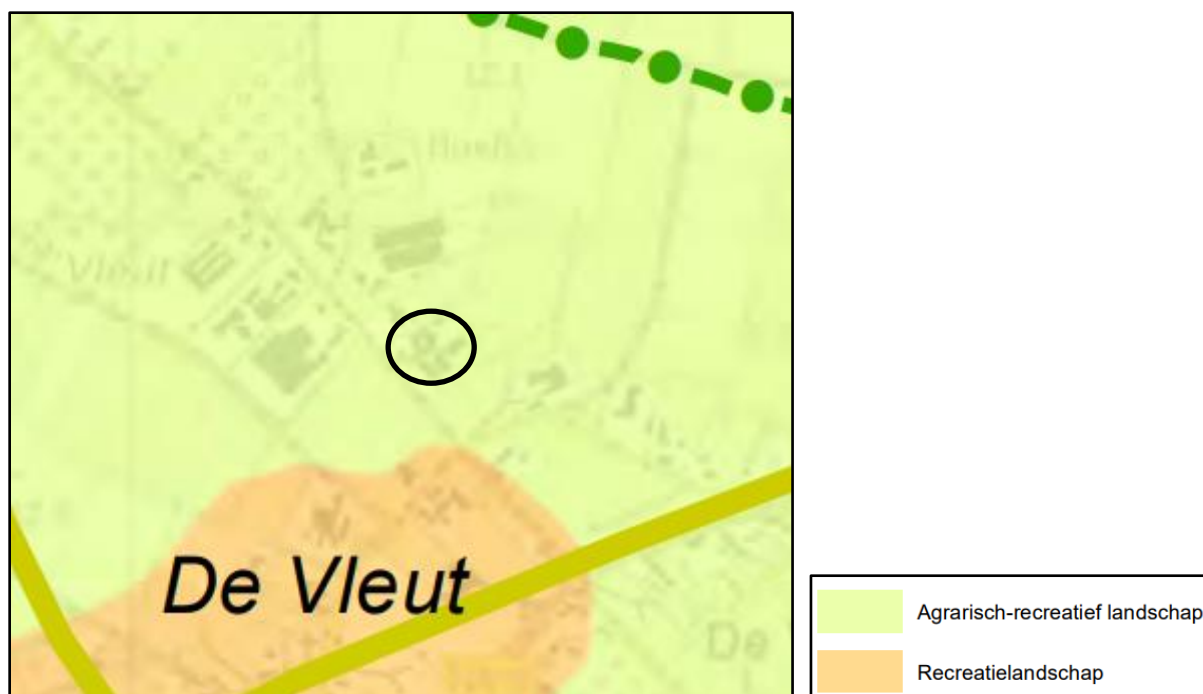
3.3.1. Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Best is vastgelegd in de "Partiële herziening van de structuurvisie Best 2030", welke op 4 april 2016 door de gemeenteraad is vastgelegd. Dit document is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Best (de bebouwde kom en het buitengebied) en schetst het ruimtelijke toekomstbeeld tot 2030.

Het plangebied is conform het kaartbeeld van de structuurvisie gelegen binnen een agrarisch-recreatief landschap, zie Afbeelding 7. De landelijke sfeer, cultuurhistorische waarden en de rustiek zijn belangrijke kenmerken van dit landschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een landschap dat in de loop der tijd is veranderd als gevolg van schaalvergroting in de landbouw. Deze structuurvisie hanteert het motto 'ja, mits'. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits zij bijdragen aan het landschap als drager van de ruimtelijke kwaliteit. Van belang daarbij is dat bestaande (agrarische) bedrijven niet mogen worden belemmerd. In het landschap is tevens sprake van belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijke waarden die behouden moeten blijven.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die gelden voor het agrarisch-recreatief landschap. Door het landschappelijk inpassen van het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd blijkt uit de toetsing in paragraaf 4.7 en 4.8 van deze toelichting. Tot slot wordt de belangrijke cultuurhistorische bebouwing aan de Vleutstraat 6 en 6a behouden. Door het toevoegen van een extra woning zal een additionele economische drager worden toegevoegd en op deze wijze zal het onderhoud en de opwaardering van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zelfs beter worden verzekerd.

De beoogde ontwikkeling is gezien bovenstaande passend binnen de structuurvisie van de gemeente Best.



Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld structuurvisie Buitengebied, plangebied zwart omcirkeld

3.3.2. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021', vastgesteld d.d. 25-09-2023. In dit bestemmingsplan is de locatie onder andere gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', zie Afbeelding 2.

In artikel 4.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van woningsplitsing. In artikel 4.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming wonen. In deze wijzigingsbevoegdheid is echter de voorwaarde gesteld dat de oppervlakte van de woonbestemming niet meer mag bedragen dan 1.500 m². Aangezien twee woonkavels meer dan 1.500 m² gaan bedragen kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van de herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

In het verlengde van het principebesluit is overeengekomen dat de buitenste woonkavels een maximale oppervlakte aan bijgebouwen mogen hebben van 260 m² en de middelste de reguliere 100 m². Dit was afgestemd op basis van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Best 2019 (artikel 4.6.4 lid g onder 1). In dit artikel was een sloopbonusregeling opgenomen, ofwel een vermeerdering met 20% van het te slopen meerdere van 100 m² aan bijgebouwen en voormalige bedrijfsgebouwen dat voor de sloop aanwezig was mag aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden toegevoegd. Ter compensatie mag bij de sloop van 1.600 m² dan 320 m² worden toegevoegd. Aan beide buitenste percelen wordt derhalve 160 m² toegevoegd. Hierdoor is het mogelijk bij de buitenste woonkavels een maximale oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren van 260 m². De middelste woonkavel heeft de reguliere toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m².

