

Bestemmingsplan 'Molenkampseweg ong., Best'

Gemeente Best

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Molenkampseweg ong., Best'

Gemeente Best

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08450_02
IMRO-code:	NL.IMRO.0753.bpmolenkampsewegog-VG01
Datum:	maart 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	WA
Projectteam BRO:	MT, DvM
Concept:	mei 2018
Ontwerp:	april 2019
Vaststelling:	27 januari 2020
Bron foto kaft:	BRO, Molenkampseweg ongenummerd
Beknopte inhoud:	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Historische situatie	6
2.2 Huidige en toekomstige situatie	6
2.3 Landschappelijke inpassing	8
2.4 Beeldkwaliteit	8
3.BESTAAND BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4.MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Flora en fauna	20
4.3 Archeologie	21
4.4 Waterparagraaf	23
4.5 Parkeren en verkeer	27
4.6 Bodem	28
4.7 Bedrijven en milieuzonering	29
4.8 Akoestiek, wegverkeer	30
4.9 Akoestiek, industrielawaai	31
4.10 Luchtkwaliteit	32
4.11 Externe veiligheid	33
4.12 Geurhinder	34
4.13 Duurzaam bouwen	35

5. JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Systematiek van de regels	36
5.3 Toelichting op de bestemmingen	38
 6. UITVOERBAARHEID	 39
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	40
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Landschappelijke inpassing RvR-woning	
Bijlage 4: Flora en fauna quickscan	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6: Ruimte-voor-Ruimtedossier	
Bijlage 7: Duurzaamheidsmaatregelen	
Bijlage 8: Nota van Zienswijzen	
Bijlage 9: Welstandscriteria	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Molenkampseweg ong. te Best een burgerwoning middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling te realiseren ten westen van Molenkampseweg 20.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' is de locatie bestemd als 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is de realisatie van het onderhavige plan niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat tevens geen binnenplanse procedure mogelijkheden (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid) om het plan mogelijk te maken.

De beleidsruimte voor de realisatie van het onderhavige plan wordt echter gevonden in de 'Structuurvisie buitengebied' en 'Structuurvisie Best 2030' waarin het plangebied respectievelijk is aangewezen als 'Ontwikkelingsplan De Vleut' (gelegen in een 'Bebouwingsconcentratie buitengebied'). Binnen de bebouwingsconcentraties zijn ruimere mogelijkheden voor niet-agrarische ontwikkelingen, waaronder de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Het exacte plan is in nader overleg met de gemeente afgestemd.

1.2 Situering plangebied

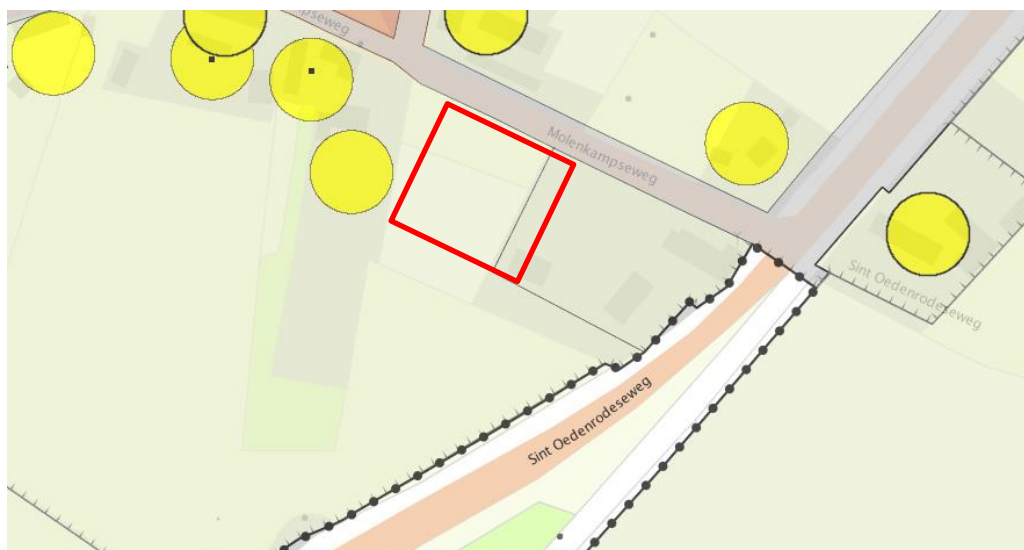
Het plangebied aan de Molenkampseweg bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Best ten noordoosten van de woonkern Best (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Molenkampseweg begrensd. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 730.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in omgeving en close-up plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied' en de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1a, kerngebied nabij kern of doorgaande weg' (figuur 1.2).



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De burgerwoning, welke komt te liggen binnen het plangebied, wordt middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling mogelijk gemaakt. Het onderhavige plan wordt mogelijk gemaakt met een buitenplanse procedure in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De bestemmingen 'Agrarisch gebied' worden omgezet naar 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' rust op de RvR-woning

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische situatie

Landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Best. Ten westen van Molenkampseweg 20 is de kern Best gelegen, ten zuiden is de stad Eindhoven gelegen en ten noorden begint het grootste aaneengesloten natuurgebied van Brabant, Nationaal Landschap Het Groene Woud.

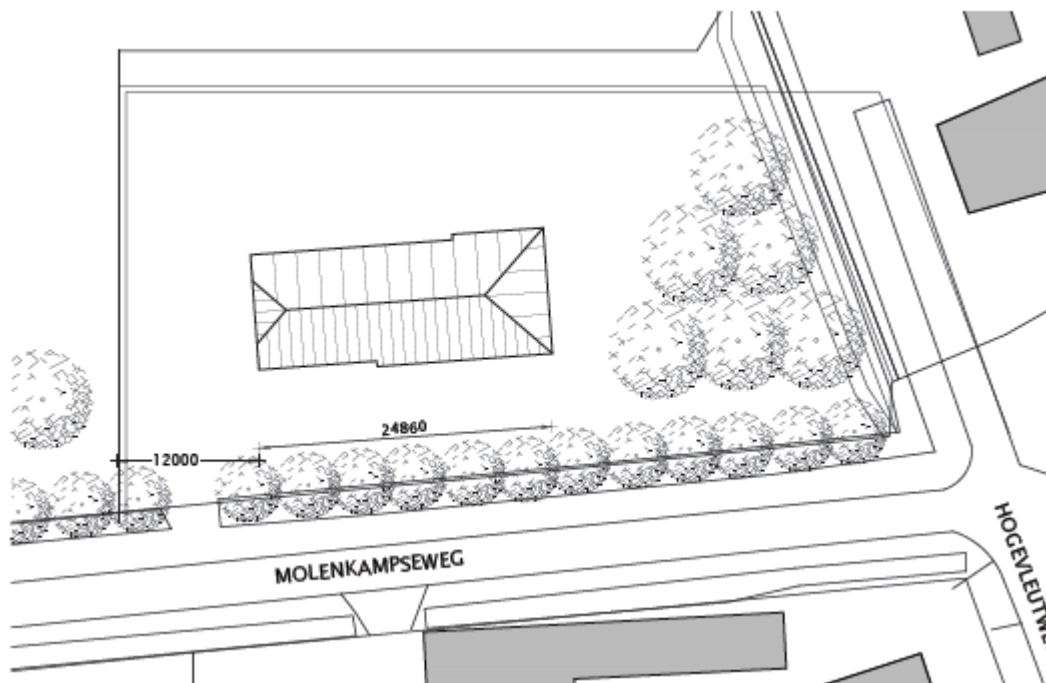
De gemeente Best ligt op de zandgronden van het Brabants plateau. Onder invloed van wind ging zand verstuiven. Te midden van een relatief vlakke dekzandvlakte werden enkele zeer grote dekzandruggen van zuidwest naar noordoost gevormd. De kern Best ligt, evenals de buurtschappen Aarle en De Vleut, aan de rand van zo'n dekzandrug. De Molenkampseweg is gelegen in buurtschap De Vleut. De gevormde dekzandruggen werden op enkele plekken doorbroken door beken. In Best worden verschillende landschappelijke eenheden onderscheiden die bepalend zijn voor de ruimtelijke verschijningsvorm. De Molenkampseweg is gelegen in het kampenlandschap (kleinschalige akkerlanden, omgeven door houtsingels en houtwallen).