De buitenste woonkavels met een toegestane maximale oppervlakte van 260 m² aan bijgebouwen zijn uitermate geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. Voor stalling van een bus, een kleine werkplaats en opslag is 100 m² echter een te klein oppervlak. Derhalve wordt voor deze woonkavels afgeweken naar 200 m². Dit is tevens niet passend binnen het vigerende planologische regime. De kleinschalige bedrijvigheid wordt in de regels geborgd door een maximale milieucategorie van 1 of 2 toe te staan (of een bedrijf dat qua aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf tot één van deze milieucategorieën).

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

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 4.3.2 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 beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft 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. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2.000 of meer woningen omvat. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 15 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:348, van 17 april 2019; ECLI:NL:RVS:2019:1253 en van 11 maart 2020; ECLI:NL:RVS:2020:729) blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van 1 reguliere woning in een bestaande langgevelboerderij en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing aanzienlijk zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie door het slopen van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;

- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1. Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Zoals op de kaart behorende bij deze instructieregels te zien is, ligt de planlocatie niet in een 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de instructieregels grondwaterbescherming zoals opgenomen in de Iov.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

4.2.2. Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 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. Er worden drie principes gehanteerd 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

Het waterschap moet zich, 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 worden er oplossingen gevonden 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 dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de 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 maakt het waterschap 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

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstris "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

4.2.3. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.4. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie blijft het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. De voormalige bedrijfswoningen zijn al aangesloten op de riolering. De kosten voor eventuele aanpassing van de capaciteit van de riolering zijn voor rekening van de eigenaar.

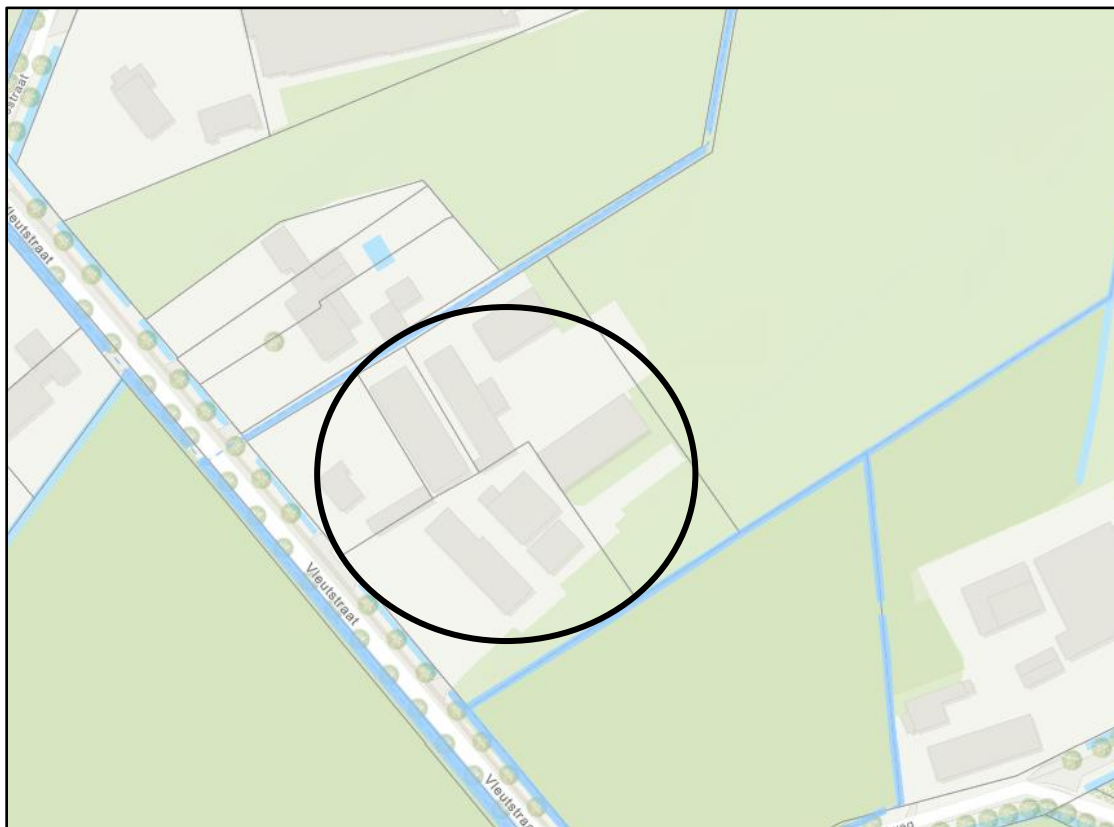
Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 januari 2019, is bepaald dat bij ontwikkelingen waarbij het bebouwd oppervlakte toeneemt mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Omdat er in de beoogde situatie een afname van verharding is zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Er zal namelijk 1.600 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesaneerd, daarnaast zal nog eens zo veel erfverharding worden gesaneerd. In de beoogde situatie zal er sprake zijn van twee bijgebouwen van maximaal 260 m², twee woningen van circa 150 – 200 m², één woning van 100 m² en een bijgebouw van 120 m² welke behouden zal blijven. Hierbij zal tevens erfverharding worden gerealiseerd in de beoogde situatie. Echter zal de totale verharding nooit meer bedragen dan in de bestaande situatie.

Door de afname van het bebouwd oppervlak is er een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie van de omgeving. De versnelde afvoer door piekbelasting neemt namelijk af. Tevens zijn er meer gronden onbebouwd waar het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Gelet op de forse afname aan verharding en bebouwing hoeft tevens bij een eventuele kleine toename aan bijgebouwen behorende bij de woningen (tot een maximum van 260 m² per woning) geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Het bergen van hemelwater kan en zal op eigen terrein plaatsvinden. Het water kan infiltreren in de bodem en de omliggende sloten zullen het afstromende hemelwater probleemloos kunnen verwerken (in de huidige situatie voldoen ze immers ook al). In plaats van de afvoer van de volledige hoeveelheid hemelwater kan het hemelwater tevens worden opgevangen voor hergebruik, bijvoorbeeld als gietwater in de tuin.

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied zijn namelijk B-watergangen gelegen conform de Legger van het Waterschap, zie Afbeelding 8. Binnen 5 meter van de B-watergang worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt.



Afbeelding 8: Uitsnede Legger Waterschap de Dommel, locatie omcirkeld

Als laatste valt op te merken dat conform het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding' is gelegen binnen het plangebied, zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van het beschermen van de rioolleiding welke is gelegen ter plaatse van de dubbelbestemming. In de regels van het bestemmingsplan staat opgenomen dat er uitsluitend bouwwerken mogen worden gerealiseerd, met een maximale hoogte van 3 meter. Echter kan hiervan worden afgeweken door advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werken of van werkzaamheden. De regels behorende bij de dubbelbestemming zijn opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Er zal derhalve ten alle tijden worden voldaan aan deze regels. De beoogde situatie zal derhalve geen belemmering opleveren ten aanzien van de rioolleiding welke aanwezig is.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Boringsvrije zone

Om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater als bron voor drinkwaterbereiding te borgen is de aanduiding 'boringsvrije zone' opgenomen. Rond grondwaterwinningen die worden gebruikt voor menselijke consumptie zijn beschermingszones aangegeven. Het plangebied bevindt zich binnen deze beschermingszone. In het gebiedsdossier wordt per beschermingsgebied integraal in beeld gebracht welke knelpunten en bedreigingen aan de orde zijn en welke maatregelen getroffen dienen te worden. Binnen dit gebied zijn woningen en woningsplitsingen toegestaan, indien dit geen aantasting van de grondwaterbeschermingsbelangen tot gevolg heeft. Voor sommige activiteiten geldt een

meldingsplicht. In de provinciale milieuverordening kan worden nagegaan wanneer er sprake is van een meldingsplicht. In de boringsvrije zone zijn de meeste activiteiten zonder melding toegestaan en gelden er geen voorschriften uit de IOV, anders dan de zorgplicht. Dit geldt ook voor alle werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 10 meter onder maaiveld. Er zullen in de beoogde situatie geen werkzaamheden in de bodem worden verricht op een diepte van tien meter of meer onder maaiveld. Er zal dus geen melding hoeven worden gedaan. Indien nodig zal in de toekomst een melding kunnen worden gedaan bij handelingen die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van grondwater. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlopende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating. Met de bouw van eventuele bijbehorende bouwwerken bij de woningen zal hier dus rekening mee gehouden worden.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Natuur Netwerk Brabant' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 9. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het

Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Abbeelding 9: Uitsnede kaart 'Natuur Netwerk Brabant' Iov, plangebied weergegeven met plusteken

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux en Strabrechtse Heide & Beuven. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen, dat op een afstand van circa 8 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten

kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermeting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermeting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurbescherming in werking getreden. In het kader van deze wet is geen AERIUS-berekening gemaakt van de tijdelijke emissies tijdens de realisatiefase van het splitsen van de langgevelboerderij (interne verbouwing) en het slopen van de voormalige agrarische bebouwing. Bovendien betreffen de bouw- en sloopfase een tijdelijke en kortdurende fase. De toename in verkeersbewegingen ten behoeve van sloopactiviteiten zal niet opwegen tegen de afname van de totale stikstofemissie als gevolg van de sanering van de rundveehouderij.