Natuur

In de gemeente Best komen in het noorden, zuidwesten en oosten grote aaneengesloten bosgebieden voor. De bos- en natuurgebieden in de gemeente Best hebben een duidelijke relatie met de natuurlijke ondergrond. De verbinding van Eindhoven met het Groene Woud ten oosten van de A2 is nog mager. Het nabijgelegen grote bosgebied de Nieuwe Heide is moeilijk bereikbaar vanuit de stad. Het gebied is de vergeten schakel binnen Het Groene Woud. Door de regio wordt ingezet op de realisatie van een multifunctionele bosgordel 'Nieuwe Woud' als verbindingszone tussen de Nieuwe Heide en Groene Woud.

2.2 Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied betreft een voormalig weiland en wordt omringt door enkele bomenlanen (zie figuur 2.1). Middels een Ruimte-voor-Ruimte titel wordt ten noordoosten van Molenkampseweg 20 een burgerwoning gerealiseerd (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: Impressie toekomstige situatie (Bron: NBArchitecten)

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Voor de landschappelijke inpassing met bijbehorende onderbouwing van Molenkampseweg ong. wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij dit plan.

2.4 Beeldkwaliteit

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

Op 19 april 2004 heeft de raad van Best het 'Beeldkwaliteitskader Buitengebied' vastgesteld. Dit kader voorziet niet in onderhavige ontwikkeling. Daarom wordt teruggevallen op de, op 29 september 2003 vastgestelde, nota 'Welstand met beleid' waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor één (her)ontwikkeling betreft, is ervoor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Voor de beoogde Ruimte-voor-Ruimtewoning in het plangebied is - naast een landschappelijke inpassing- ook een beeldkwaliteitsparagraaf gemaakt (NBAarchitecten, 1 mei 2017). Deze is hieronder opgenomen.

De hoofdbebouwing bestaat uit één laag met kap. Onder hoofdbebouwing wordt verstaan het logiesgebouw, de bestaande boerderij en de nieuw te bouwen woning. De hoofdbebouwing oriënteert zich naar de straat. De bebouwing heeft een karakteristieke prominente eenduidige kap, zadeldak of Franse kap, waarbij deze zowel parallel als haaks op de weg kan worden geplaatst.

Bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Het bijgebouw/ de bijgebouwen vormgevel als ondergeschikt aan de hoofdbebouwing, als een schuur overeenkomstig de boerderijtypologie.

¹ Artikel 3.2. Verordening ruimte Provincie Brabant

Materialisering:

Zowel de hoofdbebouwing als het bijgebouw/de bijgebouwen vormen samen een ensemble van typische Brabantse boerderijvormen. Het bijgebouw/ de bijgebouwen vormen één architectonisch geheel met het woongebouw maar kunnen in materialisering afwijken. Hierbij staat ingetogen kleurgebruik voorop en kunnen de volgende materialen en kleuren worden toegepast:

Gevels:

- Baksteen (roodbruintint, mangaan zwart)
- Hout (horizontale houten potdekseldelen zwart / antraciet)
- Hout (naturel)
- Keimwerk
- Schilderwerk

Daken:

- Antraciet (gesmoorde) keramische holle dakpan
- Rood keramische holle dakpan
- Riet (geen kunstriet)
- Combinatie van bovengenoemde materialen

Dakkapellen:

- Zink
- Hout antraciet
- Platdak
- Zogenaamde Kattenogen zijn toegestaan in een rieten dak

Dakranden, windveren en boeidelen:

- Antraciet bij antracietkleurige dakpan
- Witgrijs bij rode dakpan

Kozijnen:

- Hout, kleur wit of grijstinten en antraciet

Deuren en ramen:

- Donkere zogenaamde standkleuren uit de monumentenwaaier, donkerblauw, donkerrood en antraciet

Detaillering:

- Gesmeerde cementplint
- Schoorsteen in baksteen
- Baksteen detailleringen in de vorm van vlechtwerk, muizentanden etc.
- Natuursteen accenten
- Luiken in hout in donkere standkleuren uit de monumentenwaaier.
- Wolfseind op hoofdbebouwing is toegestaan

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 treedt de nieuwe Ladder in werking. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van het plan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan.

3.2 Provinciaal beleid

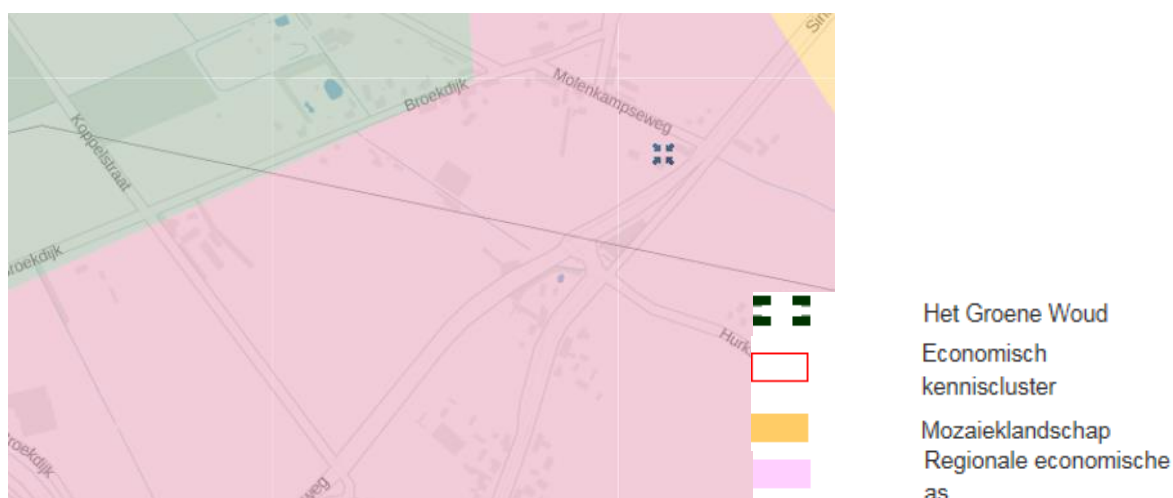
Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