Voor twee om te zetten bedrijfswoningen zal geen toename van verkeersbewegingen plaatsvinden. De verkeersbewegingen van en naar een reguliere burgerwoning zullen namelijk gelijk zijn aan die van een bedrijfswoning. Het splitsen van de langgevelboerderij heeft wel tot gevolg dat er een geringe toename in lichte verkeersbewegingen plaats zal vinden. Het volledige rundveebedrijf zal gesaneerd worden. Vergeleken met de huidige agrarische activiteiten zal het aantal (zware) verkeersbewegingen in de beoogde situatie dus aanzienlijk afnemen. Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Vleutstraat 6 (a), dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Op d.d. 16 juli 2021 is door Brabant Eco een ecologisch quickscan uitgevoerd waarbij is gecontroleerd of er beschermde soorten in het kader van flora & fauna aanwezig zijn, zie Bijlage 2. Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten door werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Provincie

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 10. 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.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart cultuurhistorische en aardkundige waarden IJssel, plangebied weergegeven met plusteken

Gemeente

De locatie aan de Vleutstraat 6 is opgenomen in de monumentenlijst van de gemeente Best. Binnen het bestemmingsplan is tevens een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen voor de langgevelboerderij. Door het toevoegen van een extra woning binnen deze langgevelboerderij zal een additionele economische drager worden toegevoegd en op deze wijze zal het onderhoud en de opwaardering van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij beter worden verzekerd. Er is door Monumentenhuis Brabant een redengevende omschrijving met waardestelling en een aanvullende brief opgesteld. In de redengevende omschrijving met waardestelling zijn de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij vastgesteld. Daarna zijn in de aanvullende brief voorwaarden/aandachtspunten beschreven waarmee rekening gehouden dient te worden wanneer de woonboerderij gaat worden gesplitst. Aan deze voorwaarden dient te worden voldaan ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, derhalve zijn deze voorwaarde geborgd in de regels, artikel 4.4.4 van het bestemmingsplan. De redengevende omschrijving met waardestelling en de aanvullende brief zijn bijgevoegd in Bijlage 8.

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen en dergelijke. In het bestemmingsplan zijn de beoogde woonkavels gelegen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij bouwplannen groter dan 250 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling behelst het herbestemmen van twee agrarische bedrijfswoningen naar drie reguliere burgerwoningen, middels het splitsen van één bestaande bedrijfswoning. Er zullen daarbij geen activiteiten plaatsvinden waarbij de bodem geroerd zal worden. Het realiseren van de bijgebouwen zal plaatsvinden op gronden die reeds geroerd zijn. Ten tijden van de bouw van deze bestaande bebouwing is de grond rondom reeds verstoord geraakt door het bouwrijp maken en afgravingen ten behoeve van fundering en mestkelders. Enkel op het meest rechter kavel kan het zijn dat bijgebouwen worden opgericht op gronden die nog niet geroerd zijn. Op dit kavel blijft echter al een schuur van 120 m² behouden, waardoor het niet meer mogelijk is om bijgebouwen met een oppervlakte groter dan 250 m² op te richten. Mogelijke archeologische waarden

zullen derhalve niet worden aangetast door het realiseren van eventuele bijgebouwen bij de woningen.

De sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing zal tevens geen aantasting van eventuele archeologische waarden met zich mee brengen, doordat de gronden tijdens de bouw al geroerd zijn door het doen van afgravingen ten behoeve van de funderingen en mestkelders.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Aangezien op deze gronden geen gebouwen met een oppervlakte groter dan 250 m² zijn toegestaan zullen ter plaatse geen verstoringen van eventuele archeologische waarden plaatsvinden.

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen in het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4', zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, identiek overgenomen in dit bestemmingsplan. Hierdoor is verzekerd dat bij eventueel toekomstige ingrepen in de bodem er eerst een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Tot slot is het op grond van artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht om een toevalsvondst aan het bevoegd gezag te melden, mocht hier toch nog sprake van zijn. Hier zal gehoor aan worden gegeven.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Er is daarom door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het initiatief. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemonderzoek is terug te vinden in Bijlage 3.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.6. Spuitzones

In de volleggronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld

voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen echter geen boomgaarden voor. Bovendien is het vigerende bestemmingsplan al geborgd dat ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' binnen 50 meter van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies geen fruit- en boomteelt plaats mag vinden. De bestaande bedrijfswoningen zijn derhalve al beschermd tegen gewasbeschermingsmiddelen. Aangezien de reguliere burgerwoningen inpandig in de bestaande bedrijfswoningen zullen worden gerealiseerd zijn er voor de beoogde woningen geen belemmeringen omtrent spuitzones te verwachten en wordt eventueel toekomstige bomenteelt niet meer belemmerd dan in de bestaande situatie het geval is.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies, zoals agrarische bedrijven.

In de beoogde situatie worden de bestaande bedrijfswoningen herbestemd naar burgerwoningen. Er is getoetst of de beoogde woningen voldoen aan de gestelde richtafstanden tot bedrijven in de omgeving. Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een paardenhouderij aan de Hogeveleutweg 9. Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wgv of artikel 3.117 lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt. Het bedrijf ligt op circa 180 van de planlocatie.

De buitenste woonkavels met een toegestane maximale oppervlakte van 260 m² aan bijgebouwen zijn uitermate geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. Voor stalling van een bus, een kleine werkplaats en opslag is 100 m² aan kleinschalige bedrijvigheid een te klein oppervlak. Derhalve wordt voor deze woonkavels afgeweken naar 200 m². De kleinschalige bedrijvigheid zal zodanig uitgevoerd blijven dat

de activiteiten met behoud van de woonfunctie en omliggende woonfuncties kunnen worden uitgevoerd. De grotere oppervlakte aan kleinschalige bedrijvigheid zal slechts worden toegestaan ten behoeve van meer oppervlak ten behoeve van opslag van gereedschap, apparatuur en materialen van een kleinschalig bedrijf. Deze activiteiten leveren geen onevenredige hinder op voor het woonmilieu en doen geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de woonkavels en de omgeving. De activiteiten vallen niet onder milieuwetgeving, zijn kleinschalig van aard, zijn in overeenstemming met het woonkarakter van de beoogde woonkavels en worden uitgevoerd door de bewoner van de bijbehorende woning. Bovendien zal de bestaande agrarische bedrijfsbestemming met bijbehorende bedrijfsgebouwen gesaneerd worden, waardoor er geen onevenredige belemmeringen voor omliggende woningen zullen ontstaan.

Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen omliggende bedrijvigheid en de beoogde woningen.

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.8.1. Omgekeerde werking

Voor wat betreft de vaste afstanden worden omliggende bedrijven niet meer beperkt dan in de bestaande situatie. Voor de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Vleutstraat 6 en 6a dienen in de bestaande situatie de vaste afstanden al in acht genomen te worden. In de beoogde situatie blijft deze toetsing hetzelfde, omdat de woningen geurgevoelige objecten blijven die onderdeel hebben uitgemaakt van een andere veehouderij, die na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. De omliggende veehouderijen hoeven voor de geurbelasting van hun veehouderij niet te toetsen aan de beoogde woningen, omdat die deel hebben uitgemaakt van een veehouderij.

Voor de nieuwe woning in het cultuurhistorisch waardevolle object geldt een vaste afstand zoals opgenomen in artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. In dit artikel is een minimale afstand van 50 meter opgenomen tussen deze woning buiten de bebouwde kom en veehouderijen in de omgeving. Voor deze woonboerderij geldt al een richtafstand van 50 meter, op grond van artikel 3, tweede lid. Met de splitsing van de woonboerderij in twee eenheden komt er geen geurgevoelig object dichterbij bestaande veehouderijen in de omgeving te liggen. Een woonboerderij mag in de bestaande situatie immers al volledig in gebruik worden genomen als woning en de splitsing dient in bestaande bebouwing plaats te vinden. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij heeft derhalve geen effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

4.8.2. Woon- en leefklimaat

Voor de beoogde ontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. In het onderzoeksrapport is onderzocht of sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonfuncties. Uit dit geurrapport blijkt dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

Op basis van de provinciale 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' wordt de nieuwvestiging van scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid (300 meter respectievelijk 50 meter) van drukken (snel)wegen beperkt.

Omdat dit bestemmingsplan woonbestemmingen mogelijk maakt is in het kader van het plan geen nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Nieuwvestiging van scholen en andere luchtgevoelige bestemmingen wordt niet toegestaan.

4.9.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

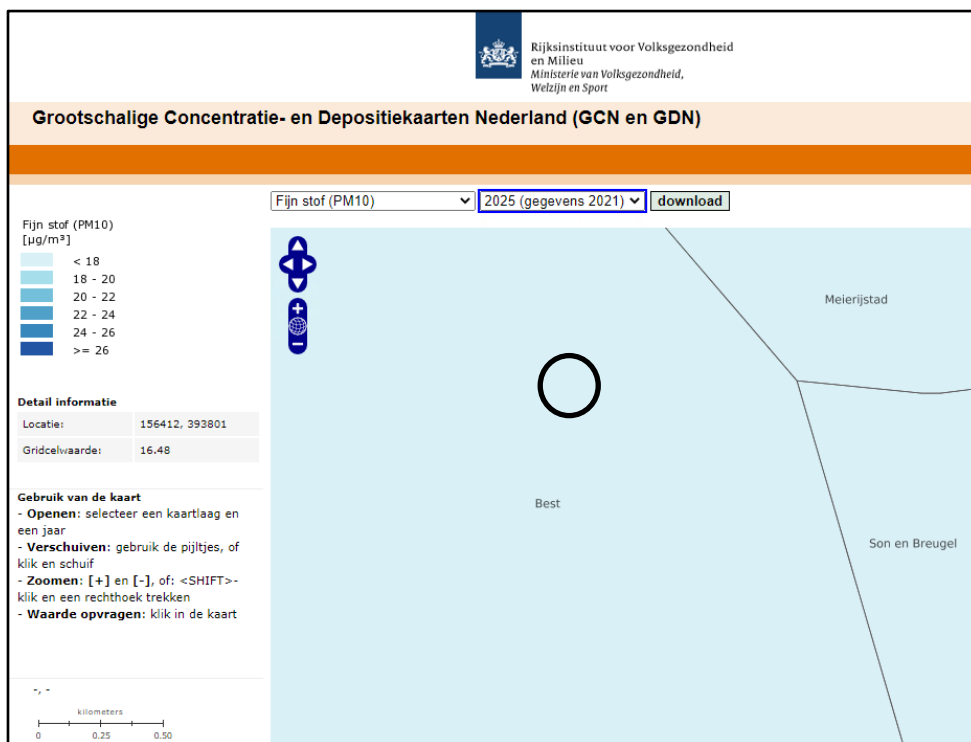
Het initiatief betreft het in gebruik nemen van de twee agrarische bedrijfswoningen als drie reguliere burgerwoningen, middels het splitsen van één agrarische bedrijfswoning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze beoogde ontwikkeling NIBM is. Bovendien zal de fijnstofemissie afnemen door de sanering van de rundveehouderij. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens en een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.9.2. Woon- en leefklimaat