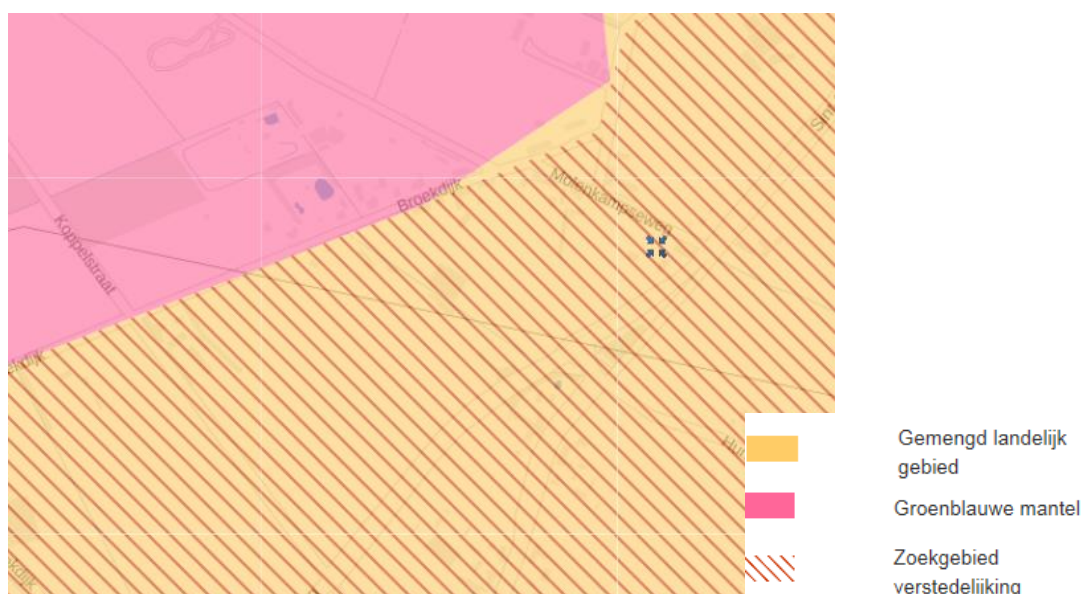
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

In de visiekaart is het gebied gelegen in de internationale economische as, Het Groene Woud, economisch kenniscluster en het mozaïeklandschap (zie figuur 3.1 op de volgende bladzijde). Het plangebied is in de structurenkaart aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking' (zie figuur 3.2 op de volgende bladzijde).



Figuur 3.1: Ligging plangebied in visiekaart Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 3.2: Ligging plangebied in structurenkaart Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Visiekaart

Het mozaïeklandschap wordt versterkt van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In de structuurvisie wordt daarom ook gesproken over het gemengd landelijk gebied/ de gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Structurenkaart

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevings-toets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Relevantie voor het plangebied

Door de gunstige ligging van het plangebied in het 'zoekgebied verstedelijking' en de ligging in bebouwingsconcentratie 'De Vleut' kan een burgerwoning gerealiseerd worden.

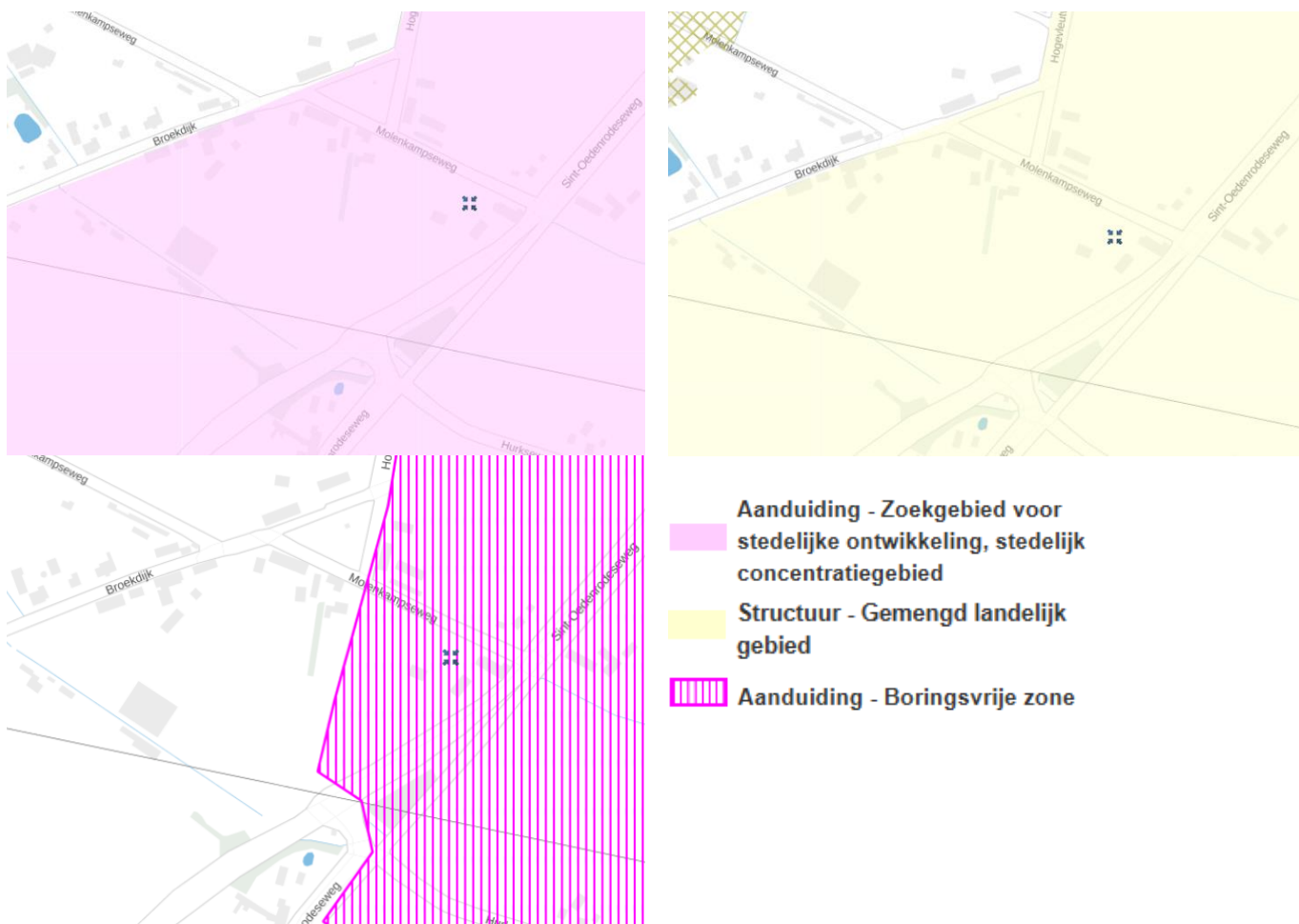
Verordening ruimte

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Er zijn sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte verschillende herzieningen op onderdelen vastgesteld. Al deze herzieningen zijn samen met de vastgestelde versie van 8 juli 2017 in een geconsolideerde versie gepubliceerd (1 januari 2018). Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is verder uitgewerkt in artikel 3 van de Verordening ruimte.