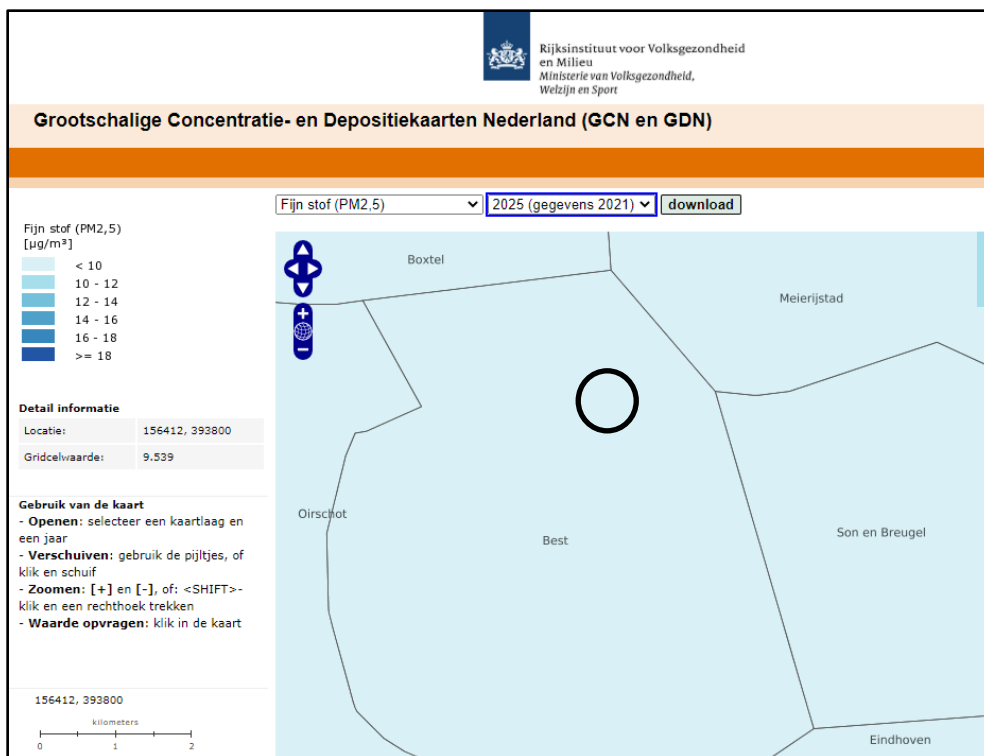
Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen

in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de achtergrondconcentratie stikstofdioxide NO_2 geldt ook een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is

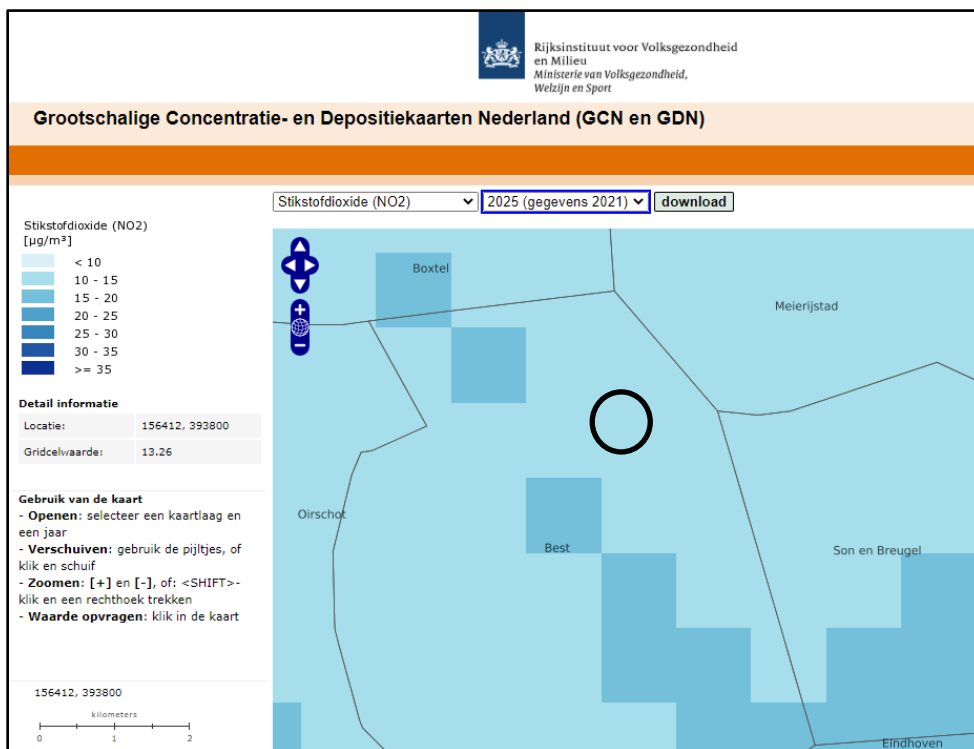
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $16,48 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $\text{PM}_{2,5}$ $9,539 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $13,26 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 11, Afbeelding 12 en Afbeelding 13. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 11: Uitsnede GCN-kaart PM_{10} , plangebied zwart omcirkeld



Abbeelding 12: Uitsnede GCN-kaart PM_{2,5}, plangebied zwart omcirkeld



Abbeelding 13: Uitsnede GCN-kaart NO₂, plangebied zwart omcirkeld

4.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar

woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van twee bedrijfswoningen naar drie reguliere burgerwoningen, doordat een langgevelboerderij in twee wooneenheden gesplitst wordt. Dit betekent dat er binnen de bestaande langgevelboerderij een nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd door K+ Adviesgroep, zie Bijlage 5. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde bij de woningen in de langgevelboerderij niet wordt overschreden. Ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Vleutstraat 6a is de gevelbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aangezien ter plaatse reeds een woonfunctie is voorzien is er in het kader van de Wet geluidhinder sprake van een bestaande situatie. In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.11. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Voor wat betreft de ontsluitingssituatie vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Het plangebied wordt momenteel en blijft ook in de beoogde situatie ontsloten middels de opritten op de Vleutstraat.

De Vleutstraat is een verharde doorgaande weg in het buitengebied van de gemeente Best, die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Voor twee om te zetten bedrijfswoningen zal geen toename van verkeersbewegingen plaatsvinden. De verkeersbewegingen van en naar een reguliere burgerwoning zullen namelijk gelijk zijn aan die van een bedrijfswoning. Het splitsen van de langgevelboerderij heeft wel tot gevolg dat er een geringe toename in lichte verkeersbewegingen plaats zal vinden. Het volledige rundveebedrijf zal gesaneerd worden. Vergeleken met de huidige agrarische activiteiten zal het aantal (zware) verkeersbewegingen in de beoogde situatie dus aanzienlijk afnemen. Door het afnemen van de verkeersintensiteit zullen er in de beoogde situatie geen belemmeringen ontstaan omtrent het aspect verkeer.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Best heeft de 'Nota parkeernormen 2022' vastgesteld. Conform deze nota geldt voor vrijstaande woningen in het buitengebied dat minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein. Voor iedere woning in dit plan betekent dat dus dat er minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn op het eigen terrein. Bij realisatie van de woningen worden voldoende parkeergelegenheden aangebracht op het eigen terrein. Per woonkavel is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheden binnen het plangebied aanwezig zijn.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.12. Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron (Rijksweg A2 en A58, spoor, waterweg en buisleiding). Het aspect externe veiligheid is niet relevant.

4.13. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie lopen geen planologisch relevante buisleidingen en relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Het VGO onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. In de praktijk blijkt dit dat dit aantal echter

niet hanteerbaar is. In de notitie wordt derhalve een locatiegerichte specifieke benadering voorgesteld, omdat blijkt dat ook bij kleinere clusters (binnen 250 meter) cumulatie speelt vanwege de grote omvang van de veehouderijen, de hiermee gepaard gaande emissie van fijnstof-endotoxine en de geringe afstanden naar te beschermen objecten. De cumulatie van endotoxinen is echter (nog niet) kwantitatief te bepalen, daarom is in het kader van een omgevingsbewuste benadering een handreiking 'Cumulatieve toets' opgesteld. Dit betreft een stappenplan t.b.v. de uitbreiding van een veehouderij, maar kan in het kader van de omgekeerde werking ook voor het realiseren van nieuwe gevoelige objecten worden doorlopen.

De eerste vraag van dit stappenplan is of er in de omgeving van het plangebied meerdere veehouderijen zijn gelegen met een hoge fijnstof-endotoxine emissie. Voor het afbakenen van de 'omgeving' wordt aangesloten bij de clusters van 250 meter die voortvloeien uit de locatiegerichte specifieke benadering. Op grond van de regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl), aldus vastgesteld d.d. 12-12-2018, is sprake van een hoge fijnstofemissie, indien de fijnstofemissie van een bedrijf meer dan 500 kg PM₁₀ per jaar bedraagt. Deze norm wordt derhalve aangehouden voor het begrip 'hoge fijnstof-endotoxine emissie'. Binnen 250 meter van het plangebied zijn vijf veehouderijen gelegen, zie Afbeelding 14. De veehouderij aan de Vleutstraat 10 is namelijk beëindigd en aan de Vleutstraat 5 worden conform de laatste geaccepteerde melding in het kader van het Activiteitenbesluit (18-12-2015) slechts 40 schapen gehouden. Volledigheidshalve is het bedrijf aan de Vleutstraat 7 wel meegenomen. De veehouderijen die derhalve zijn meegenomen zijn een varkens- annex rundveebedrijf aan de Vleutstraat 3, een varkensbedrijf aan de Vleutstraat 7, een varkensbedrijf aan de Vleutstraat 8a en een varkens- annex rundveebedrijf aan de Hoge vleutweg 6. Al deze veehouderijen hebben geen fijnstofemissie hoger dan 500 kg PM₁₀ per jaar.



Afbeelding 14: Uitsnede Kaartbank Brabant Veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³.

De dichtstbijzijnde bedrijven met één van de bovengenoemde diercategorieën betreffen de varkenshouderijbedrijven aan de Vleutstraat 3, 7 en 8a. Deze bedrijven hebben op basis van de vigerende milieutoestemmingen een stof emissie van respectievelijk 281 kg PM₁₀, 92 kg PM₁₀ en 210 kg PM₁₀. Voor de varkenshouderijen wordt aangesloten bij de correlatie behorende bij vleesvarkens.