Het plangebied ligt in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en heeft de aanduidingen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' en 'boringsvrije zone' (zie figuur 3.3). De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt getoetst aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte.



Figuur 3.3: Ligging plangebied in Verordening ruimte (Bron: Provincie Noord-Brabant)

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

- a. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 1. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 2. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
- c. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 1. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Relevantie voor het plangebied

Er is voldaan aan de voorwaarden vanuit artikel 3.1 Vr. Zo is er een landschappelijke inpassing gemaakt, zie paragraaf 2.3. In hoofdstuk 4 is een verantwoording opgenomen waaruit blijkt dat rekening gehouden is met diverse milieu- en waardenthema's zoals vermeld in lid 3 van artikel 3.1 Vr. Voor de Ruimte-voor-Ruimte woning is getoetst aan artikel 7.8.

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaroemtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Relevantie voor het plangebied

Het onderhavige plan wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk gemaakt conform artikel 7.8 van de Verordening ruimte. Voor het verkrijgen van de Ruimte-voor-Ruimte titel is een separaat dossier opgesteld, zie bijlagen. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in gemengd landelijk gebied, waardoor een dergelijke woning gerealiseerd kan worden. Hiermee is geen sprake van een voorzet voor een stedelijke ontwikkeling. Het plan wordt met een landschappelijk inpassingsplan ingepast, zie ook paragraaf 2.3. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing bij de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

17. Boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen. In het provinciale milieuplan is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

Relevantie voor het plangebied

Zoals aangegeven in de Verordening wordt notie genomen van het feit dat het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Het heeft geen verdere ruimtelijke relevantie. Wanneer de bouw- en milieu-procedures worden ingezet, zal rekening gehouden worden met deze zone.

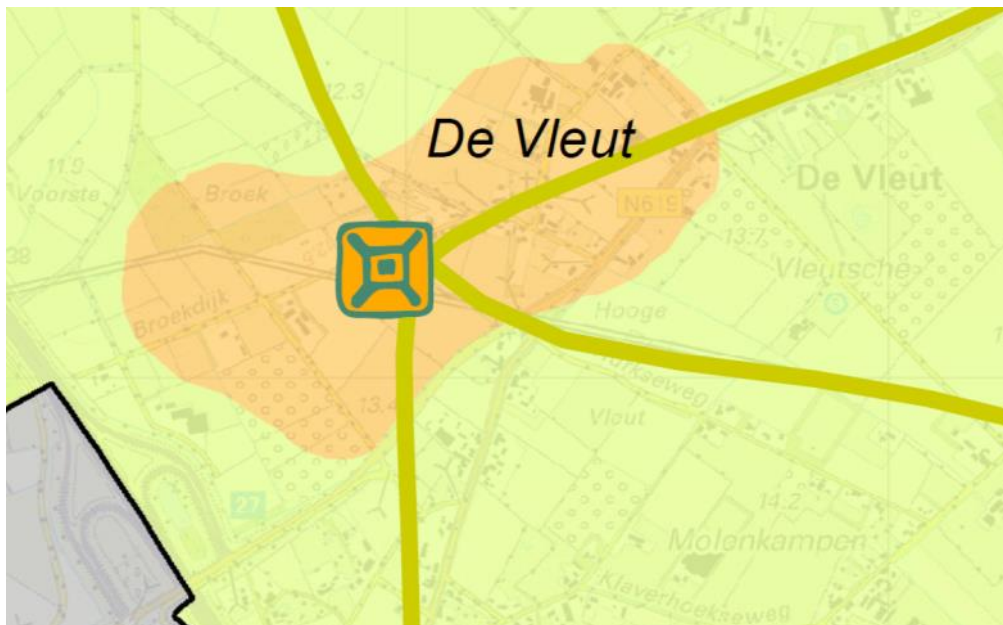
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 4 april 2016 de 'Structuurvisie buitengebied' vastgesteld. Dit visiedocument herzielt de 'Structuurvisie Best 2030' uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. De structuurvisie verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied. Het vormt tevens de basis voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is gelegen in het 'recreatielandschap' (oranje vlak) en tegen de recreatieve poort aan (oranje-groen vierkant). Dit landschap wordt weer omsloten door het 'agrarisch-recreatief landschap' (lichtgroene vlak). In de omgeving van het plangebied vinden verschillende recreatieve-economische activiteiten plaats in 'De Vleut'. De opgaande beplanting rondom De Vleut, boomweiden en in overwegende mate populieren, geven het gebied een geheel eigen karakter ter plaatse van de Sint-Oedenrodeseweg. Deze beplanting is typerend voor het kampenlandschap. Het accent in De Vleut ligt op gebiedsbeleving en dus het landschap. De Ruimte-voor-Ruimte woning kan gesitueerd worden in de omgeving.



Figuur 3.4: Ligging plangebied in structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Best)

Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties

Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere verstedelijking van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Een uitzondering is woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het gebruik van de Ruimte-voor-Ruimte regeling heeft meerdere positieve effecten. Het leidt tot een toevoeging van woningtypen aan het aanbod, die nadrukkelijk aanvullend zijn aan het bestaande woningaanbod. Hierdoor wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd. Daarnaast leidt de ontwikkeling bij juiste inzet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de desbetreffende locatie. De realisatie van Ruimte-voor- Ruimte woningen is voornamelijk aan de orde aansluitend aan bestaande bebouwing in een bebouwingsconcentratie.

De gemeente Best heeft specifiek beleid opgesteld ten aanzien van woningbouwontwikkelingen in bebouwingsconcentraties. Het beleid ten aanzien van de bebouwingsconcentraties is omschreven in de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties (2006)'. In de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' zijn de bebouwingsconcentraties ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Vervolgens is per bebouwingsconcentratie een streefbeeld aangegeven dat benut kan worden bij de beoordeling van individuele verzoeken.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'De Vleut'. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied in de bebouwingsconcentratie weer.



Figuur 3.5: Ligging in kaart 'beleidsnotitie bebouwingsconcentratie' (Bron: gemeente Best)

De bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Sint Oedenrodeseweg inclusief de aanliggende bebouwing en de bebouwing langs de Hogeveleutweg. De begrenzing is afgestemd op deze bebouwing en de open ruimtes die de bebouwingsconcentratie zijn uitstraling geven. Uitgangspunt van de ruimtelijke visie op de Vleut is aan de ene kant de drukke, doorgaande Sint Oedenrodeseweg en aan de andere kant het rustige karakter van het gebied ten noorden van deze weg. De waardevolle open ruimtes langs de Hogeveleutweg en de Akkerweg zullen gehandhaafd blijven. Om het besloten karakter van de driehoekige open ruimte aan de Hogeveleutweg te benadrukken, is verdichting van de huidige bebouwing rond deze ruimte mogelijk. Hier is het wenselijk de bebouwing in een relatief lage dichtheid te realiseren waardoor de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk worden behouden. Gedacht moet hier worden aan boerderijen van het langgeveltype.

Het plangebied ligt nabij de driehoekige open ruimte aan de Hogeveleutweg. De verdichting in het plangebied sluit aan bij de visie van voor het gebied rond deze driehoekige open ruimte. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast en wordt de Ruimte-voor-ruimte woning in de vorm van een langgeveltype gerealiseerd.

Onderhavig planvoornemen is in lijn met de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In dit geval wordt er slechts één wooneenheid (vrijstaande woning) ontwikkeld in een gebied dat reeds is ontwikkeld als woongebied. Het betreffende perceel vormt een 'open plek' plekken binnen de bestaande woonbebouwing. Voorts ligt de locatie niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de woningbouw in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is

het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Relevantie voor het plangebied

In de omgeving bevinden zich geen Natura 2000-gebieden. De meest in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 9 km (Kampina & Oisterwijkse Vennen). Het onderhavige plan heeft geen invloed op dit natuurgebied.

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voormalig EHS) en de groenblauwe mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het Natuur Netwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarische natuurbeheer behoren tot het Natuur Netwerk Brabant. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied. Het plangebied ligt geheel buiten het Natuur Netwerk Brabant en de groenblauwe mantel. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Het overige deel van het gebied bestaat uit braakliggend terrein met puin van de recent gesloopte bedrijfsgebouwen, weiland en een enkele conifeer. Een flora- en fauna quickscan is uitgevoerd om het voorkomen van beschermde diersoorten in het plangebied uit te sluiten. In deze paragraaf zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen, de totale quickscan is als bijlage opgenomen in dit plan. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 11 april 2016 door een ecooloog van BRO² een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht.

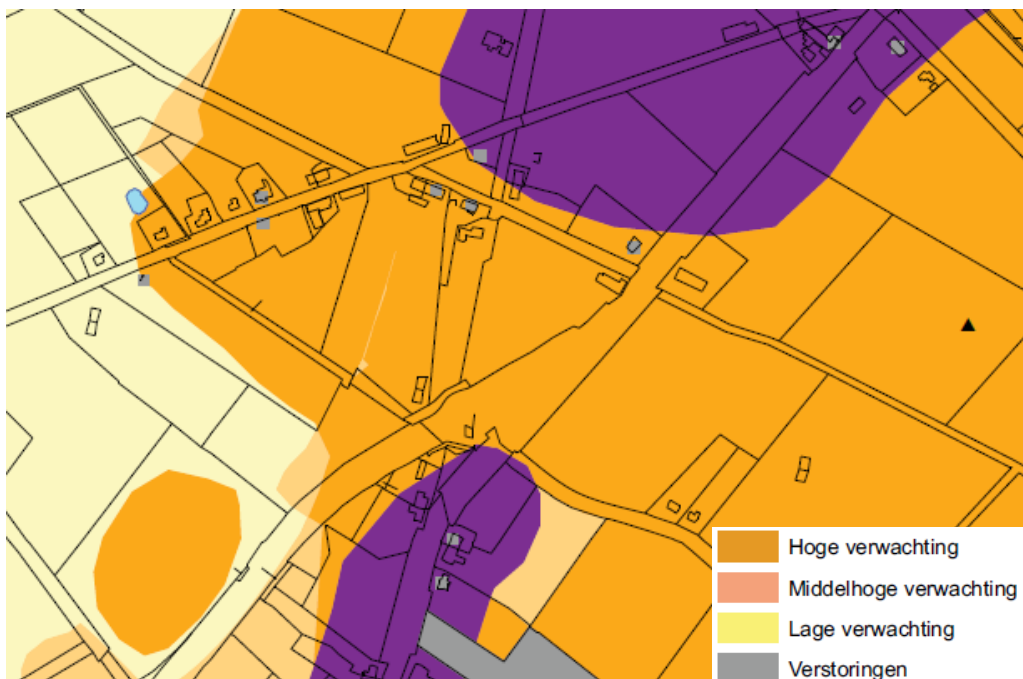
² BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Conclusie en aanbevelingen

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, konijn, veldmuis etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige houtsingels, het bosje, de houtwal of in de grasvegetatie. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de houtsingels, het bosje, de houtwal of eventueel in het grasland (mits het gras hoog genoeg is voor bodembroeders om in te broeden) kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels uitgesloten.
- Het plangebied kan onderdeel uitmaken van het foerageergebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Met de planontwikkeling gaat mogelijk leefgebied verloren van buizerd, ransuil en enkele overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Dat oppervlak is relatief gering. Er blijft in de omgeving voldoende (alternatief) leefgebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn mogelijk specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten. Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

4.3 Archeologie

De gemeente Best heeft een archeologische verwachtingen en waardenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met 'Hoge verwachting' (zie figuur 4.1). Dit betekent dat de kans op het vinden van archeologische resten in de grond groot is. Derhalve is een nader onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het onderhavige plan is een onderzoek uitgevoerd, in deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.



Figuur 4.1: Ligging plangebied in Archeologische verwachtingen en waardenkaart (Bron: Gemeente Best)

Conclusie archeologisch onderzoek³

Voor de Molenkampseweg 20 en omgeving, daar waar de Ruimte-voor-Ruimtewoning is voorzien, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Met dit bestemmingsplan wordt alleen de Ruimte-voor-Ruimtewoning mogelijk gemaakt.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan het plangebied in verschillende delen opgesplitst worden, met in het midden een archeologisch mogelijk relevante zone. De boringen 3 en 4 en in het noordoosten de boringen 6 en 7 waren dusdanig verstoord dat eventuele bodemingrepen daar geen relevante archeologische resten verstoren. Ter plaatse van boringen 6 en 7 is de bestemming 'Wonen' voor de Ruimte-voor-Ruimtewoning voorzien. Indien in die gebieden archeologische resten aanwezig zijn betreffen dat met name ex-situ vondsten in de bouwvoor.

Voor de boringen 1, 2 en 5 geldt echter dat er een (deels geroerd) B-B/C-C-profiel aanwezig is. Deze boringen liggen buiten het plangebied van de Ruimte-voor-Ruimtewoning. De bodem ter plaatse van de woning opgehoogd. In de huidige situatie is sprake van een zwaar onregelmatig terrein. Door op-hoging van het terrein wordt dit voorkomen en wordt tegelijkertijd niet geroerd in de onderliggende bodem.

³ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek. Molenkampseweg 20, Best. Aeres-milieu. AM13099. 29 mei 2013.

Naar aanleiding van dit archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen⁴ opgesteld. Dit document is opgenomen als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan. In januari 2019 is een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd voor Molenkampseweg ong. en Molenkampseweg 20⁵.

De ODZOB onderschrijft in beginsel het rapport behorende bij dit proefsleuvenonderzoek⁶. Er hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming met betrekking tot archeologie is dan ook niet langer noodzakelijk.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht vondsten worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor cultureel erfgoed en de gemeente Best dient te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

Rekening houdend met vorenstaande vormt het aspect 'archeologie' geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

⁴ Programma van Eisen. Molenkampseweg 20, Transect 15 november 2018

⁵ Transect-rapport 2104, 29 maart 2019

⁶ Advies Archeologische Monumentenzorg 2019 – nr. 53

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verskillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Beleidskader Waterschap De Dommel

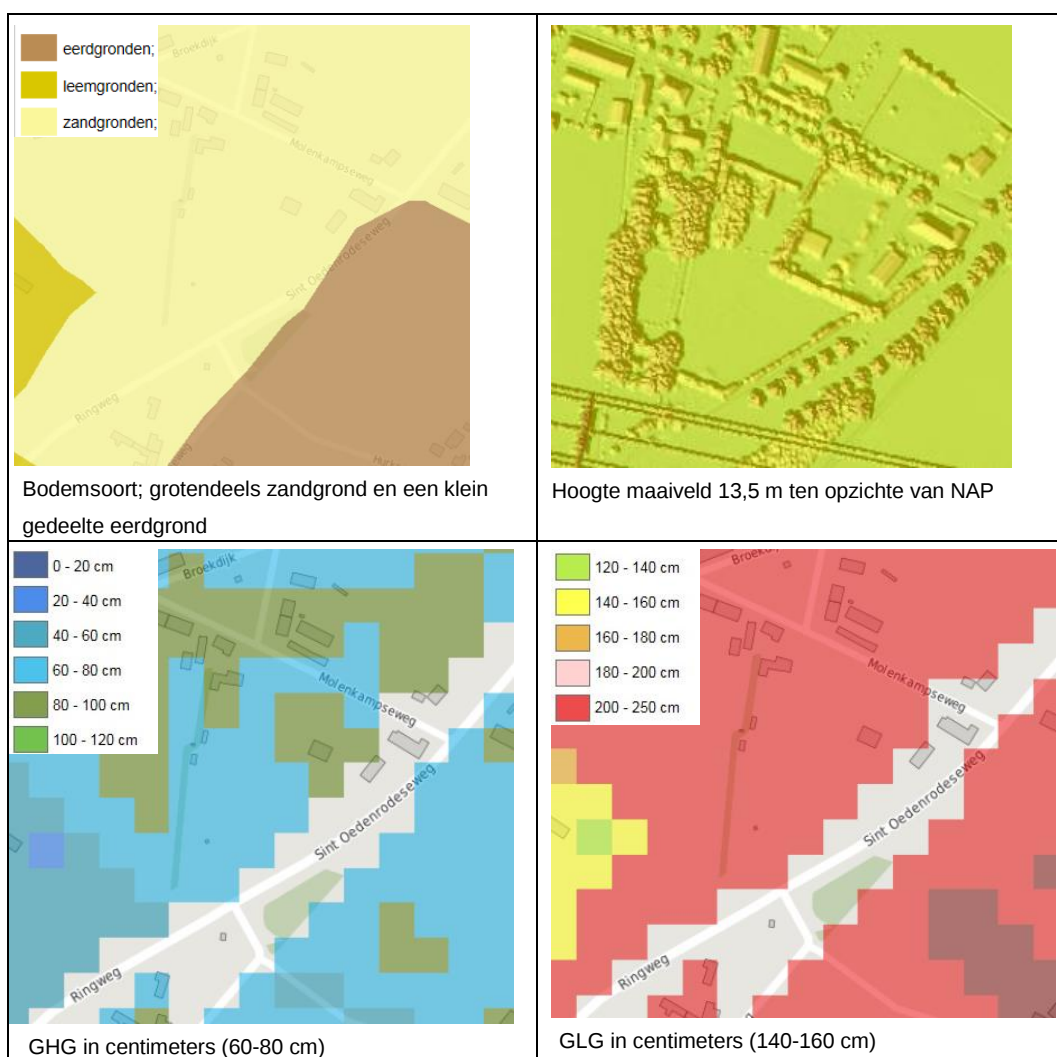
Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd “Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen”. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

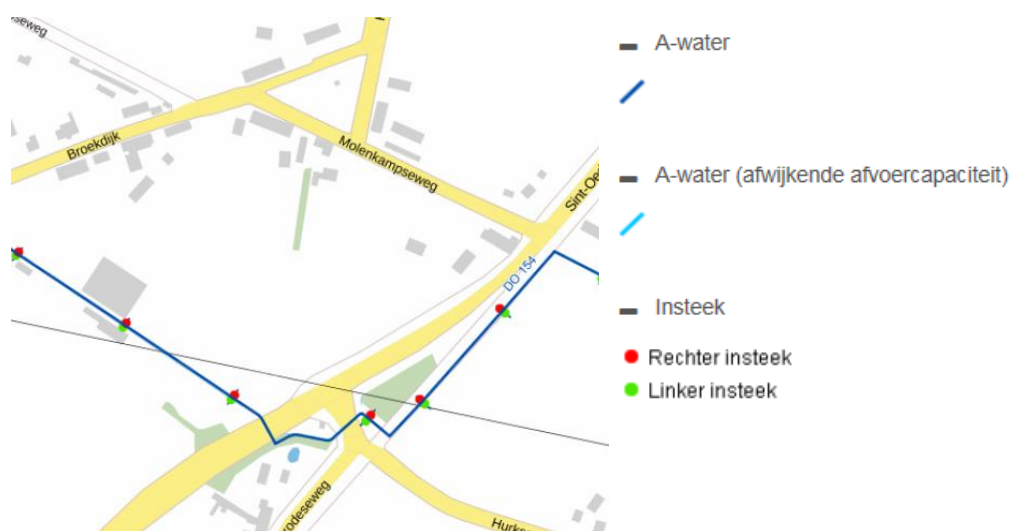
Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied ten noordoosten van de kern Best. Bij nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied geldt het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit betekent dat ruimtelijke plannen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de plaatselijke en regionale (grond)waterhuishouding. Bij onderhavig plan betekent dit concreet dat de toename aan verharde oppervlakken (glas) dient te worden gecompenseerd middels een waterbuffer/waterretentie.

Kenmerken bodem

In navolgende figuur (figuur 4.2) zijn de eigenschappen van de bodem in kaart gebracht. Het gebied is gelegen op 13,5 m hoogte ten opzichte van NAP, grotendeels op zandgrond en voor een klein gedeelte in het zuidoosten eerdgrond. De gemiddelde grondwaterstand varieert van 60-100 cm (GHG) tot 200-250 cm (GLG) onder maaiveld.



Figuur 4.2: Kenmerken bodem plangebied (Bron: Wateratlas Provincie Noord -Brabant)



Figuur 4.3: Ligging plangebied in Keurlegger (Bron: Waterschap De Dommel, 2015)

Keurbeschermingsgebieden (waterberging en oppervlaktewater)

In de Keur van Waterschap De Dommel zijn keurbeschermingsgebieden en bijbehorende attentiegebied aangewezen (zie figuur 4.3). Ten zuiden en westen van het plangebied is een A-Watergang gelegen. In het plangebied zijn geen watergangen gelegen die bescherming vanuit de Keur genieten. Het initiatief heeft daarbij ook geen directe gevolgen voor de omliggende watergangen.

Rioleringsaspecten

De vuilwaterafvoer van in het plangebied geschiedt via de bestaande gemeentelijke riolering Sint-Oedenrodeseweg / Molenkampseweg. Deze situatie blijft gehandhaafd.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het plan voorziet in de realisatie van enkele gebouwen in het buitengebied. De bebouwing krijgt de volgende omvang:

Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Weiland	-	Ruimte voor Ruimte woning	circa 250 m ²
		Bijgebouw	circa 100 m ²
		Verharding	circa 80 m ²

In artikel 15 van de Keur wordt het volgende over deze toename van verhard oppervlak vermeld 'Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover ... b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is.' De toename is niet meer dan 2.000 m², waardoor geen compensatie voor de afvoer van hemelwater hoeft te worden uitgevoerd.

Hoewel geen compensatie hoeft te worden uitgevoerd conform de Keur, dient het hemelwater afkomstig van het nieuwe verharde oppervlak wel afgevoerd te worden in de nabije omgeving en de aanwezige sloot gelegen om het perceel. Verwerking van water vindt dus plaats op eigen terrein met een noodoverloop naar de sloot. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' conform het gemeentelijk waterbeleid (water- en rioleringsplan 2016-2020) en ontstaat geen wateroverlast bij derden.

Relevantie voor het plangebied

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Parkeren en verkeer

Parkeren

De Nota Parkeernormen uit 2011 van gemeente Best is geactualiseerd met de normen bepaald door het CROW in 2012. Deze actualisatie heeft geleid tot een Nota Parkeernormen 2015. De parkeerencijfers in de Nota uit 2015 sluiten beter aan op de recente ontwikkelingen in automobilititeit.

Uitgangspunten

Het plangebied is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Om het benodigd aantal parkeerplaatsen en verkeerseffecten in te kunnen schatten wordt gebruik gemaakt van zowel deze Nota Parkeernormen als de CROW-publicatie 317 daar waar de Nota parkeernormen niet voorziet in een norm. Het plangebied wordt in de CROW getypeerd als een 'matig stedelijk gebied' en 'buitengebied'.

Burgerwoning: Bij een vrijstaande woning in het plangebied (buitengebied) wordt een kencijfer van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd in het CROW en gemeentelijk beleid. Er is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Verkeersgeneratie

Een ruimtelijk plan mag geen dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen genereren zodat het omliggende wegennetwerk in de knel komt. De verkeergeneratie als gevolg van het onderhavige plan dient derhalve in beeld gebracht te worden. Bij verkeergeneratie wordt dezelfde indeling aangehouden als bij parkeren. In de onderstaande tabel is af te weergegeven hoe de verkeersgeneratie tot stand is gekomen.

Voor de Ruimte-voor-Ruimtewoning is rekening gehouden met minimaal 7,8 tot en met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De Molenkampseweg kan deze vervoersbewegingen prima afwikkelen.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk.

In verband met eigendomsoverdracht is in 2003 een bodemonderzoek uitgevoerd. In 1998 is op deze locatie eveneens een onderzoek⁷ uitgevoerd waarin licht verontreiniging is aangetroffen. Het onderzoek is geactualiseerd op 29 juni 2016 door Bodeminzicht⁸

Conclusie bodemonderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek gedaan.

Resultaten NEN5740

- In de puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1, BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
- In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van de vaste bodem (BG3, OG1 en OG2) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
- In het grondwater ter plaatse van 01a zijn gehalten aan barium en zink gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van 17 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden.

De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes.

Resultaten NEN5707

- Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.
- In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt 6mg/kgds. In mengmonster mm2 is geen asbest aangetoond.

Conclusie en advies

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleidingen vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
- De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypotheses. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.
- De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem in een gehalte boven 100 mg/kgds.
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Sint-Oedenrodeseweg 45 te Best (1998)

⁸ Verkennend bodemonderzoek Sint-Oedenrodeseweg 45 te Best, Bodeminzicht – 29 juni 2016

- De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁹

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Indien de aard van de omgeving die rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden. Dit kan bij het omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden kunnen gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende- en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals bijvoorbeeld winkels, horeca of andere bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

⁹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, aan de Molenkampseweg (een 60 km/uur weg) en de Sint-Oedenrodeseweg (80 km/uur weg) en heeft een belangrijke ontsluitende functie voor de recreatieve poort 'De Vleut'. Binnen het plangebied komen verschillende bedrijfsmatige (recreatieve en agrarische) functies voor. Direct ten oosten van het plangebied is het wellness & schoonheidssalon Beauty by USKIN gevestigd en een logiesgebouw voor een Bed & Breakfast. De omgeving van het plangebied is aan te merken als gemengd gebied.

De Bed & Breakfast kan worden vergeleken met hotel/pension. Conform de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' hoort bij een hotel/pension (SBI-2008 code: 5510). Ook een schoonheidssalon wordt als milieucategorie 1 gecategoriseerd. Omdat sprake is van een gemengd landelijk gebied mag deze afstand verlaagd worden naar 0 meter. De Ruimte-voor-Ruimtewoning bevindt zich op een afstand van 15 meter vanaf de perceelsgrens en 45 meter vanaf de meest in de nabijheid gelegen logiesgebouw.

Relevantie voor het plangebied

De aanwezige functies belemmeren de toekomstige Ruimte-voor-Ruimtewoning niet. Omgekeerd belemmert de Ruimte-voor-Ruimtewoning de omliggende functies niet. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Relevantie voor het plangebied

In het onderhavige plangebied wordt een gevoelig object gerealiseerd, namelijk een Ruimte-voor-Ruimte woning. Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek (zie bijlage) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen. Omdat de exacte ligging van de nieuwe woning nog niet bekend is, is de ligging van de 48 en 53 dB contour bepaald. Wel is rekening gehouden met de regels behorende bij het bestemmingsplan, namelijk een minimale afstand van 2 meter op de perceelsgrens (zie figuren in akoestisch onderzoek). In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Molenkampseweg

- Op het grootste deel van het perceel wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.
- Tot ongeveer 2 à 3 meter vanaf de rand van de weg wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet.
- De woning wordt op minimaal 2 meter uit de perceelsgrens geplaatst (zoals aangegeven met het kleinste rechthoek in de ondergrond), zodat geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd vanwege deze weg.

Sint-Oedenrodenseweg

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, op de derde bouwlaag sowieso en op de tweede bouwlaag mogelijk een klein beetje, in de zuidoosthoek.
- De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.
- Als een derde bouwlaag wordt gerealiseerd, kan bij de gemeente Best een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing.
- Het treffen van maatregelen (bron-en/of scherm) stuit op financiële bezwaren. De kosten voor dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een bedrag van € 100.000,- ruim overschrijden en zijn om die reden niet nader onderzocht.
- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het grootste deel van de andere gevels is sowieso geluidluw.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt, mits een hogere waarde wordt vastgesteld voor de Sint-Oedenrodese-weg, geen belemmering voor het onderhavige plan. Voor het worst-case scenario is een aanvraag ingediend, omdat het bouwplan nog niet bekend is. Deze procedure loopt parallel aan de onderhavige procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Akoestiek, industrielawaai

Het initiatief betreft de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtewoning. Hierom dient ook naar het aspect industrielawaai gekeken te worden. Dit is gedaan in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering', voldaan wordt aan de richtafstanden.

Relevantie voor het plangebied

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 Luchtkwaliteit

In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best als beleidsregel ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen.

Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de invloed van het plan op de luchtkwaliteit worden getoetst. Wat betreft de bijdrage van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet in Betekenende Mate' (NIBM) van belang. Plannen die op jaarbasis niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

Relevantie voor het plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Met onderhavige ontwikkeling

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.5: NIBM-tool voor RvR-woning aan Molenkampseweg ong. (Bron: Infomil)

wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Gezien de kleinschaligheid van het project en de beperkte verkeersbewegingen die de woning genereert is de ontwikkeling ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dit wordt bevestigd door de NIBM-tool (zie figuur 4.5). Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

4.11 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

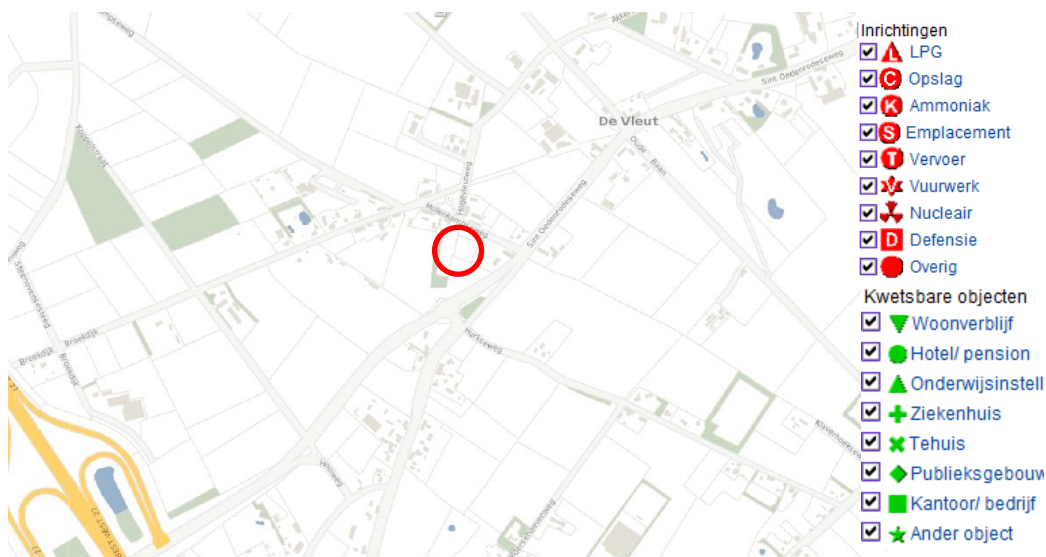
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit transport externe veiligheid" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Maatgevend hiervoor zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Relevantie voor het plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten (zie figuur 4.6). Het aspect 'externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



Figuur 4.6: Ligging plangebied in Risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland)

4.12 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoaien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

Geurverordening Best

De gemeenteraad van Best besloot in 2008 om af te wijken van de wettelijke standaardnormen. Het ging daarbij zowel om een afwijking van de standaard geurnormen. Een gemeente kan dit wanneer zij een gebiedsvisie en een geurverordening vaststellen. De gemeente heeft een geurgebiedsvisie vastgesteld op 16 juli 2008.

Relevantie voor het plangebied

De meest dichtbijgelegen veehouderij betreft een varkenshouderij aan de Sint Oedenrodeseweg 49 te Best. De afstand tussen het plangebied en deze veehouderij bedraagt, bouwvlak tot bouwvlak gemeten, 200 meter. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure en kan gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening. Mocht daarbij de veehouderij nog verder naar het zuiden uit willen breiden, waardoor de afstand kleiner dan 200 meter wordt, zijn nog altijd de woningen aan Sint-Oedenrodeseweg 47 en Hogeveleutweg 4 de maatgevende woningen met betrekking tot de te bepalen uitbreidingsruimte voor het aspect 'Geur'.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande agrarische bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt.

4.13 Duurzaam bouwen

NBArchitecten heeft door middel van diverse duurzaamheidsmaatregelen rekening gehouden met een duurzame ontwikkeling van de voorgenomen functie(s) aan de Molenkampseweg ong. te Best. De duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen als bijlage 7 behorende bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat rekening gehouden wordt met het aspect 'duurzaam bouwen' bij uitvoering van onderhavige ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht welke nieuwe bestemmingen of wijzigingen zijn opgenomen voor de betreffende locaties en waarom. Voor de regels geldt dat wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' en het paraplubestemmingsplan 'Breakfast en Archeologie'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' voldoet niet aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). De regels zijn daarom op verschillende onderdelen aangepast, zodat voldaan wordt aan deze standaard.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

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

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

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels:* in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen:* in deze regel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels:* Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, toestaan dat bijgebouwen op grotere afstand van de woning worden gebouwd.
- *Specifieke gebruiksregels:* in deze regel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels:* Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden/slopen van een bouwwerk:* In deze regel zijn regels opgenomen voor het aanvragen van een bepaalde omgevingsvergunning wanneer de werkzaamheden direct of indirect gevolg kunnen hebben op aanwezige waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregeling:* deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een

bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- *Algemene gebruiksregels*: deze regeling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze regeling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

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

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het overgangsrecht houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
- *Slotregel*: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan heeft één bestemming, één dubbelbestemming en twee gebiedsaanduidingen 'overige zone – boringsvrije zone' en 'overige zone – esdekken agrarisch'. De bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen, waarbij binnen het bouwvlak het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder wegen en paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

In 2018 zijn er verschillende gesprekken geweest met de buurt over de plannen aan de Molenkampseweg. Dit betroffen plannen om de bestaande recreatieve activiteiten aan Molenkampseweg 20 uit te breiden én direct ten noorden van Molenkampseweg 20 een Ruimte-voor-Ruimtewoning te realiseren. Met betrekking tot het verder uitbreiden van de recreatieve activiteiten aan de Molenkampseweg 20 kwamen verschillende vragen naar voren vanuit de buurt. Door initiatiefnemer is daarom besloten om voor enkel de Ruimte-voor-Ruimtewoning een juridische planologische procedure te doorlopen, omdat de vragen vanuit de buurt hier geen betrekking op hadden. De uitbreiding van de recreatieve activiteiten wordt momenteel nader onderzocht en eventueel (al dan niet gewijzigd) op een later moment in procedure gebracht om op deze manier de buurt tegemoet te komen.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

Planprocedure: Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.' heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 14 augustus 2019 tot en met 24 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is artikel 3.1 a van de regels van het bestemmingsplan aangepast naar 'wonen in een woning', om zo ongewenste woonvormen te voorkomen. Voor meer informatie kunt u terecht in de bijlage 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Molenkampseweg ong.''

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