Vleesvarkens

$$Y = P1 * \ln(x) - P2$$

$$P1 = 60,0608184$$

$$P2 = 231,712643$$

$$X = \text{PM}_{10} \text{ emissie (kg/jaar)}$$

$$Y = \text{afstand (m)}$$

Aan de hand van de fijnstofemissie PM₁₀ (kg/jaar) van het bedrijf kan met deze formule worden berekend op welke afstand wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde. De totale fijnstofemissie van de bedrijven resulteren in de volgende richtafstand:

$$60,0608184 * \ln (281 \text{ kg/j}) - 231,712643 = 107 \text{ meter}$$

$$60,0608184 * \ln (92 \text{ kg/j}) - 231,712643 = 40 \text{ meter}$$

$$60,0608184 * \ln (210 \text{ kg/j}) - 231,712643 = 90 \text{ meter}$$

Voor Vleutstraat 3 dient op basis van het rekenmodel een afstand van 107 meter in acht genomen te worden. De afstand tot het meest nabijgelegen emissiepunt bedraagt 145 meter. Voor Vleutstraat 7 dient op basis van het rekenmodel een afstand van 40 meter in acht genomen te worden. De afstand tot het meest nabijgelegen emissiepunt bedraagt meer dan 250 meter. Voor Vleutstraat 8a dient op basis van het rekenmodel een afstand van 90 meter in acht genomen te worden. De afstand tot het meest nabijgelegen emissiepunt bedraagt 137 meter.

Ter plaatse van de beoogde woningen wordt voldaan aan de benodigde afstanden tot de omliggende veehouderijen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de endotoxine voor dit plan geen belemmering is.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- *Enkelbestemming: Wonen;*
- *Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;*
- *Dubbelbestemming: Leiding – Riool;*
- *Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;*
- *Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4;*
- *Bouwvlak;*
- *Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden;*
- *Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;*
- *Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak (m²); 260 m²*
- *Gebiedsaanduiding: overige zone – boringsvrije zone;*
- *Gebiedsaanduiding: overige zone – cultuurhistorisch vlak;*
- *Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel;*
- *Gebiedsaanduiding: overige zone - esdekken agrarisch;*
- *Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – radar.*

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Het huidige agrarische bouwvlak ten behoeve van melk- en rundvee komt te vervallen. Ter plaatse van het bouwvlak worden drie woonbestemmingen toegevoegd. De dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduidingen blijven behouden. De overige gronden worden bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zonder bouwvlak.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Bij de buitenste kavel is een totale oppervlakte van 260 m² aan bijgebouwen bij de woning toegestaan. Het toestaan van deze totale oppervlakte is reeds toegelicht in paragraaf 0 van deze toelichting.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de regels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing te verzekeren is een voorwaardelijke sloopverplichting in de regels opgenomen.

De kleinschalige bedrijvigheid wordt in de regels geborgd door een maximale milieucategorie van 1 of 2 toe te staan (of een bedrijf dat qua aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf tot één van deze milieucategorieën).

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Vleutstraat 6 en 6a te Best betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de eigenaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan).

6.2.1. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Eventuele opmerkingen naar aanleiding van dit vooroverleg zullen in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

Ten behoeve van de procedure voor het bestemmingsplan aan de Vleutstraat 6(a) wordt tevens een omgevingsdialoog gevoerd met de volgende adressen:

- Vleutstraat 3 (geen reactie);
- Vleutstraat 3a (geen reactie);
- Vleutstraat 8;
- Vleutstraat 8a;
- Hogeveutweg 8;
- Hogeveutweg 10;
- Hogeveutweg 12.

Een verslag van de dialoog is bijgevoegd bij het onderhavige bestemmingsplan in bijlage 7.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er is in deze periode ook één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is beschreven in de nota van zienswijze, Bijlage 9 van onderhavige toelichting.

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

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

6.3. Uitvoerbaarheid landschappelijke inpassing

Het plan Sonseweg is al vastgesteld en afgesloten. Voor dit plan dient er geïnvesteerd te worden in het landschapsfonds. Bij dit plan voor de Vleutstraat 6(a) zal extra kwaliteitsverbetering gaan plaatsvinden die door de eigenaar van de Sonseweg betaald zal gaan worden. Hierdoor hoeft er voor het plan Sonseweg minder geïnvesteerd te worden in het landschapsfonds. Door de koppeling van het ruimtelijke plan aan de Sonseweg 1 en dit ruimtelijke plan kan het ruimtelijke plan voor de Sonseweg

1 doorgang vinden, wat van maatschappelijk belang is. Tevens wordt op de locatie aan de Vleutstraat 6(a) te Best een aanvullende fysieke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Deze maatwerkafpraak zal in een privaatrechtelijke overeenkomst worden geborgd. In Bijlage 6 is een uitwerking opgenomen van de kwaliteitsinvestering die bij het ruimtelijke plan aan de Sonseweg 1 gedaan zullen worden bij dit ruimtelijke plan. Deze uitwerking maakt inzichtelijk welke tegenprestatie ter plaatse van de Vleutstraat 6(a) te Best wordt geleverd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Ecologisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Geuronderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Uitwerking tegenprestatie Sonseweg 1

Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 8: Redengevende omschrijving en aanvullende brief

Bijlage 9: Nota van zienswijze



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV