

Bestemmingsplan
Mosselaarweg 17

Gemeente Best



Opdrachtgever: F.L.M. Schepens
Egyptischedijk 16
5531 NE Bladel

Projectlocatie: Mosselaarweg 17
5684 NX Best

Projectnummer: 16084-003

Datum: 24 februari 2022, 19 december 2022, 27-februari-2023

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0753.bpmosselaarweg17-VG01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

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



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	8
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov).....	9
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie	13
3.3.2 Bestemmingsplan	14
3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best.....	14
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	16
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
4.2 Waterhuishouding	16
4.2.1 Provincie.....	17
4.2.2 Waterschap de Dommel	18
4.2.3 Gemeentelijk beleid	18
4.2.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	19
4.2.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	20
4.3 Natuur	23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
4.3.2 Wet natuurbescherming	24
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	25
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	26
4.4.2 Archeologie	26
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Geur	28
4.6.1 Individuele hinder.....	28
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	28
4.7 Geluid	29
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Landschappelijke inpassing	31
4.10 Bodemkwaliteit.....	31
4.11 Externe veiligheid	32
4.11.1 Regelgeving	32
4.11.2 Toetsing aan beleid	32
4.12 Verkeer en parkeren	35
4.13 Technische infrastructuur	35
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
5.1 Juridische achtergrond	36
5.2 Toelichting verbeelding	36
5.3 Toelichting regels	36
6. UITVOERBAARHEID.....	36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1 Vooroverleg	37
6.2.2 Zienswijzen en beroep	37
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	39
8. SEPARATE BIJLAGEN.....	40



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied aan de Mosselaarweg 17 te Best een varkenshouderij geëxploiteerd. Op de locatie aan de Mosselaarweg 17 zijn twee varkensstallen, een bedrijfswoning en een aantal bijgebouwen gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en het bouwvlak is beperkt van omvang. Daarnaast zijn op korte afstand van de locatie een groot aantal burgerwoningen gelegen. Hierdoor is er geen toekomst meer weggelegd voor een agrarisch bedrijf op deze locatie.

Initiatiefnemers wensen de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming waarbij de bestaande stallen zullen worden gesaneerd. Gezien de ligging van de locatie in een bebouwingslint en ter compensatie van de kosten voor de sloop en herziening van het bestemmingsplan wenst initiatiefnemer graag twee nieuwe woningen te realiseren op de gronden van de voormalige varkensstallen. Dit is mogelijk op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Voor deze ruimte-voor-ruimte woningen zullen de bestaande rechten van het bedrijf worden ingezet. De resterende rechten, ter vervolmaking van de twee volwaardige titels, worden bijgekocht.

Omdat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 1: Bestaande situatie

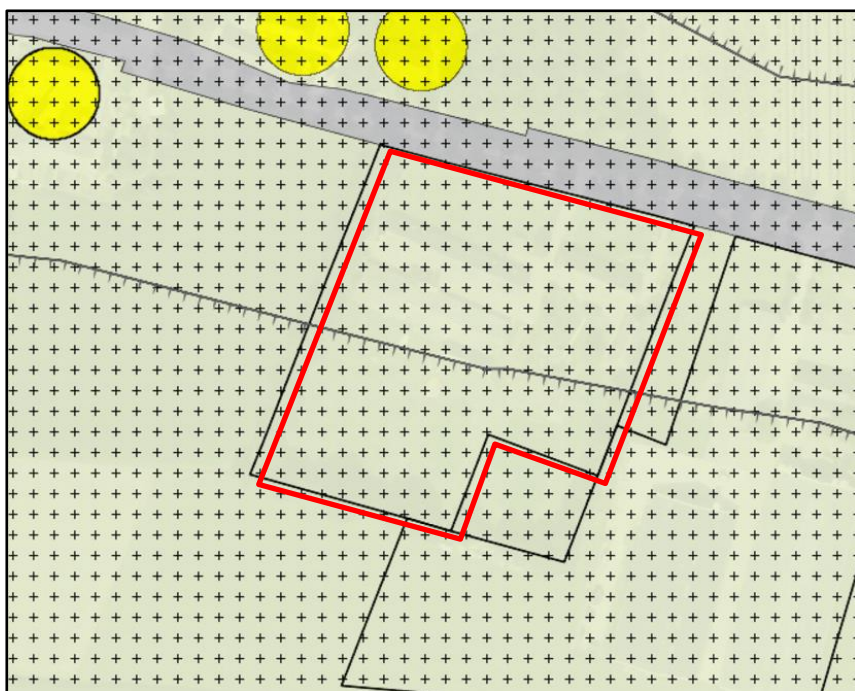
1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006' (regels) in combinatie met het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' met daarin de regels voor gronden met archeologische waarden van de gelijknamige gemeente Best.

In het bovengenoemde bestemmingsplan heeft de locatie hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
- Functieaanduiding 'Niet grondgebonden intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – esdekken agrarisch'.





Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan ter hoogte van de Mosselaarweg 17, plangebied rood omkaderd

1.3 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

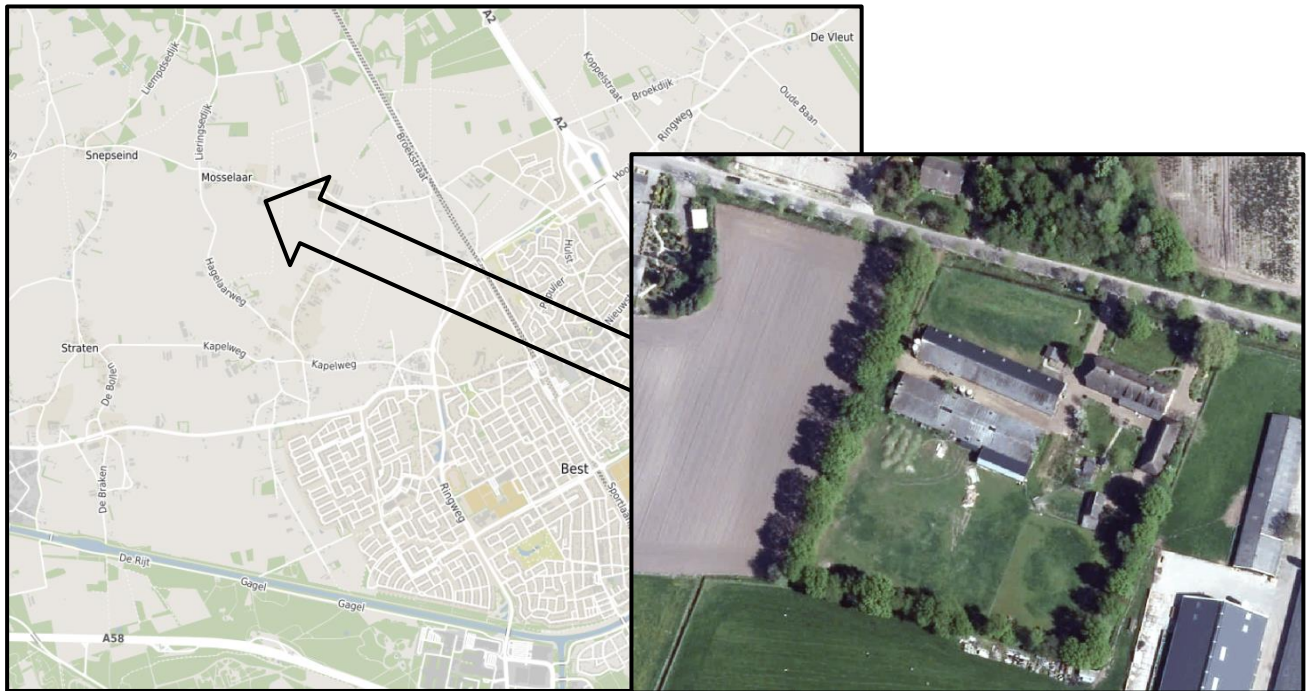
De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Mosselaarweg 17 te Best is tot op heden een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel zijn een bedrijfswoning (met bijbehorende bijgebouwen) en de voormalige varkensstallen met een oppervlakte van ca. 1200 m² aanwezig. Omliggende gronden zijn in gebruik als landbouwgrond.

Het plangebied Mosselaarweg 17 ligt in het buitengebied van de gemeente Best op ca. 1,5 km van de bebouwde kom van het dorp Best zoals weergegeven in afbeelding 3. Het buitengebied van Best staat bekend om haar landelijke omgeving met uitgestrekte bossen, weilanden, heidegebieden met vennen en een rijk agrarisch verleden.



Afbeelding 3: Ligging plangebied, bron: Brabant.nl



Afbeelding 4: Bedrijfswoning Mosselaarweg 17, bron: <https://www.google.nl/maps>



Afbeelding 5: Varkensstallen Mosselaarweg 17, bron: <https://www.google.nl/maps>

2.2 Beoogde situatie

Ter plaatse van de voormalige varkensstallen en bijgebouw (met een totale oppervlakte van circa 1276 m² conform het ruimte-voor-ruimte dossier) worden twee ruimte-voor-ruimte woningen (à maximaal 1.000 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² inclusief vergunningsvrij bouwen) gerealiseerd. Dit is mogelijk op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Voor deze ruimte-voor-ruimte woningen zullen de bestaande rechten van het bedrijf worden ingezet. De resterende rechten, ter vervolmaking van de twee volwaardige titels, worden bijgekocht.

Als gevolg hiervan worden binnen het plangebied drie woonbestemmingen gerealiseerd. De toe te passen materialen van de nieuw te realiseren woningen zijn duurzaam en er worden energiebeperkende maatregelen getroffen alsook het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen (zoals bijvoorbeeld het toepassen van zonnepanelen). Over het algemeen kan worden gezegd dat de bebouwing in het buitengebied is opgebouwd uit een bruine baksteen. Het dak is van riet of dakpannen. Daken dienen donker van kleur zijn. Het erf wordt gemaakt van één type bestrating met een duurzame uitstraling.

In het plangebied bevindt zich het 'klompenhuis'. De initiatiefnemers zijn voornemens dit klompenhuis te behouden bij de reeds bestaande woonboerderij. In de regels van onderliggend bestemmingsplan zal een sloopverbod worden opgenomen ten aanzien van het klompenhuis en tevens wordt dit in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Daarnaast wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestaande woonboerderij in twee wooneenheden kan worden gesplitst mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.5.1 van de regels horende bij dit bestemmingsplan.

De overige gronden zullen de enkelbestemming 'Agrarisch gebied' krijgen. Door onderhavig initiatief wordt het totale bouwvolume verkleind en wordt een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt.

Omdat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierdoor zal deze locatie bewoonbaar worden voor burgers. Zie afbeelding 6 voor de stedenbouwkundige schets van de beoogde situatie. Deze stedenbouwkundige schets maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage is bijgevoegd. In afbeelding 6 is duidelijk te zien dat de bestaande stallen en een bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1276 m² (conform het ruimte-voor-ruimte dossier) worden gesloopt en dat ter plaatse 2 ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd (à 1000 m³) met een geschakeld bijgebouw van in totaal maximaal 300 m² (150 m² per woning).





Afbeelding 6: Te slopen bebouwing



Afbeelding 7: Beoogde situatie plangebied

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014, de Interim omgevingsverordening en de Omgevingsvisie 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 TOPlandschap 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. Enerzijds door het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning zodat deze toekomstig gebruikt kan blijven worden en anderzijds door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de twee ruimte-voor-ruimte woningen wordt in het plangebied 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 (Sv 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 2 juli 2014 vastgesteld.



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 in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 7, is onderhavig plangebied gelegen 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. Doordat de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning wordt leegstand voorkomen en kan deze toekomstig bewoond blijven. Daarnaast gaat de ontwikkeling 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 gerespecteerd. Tevens wordt door de beëindiging van de veehouderij een aanzienlijke milieuwinst behaald en vindt er ontstening plaats. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 8: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

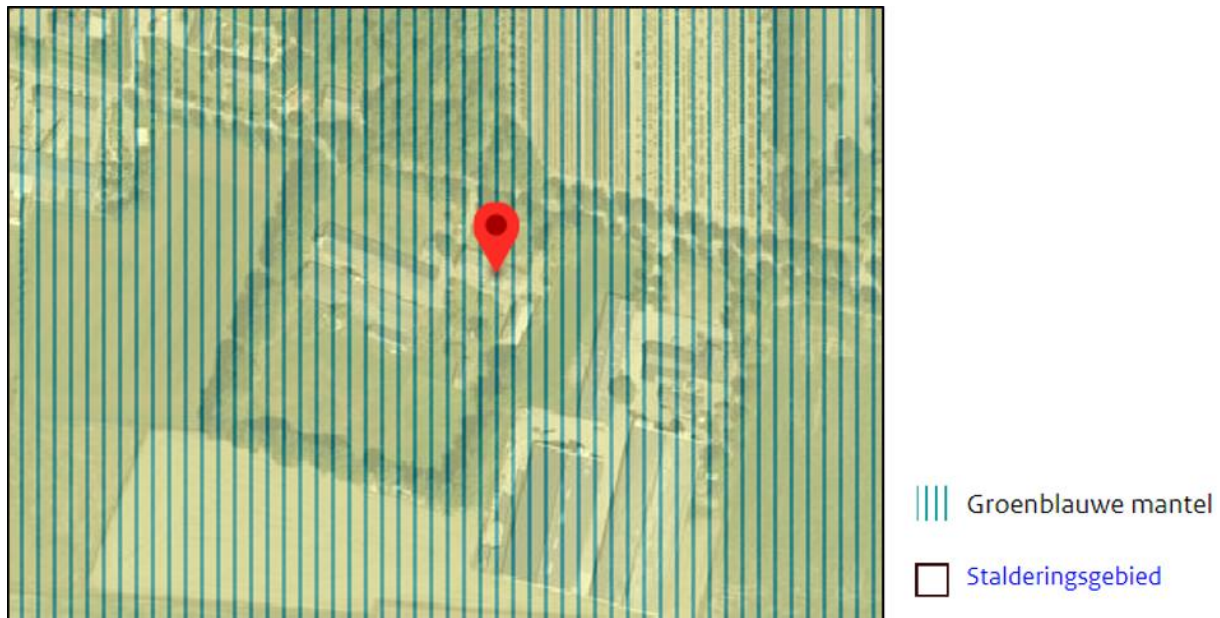
3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov)

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 Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 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 waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied', zie afbeelding 8.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 6 Iov

De voorwaarden behorende bij deze aanduiding zijn opgenomen in artikel 3.52 (aanvullende regels stalderen). Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov 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 is gelegen 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.

De beoogde ontwikkeling van de voormalige varkenshouderij aan de Mosselaarweg 17 kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Er is zelfs sprake van een afname in ruimtegebruik doordat de bouwvlakken in de huidige situatie kleiner zijn dan het huidige agrarisch bouwblok. Tevens

is sprake van een afname in bebouwing ter plaatse, doordat de voormalige varkensstallen worden gesloopt en hier twee ruimte-voor-ruimte woningen inclusief bijgebouwen voor in de plaats komen.

De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. De regeling is een afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger-)woningen gerealiseerd mogen worden in het buitengebied. Toetsing aan de ladder is daarom niet benodigd.

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.

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 doordat het aanwezige agrarische bedrijf wordt gestaakt en hiermee de milieubelasting van het agrarische bedrijf verdwijnt. Tevens vindt er een afname van bebouwing plaats en wordt het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving.

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 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' van toepassing. Hierin is uitgegaan van onderstaande:

- Twee ruimte-voor-ruimte woningen leveren voor het verkrijgen van de titels reeds een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering is vereist.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan 'Mosselaarweg 17 Best' (opgenomen in de bijlage) opgesteld zodat de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering duidelijk wordt. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Aanvullende regels staldere (artikel 3.52)



In de Iov zijn in dit artikel regels opgenomen voor staldere. Staldere betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m² dierenverblijf (bij bouw of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. De beoogde ontwikkeling betreft in dit geval het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Aangezien de agrarische bebouwing wordt ingezet voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn de regels behorende bij de aanduiding stalderegebied niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan en wordt een zorgvuldige veehouderij verzekerd door opname van voorwaarden in de regels bij dit bestemmingsplan.

Groenblauwe mantel

In artikel 3.69 is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
Er is geen sprake van woningsplitsing
2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
De overtollige bebouwing, in dit geval de varkensstallen, worden gesloopt.

In artikel 3.80 zijn, in afwijking van het verbod op nieuwvestiging, regels opgenomen die een ruimte-voor-ruimte kavel mogelijk maken ten behoeve van één woning. Dit is mogelijk indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.*
In onderstaande toetsing wordt aangetoond dat sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.
- b. *de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
Ten noorden van het plangebied ligt de bebouwingsconcentratie Driehoekweg/Mosselaarweg zoals in de (verouderde) beleidsnota voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Best is weergegeven. Na verloop van jaren zijn ten zuiden van deze bebouwingsconcentratie een aantal burgerwoningen toegevoegd. Hierdoor is sprake van een uitbreiding in zuidelijke richting van de bebouwingsconcentratie Driehoekweg/Mosselaarweg. Het plangebied ligt precies tussen deze bebouwingsconcentratie en de (nieuwe) burgerwoningen aan de zuidkant in. Derhalve kan het plangebied gezien worden als een onderdeel van de bebouwingsconcentratie Driehoekweg/Mosselaarweg.
- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 4.9 wordt dit nader toegelicht.
- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
De realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen brengt geen (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling met zich mee.

Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
De veehouderij aan de Mosselaarweg 17 wordt in zijn geheel beëindigd. Tevens worden alle bestaande varkensstallen gesloopt.
2. *de onder 1. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
Het bedrijf aan de Mosselaarweg 17 is tot aan de beëindiging onafgebroken in bedrijf geweest.
3. *de onder 1. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*



Gezien de vele burgerwoningen in de directe omgeving is de locatie aan de Mosselaarweg 17 niet geschikt voor de uitoefening van een veehouderij.

4. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
Er wordt 1276 m² gesloopt. Voor de 1e rvr-woning worden 1.000 m² aan stallen gesloopt in het plangebied. Voor de 2e woning wordt 276 m² gesloopt. De overige 724 m² worden elders aangekocht. Dit past binnen de regels voor het bijkopen van slooppunten (en fosfaatrechten) uit artikel 6, lid 2 en 3 van Iov en de Memorie van Toelichting op de Ruimte voor Ruimte-regeling. Naast sloop is het noodzakelijk dat ter plaatse van het agrarische bedrijf een herbestemming plaatsvindt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en het agrarisch bedrijf volledig wordt gesaneerd.
5. *de ten behoeve van de onder 1 bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
Derhalve bedraagt de fosfaatproductie op deze locatie 4.484 kg fosfaat per jaar. Voor de 1e rvr-woningen worden 3.500 kg fosfaatrechten geschrapt. De overige 984 kg fosfaten worden ingezet voor de 2e woning. De overige noodzakelijk fosfaatrechten, te weten 2.516 fosfaatrechten, worden elders aangekocht. Hiermee wordt voldaan aan de maximale aankoop van 2.800 kg per locatie zoals opgenomen in artikel 6, lid 2 en 3 van Iov en de Memorie van Toelichting op de Ruimte voor Ruimte-regeling.
6. *de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
De rechten staan geregistreerd op naam van de veehouderij op de locatie aan de Mosselaarweg 17.
7. *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
De omgevingsvergunning milieu op de locatie aan de Mosselaarweg 17 wordt ingetrokken.
8. *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
Het realiseren van een passende herbestemming wordt op onderhavige beëindigingslocatie middel deze partiële herziening geborgd.
9. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*
Er kan niet op een andere wijze worden voorzien in de beëindiging van de veehouderij, daar bewoning van de huidige bedrijfswoning dan niet meer planologisch mogelijk is. Daarnaast is het slopen van de voormalige varkenstallen financieel niet haalbaar wanneer deze niet ingezet kunnen worden voor de twee ruimte-voor-ruimte titels.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de agrarische bestemming aan de Mosselaarweg 17 te Best naar een woonbestemming en de realisatie van de twee gewenste ruimte-voor-ruimte woningen op het naastgelegen perceel past binnen de regels van de Iov. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen het provinciale beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Structuurvisie

In 2011 is de 'Structuurvisie Best 2030' vastgesteld. Dit is een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Best. Ten aanzien van het thema 'wonen' is in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het verminderen van bebouwing is tevens sprake van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Daarnaast is op 4 april 2016 de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld, dit is een partiële herziening van de 'Structuurvisie Best 2030' voor wat betreft het buitengebied. In de 'Structuurvisie Best 2030' staat omschreven dat gemeente Best gezien kan worden als een dynamisch geheel waarin sprake



moet zijn van balans tussen het landschap en haar bewoners en gebruik. In deze structuurvisie is omschreven dat sprake zal zijn van een afname van boerenbedrijven. De prognose is dat Best tot 2030 17% van de agrarische bedrijfsbebouwing de landbouwfunctie verliest. De hergebruik van deze agrarische bebouwing wordt als belangrijk middel gezien om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Omschreven wordt dat de locaties naar tevredenheid van de omgeving herontwikkeld worden en dat er een kwaliteitsslag wordt gemaakt door het saneren van asbeststallen en bodemvervuilende activiteiten. Verder vormen deze herontwikkelde locaties een belangrijk middel om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden.

Op basis van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord-Brabant is ten aanzien van een aantal bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Best de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' opgesteld.

Ten aanzien van de huidige situatie van de bebouwingsconcentratie aan de Mosselaarweg is het volgende aangegeven: *'Bij nieuwe bouw mogelijkheden dient de huidige lintbebouwing opgepakt te worden als ruimtelijke drager. Binnen de bebouwingsconcentratie wordt door herschikking de mogelijkheid geboden de wegen eenduidig te begeleiden. Door nieuwe bebouwing strategisch nabij de wegen te plaatsen wordt het gevoel van verdichting ervaren. Op een enkele locatie kan extra bebouwing worden toegevoegd zodat de bestaande structuur versterkt kan worden. Dit dient te gebeuren zonder de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie aan te tasten en bij voorkeur met toevoeging van diezelfde ruimtelijke kwaliteit.'*

Onderhavige ontwikkelingen vinden plaats ter plaatse van de voormalige varkensstallen (twee ruimte-voor-ruimte woningen). Tevens zal de bestaande hoeveelheid bebouwing afnemen. Binnen de stedenbouwkundige situatie ter plaatse van het plangebied is verdichting acceptabel, in de nabije omgeving van het plangebied is aan weerszijden reeds bebouwing aanwezig. De in het oog springende stallen naast de bestaande woonboerderij maken plaats voor 2 ruimte-voor-ruimte woningen (zie het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2).

Het voorgenomen initiatief geeft een impuls aan de kwaliteiten van de bebouwingsconcentratie aan de Mosselaarweg.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting is beschreven geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006' (regels) i.c.m. het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' met daarin de regels voor gronden met archeologische waarden van de gelijknamige gemeente Best.

Op dit moment zijn de bestemmingen die op deze locatie rusten:

- Enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
- Functieaanduiding 'Niet grondgebonden intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – esdekken agrarisch'.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer (twee ruimte-voor-ruimte woningen) niet rechtstreeks mogelijk. Zoals reeds beschreven worden de beoogde nieuwe woningen mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Er wordt dan ook een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.9 van de Iov wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende



bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd.

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

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, zoals:
 - Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.
 - Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De investeringsverplichting betreft zoveel mogelijk voorziening in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De beoogde ontwikkeling valt onder categorie 3. De beëindiging van de veehouderij waarmee de oprichting van twee ruimte-voor-ruimte woningen deels mogelijk wordt gemaakt, leveren voor het verkrijgen van de titels reeds een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering is vereist. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan 'Mosselaarweg 17 Best' (opgenomen in de bijlage) opgesteld zodat de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering duidelijk wordt. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov en de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best.



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 omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect 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. Het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen is niet opgenomen in deze C- of D-lijst. Er is derhalve geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit, dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.- beoordeling.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit

zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige 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. Zoals in paragraaf 4.3 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

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 kaart 5 van de Iov is weergegeven dat de planlocatie Mosselaarweg 17 niet is gelegen in een gebied met aanduidingen met betrekking tot grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging. Hierdoor zijn er geen verdere eisen gesteld aan dit plangebied.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 5 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 inwerking 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 het plangebied. Het waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027.

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het 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.

Hierbij 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

Door de veranderende leefomgeving wordt gezocht 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 oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. Hierbij gaat voornamelijk de aandacht naar:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; 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 worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk waterbeleid staat beschreven in het Waterplan Best en het Water- en rioleringsplan 2016 – 2020 van de gemeente Best. Onderstaand wordt ingegaan op beide beleidsstukken.



Waterplan Best

Het waterplan heeft een afstemmingsfunctie tussen de verschillende water- en milieuvak-gebieden van de waterpartners. Deze afstemmingsfunctie is met name gericht op goede samenwerking op het gebied van de ruimtelijke ordening en inrichting van (nieuwe) gebieden. Best heeft in 2020 een gezond, veilig, veerkrachtig en robuust grond- en oppervlaktewatersysteem. Hoewel het watersysteem in de natuurgebieden, het stedelijke gebied en het tussenliggende overgangsgebied (voornamelijk met een agrarische functie) sterk verweven zijn, voldoet het grond- en oppervlaktewatersysteem in het grootste deel van de gemeente aan de wensen van de aanwezige gebruiksvormen. Om het ambitieniveau van het gemeentelijk watersysteem te kunnen beoordelen zijn verschillende doelstellingen beschreven aan de hand van 4 waterthema's. Dit betreffen:

1. Waterkwaliteit;
2. Verdrogingbestrijding;
3. Wateroverlast;
4. Waterbeleving

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen worden niet gerealiseerd op gronden die in gebruik zijn voor waterwinning. 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. Daarnaast vindt met de beoogde ontwikkeling een afname in oppervlakteverharding plaats. Dit leidt tot een kleinere pieklozing bij heftige regenbuien waardoor wateroverlast wordt verminderd.

Water- en rioleringsplan 2016 – 2020

Het Water- en rioleringsplan (WRP) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het WRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

Het WRP vervult hiermee vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichtenoverzicht
beleidskeuzes ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming
met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie.
3. Externe afstemming
met de waterpartners en de relatie met inwoners en bedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking
vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke water voorzieningen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting en evaluatie).

In hoofdstuk 6 van het WRP worden verschillende opgaven en speerpunten benoemd behorend bij waterspecten. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de aspecten afvalwater en hemelwater relevant. Op de overige aspecten heeft de ontwikkeling nauwelijks tot geen invloed. Met betrekking tot het afvalwater is het van belang dat het water wordt ingezameld en wordt getransporteerd naar een geschikt lozingspunt. Door aansluiting van de nieuwe woningen op het gemeentelijk vuilwaterriool, wordt voldaan aan de speerpunten bij het aspect afvalwater. Door de afname van het verhard oppervlak, zal er minder hemelwater opgevangen hoeven te worden. Echter zal er wel een nieuwe retentievijver worden gerealiseerd worden zodat het hemelwater dat op de nieuwe verharding zal vallen kan worden opgevangen en kan infiltreren in de gronden binnen de planlocatie. Op deze manier wordt het hemelwater schoon gehouden en gecontroleerd afgevoerd. Dit sluit aan bij het WRP.

4.2.4 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 perceelssloten.



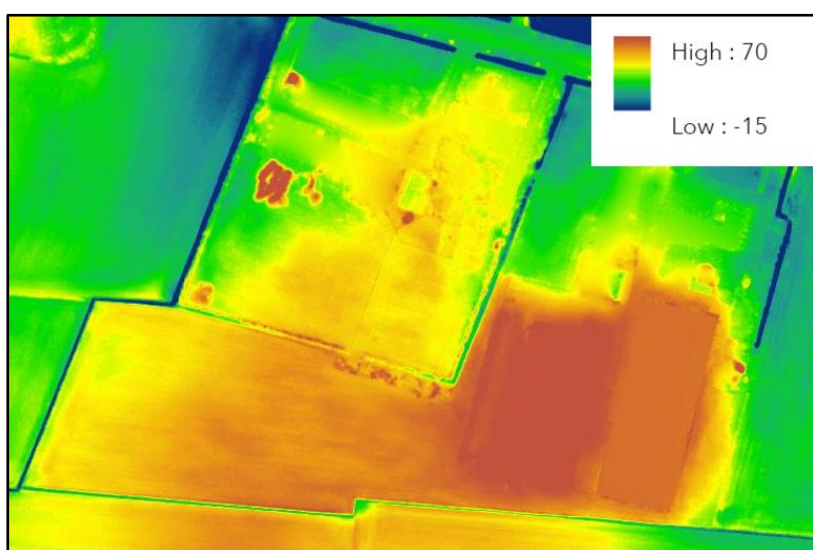
4.2.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. De agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende erfverharding verdwijnt. Hiervoor komen twee nieuwe woningen en bijgebouwen voor terug. In totaliteit zal er sprake zijn van een afname van verharding. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee.

Er wordt 1276 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 2 ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd van elk circa 125 m² (1000 m³) met elk een bijgebouw van 150 m².

Grondwater

Op basis van verschillende gegevens is het mogelijk om de grondwaterstanden te bepalen ten opzichten van het NAP. Hiervoor zijn de gegevens gebruikt van de Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van het waterschap de Dommel. Deze zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 11: AHN-hoogte plangebied



Afbeelding 12: Uitsnede GHG-kaart de Dommel (Bron: Waterschap de Dommel)

Uit de vergelijking van de NAP-gegevens en de GHG-waarden blijkt dat de GHG zich bevindt op 70 cm –mv (gemiddelde van 60 – 80 cm –mv), te weten op 13,6m +NAP.

Oppervlaktewater

Nabij het plangebied zijn diverse watergangen gelezen. Aan de noordelijke zijde van het plangebied is een B-watergang gelegen, zie afbeelding 13. Deze blijft in de huidige staat behouden. Ook de overige wateringen rondom de planlocatie zullen niet wijzigen.



Afbeelding 13: Uitsnede leggerkaart de Dommel

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bedrijfswoning is reeds aangesloten op het gemeentelijk riool, welke al voldoende capaciteit heeft. De twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen op eenzelfde wijze hierop worden aangesloten waarbij enkel lozing plaatsvindt van huishoudelijk afvalwater. Het bedrijfsafvalwater is er in de toekomstige situatie niet meer aangezien de veehouderij wordt gestaakt.

Hemelwater

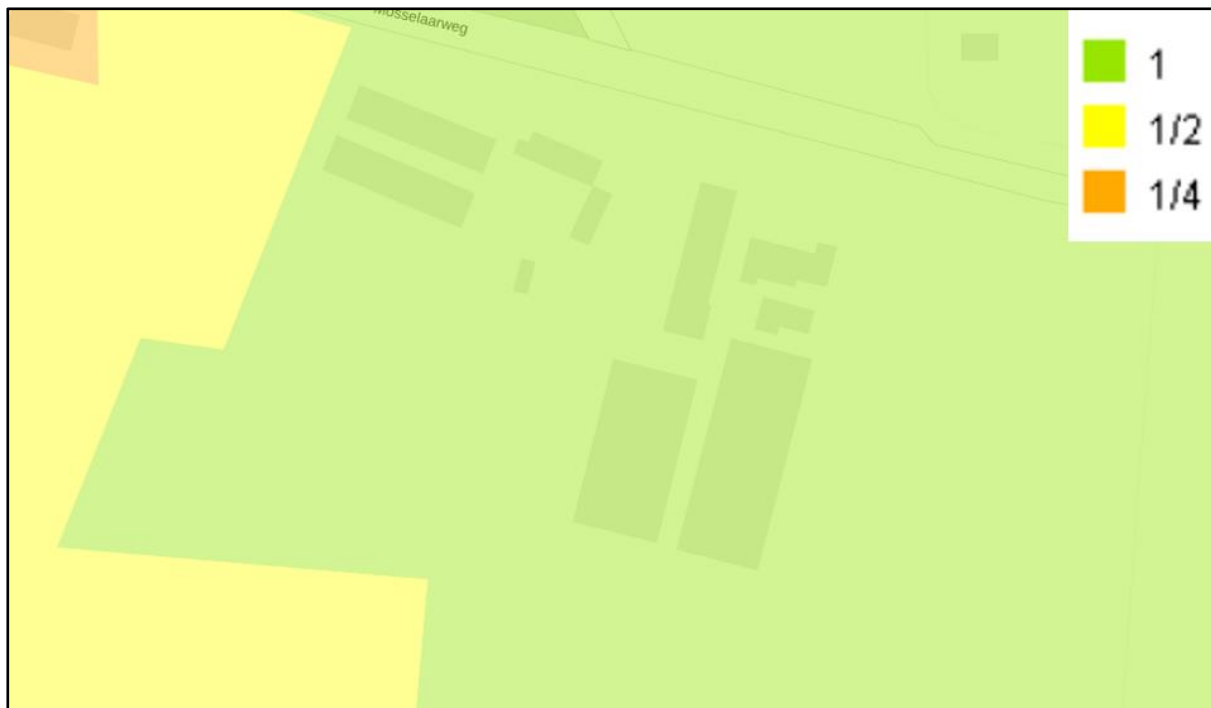
Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt er voor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Keur schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m², na de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009).

Hoewel de beoogde ontwikkeling leidt tot een afname van de totale verharding, wordt er in de beoogde situatie is er ook 550 m² verhard oppervlak. Er dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de retentievoorziening wordt berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (Laag), $\frac{1}{2}$ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit afbeelding 14 blijkt is er voor de planlocatie een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.



Afbeelding 14: Gevoeligheidsfactor

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm ($600 \text{ m}^3/\text{ha}$) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

$$\text{Benodigde compensatie} = 550 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 33 \text{ m}^3$$

Aan de achterzijde van de planlocatie zal een sloot worden gegraven van 68 meter lang. Deze sloot wordt 1,4 meter breed en 0,7 meter diep. De sloot krijgt een V-vorm en zal dus gemiddeld maar 0,35 meter diep worden. De inhoud van de sloot is dan $65\text{m} \times 0,35\text{m} \times 1,4\text{m} = 33,32\text{m}^3$. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de retentievoorziening nader uitgewerkt worden.

Het hemelwater dat op de overige erfverharding valt, zal kunnen infiltreren in de tuinen binnen de planlocatie. Op deze manier komt het hemelwater verspreid en niet versneld tot afvoer. Ook niet in extreme langdurige regensituaties zal het water kunnen infiltreren.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het verhard oppervlak in het plangebied afneemt met 726 m^2 ($1276 - 550$) waardoor er sprake is van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Tevens wordt het hemelwater dat op het verhard oppervlak opgevangen in een nieuwe retentievoorziening. Het initiatief passend is in het waterbeleid van de provincie, waterschap en gemeente Best.



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.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. 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.

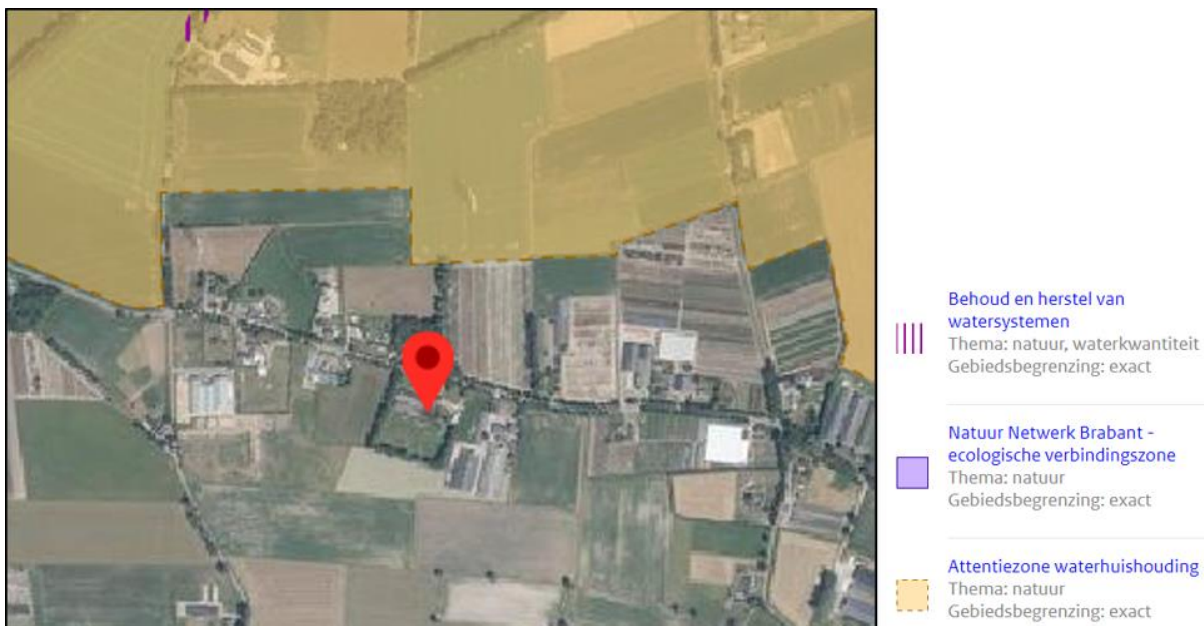
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de 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 Verordening 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 verbindingzones. 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 Interim omgevingsverordening (Iov). Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform paragraaf 3.2.3 van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 15. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.





Afbeelding 15: Uitsnede kaart 4 Iov

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 provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. 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 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 en Oisterwijkse Vennen, dat op een afstand van circa 6,5 km ligt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Uit de AERIUS-berekening, die is bijgevoegd in de bijlage, blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht. Voor de beoogde situatie wordt een vergunning conform art 2.7, lid 2 van de Wnb aangevraagd.



Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt 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.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

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 bedoelt 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 het plangebied 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 Mosselaarweg 17, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing, 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. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Desondanks is een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd welke in de bijlage is toegevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft ten aanzien van de aanwezige flora en fauna ter plaatse.

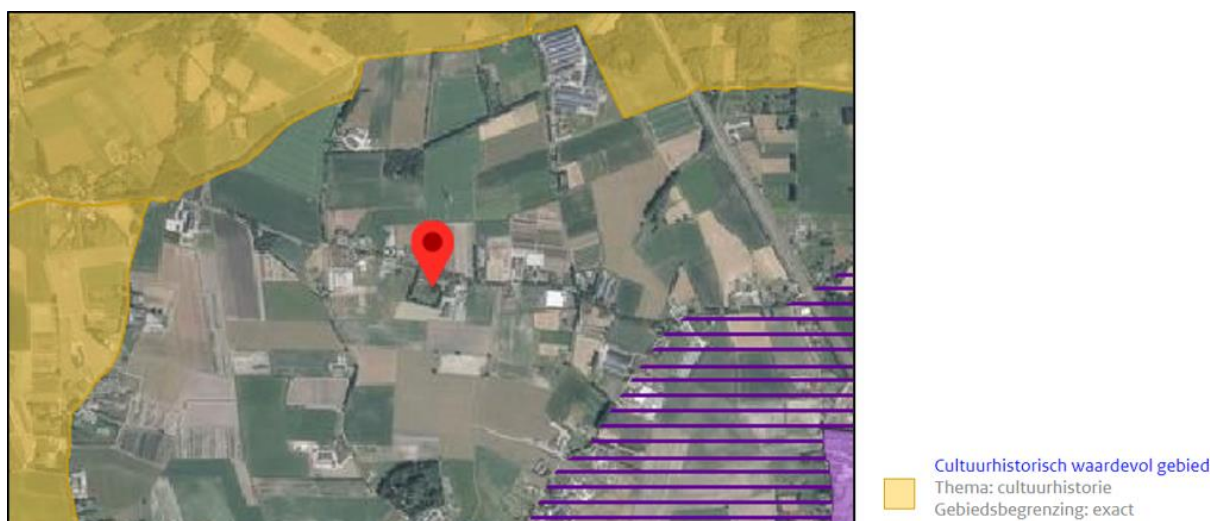
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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



4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

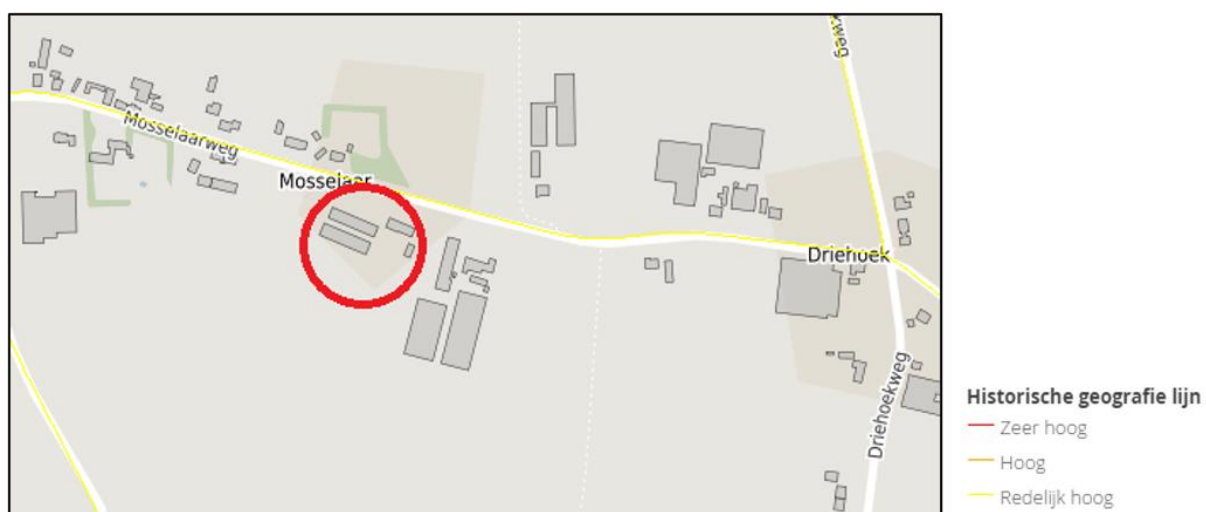
Uit kaart 3 van de Iov blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart 3 Iov

In het plangebied bevindt zich het 'klompenhuis'. De initiatiefnemers zijn voornemens dit klompenhuis te behouden bij de reeds bestaande woonboerderij. In de regels van onderliggend bestemmingsplan zal een sloopverbod worden opgenomen ten aanzien van het klompenhuis en tevens wordt dit in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

De Mosselaarweg wordt in de erfgoedkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een historische geografie lijn met een redelijk hoge waarde (zie afbeelding 16). De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de historische geografie lijn, deze blijft gewoon intact en wordt mogelijk nog versterkt door de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 17: Uitsnede kaart erfgoed informatie CHW 2006, plangebied rood omcirkeld

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 e.d.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de gronden van het plangebied ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' hebben gekregen. Deze gronden zijn dan ook mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Op basis van deze dubbelbestemmingen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 9, hieronder wordt enkel de conclusie en het advies beschreven.

Conclusie

In het bureauonderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat Paleolithicum - Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied op de overgang van een dekzandrug/welving naar een beekdal op een dekzandvlakte, in combinatie met de aanwezigheid van een historische bewoningslint, waar het plangebied deel van uitmaakt. In de top van het dekzand kunnen archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot de Nieuwe tijd worden aangetroffen. Het oud bouwlanddek kan waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bevatten. Dit bouwlanddek kan ook eventuele resten in de top van het dekzand hebben afgedekt en zo veiliggesteld hebben voor eventuele bodemverstoringen. Het plangebied is vanaf in ieder geval vanaf 1960 tot op heden bebouwd geweest. Aangezien het plangebied gelegen is langs een historisch bewoningslint is oudere bebouwing op voorhand niet uit te sluiten. Eventuele bodemverstoringen zullen moeten worden gezocht in ploegactiviteiten en bouw- en sloopwerkzaamheden. Bekend is namelijk dat er mestkelders onder de stallen aanwezig zijn tot 120 cm -Mv. Voor de periode Laat Paleolithicum tot Late Middeleeuwen worden jachtkampen, nederzettingsterreinen, grafvelden en sporen van landgebruik verwacht. Voor de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd moet meer rekening worden gehouden met sporen van bebouwing, landgebruik en terreininrichting.

Aan de hand van de boringen is vastgesteld dat het plangebied zich op de overgang van een dekzandwelving- of rug in het oosten naar een dekzandvlakte of beekdal in het westen bevindt. Er is dekzand op leem (als onderdeel van het Laagpakket van Liempde) aangetroffen. In het noorden en zuiden van het plangebied is een (restant van) een intact esdek aangetroffen. Dit esdek heeft de top van het dekzand beschermd voor recente bodemverstoringen. De aanwezigheid van een B-horizont in de top van het dekzand van boringen 2 en 4 wijst eveneens op de aanwezigheid van een intacte top van het dekzand. Hiermee is de hoge archeologische verwachting bevestigd in het noorden en zuiden van het plangebied. De top van het nagenoeg intacte dekzand is aangetroffen vanaf een diepte van 60 – 95 cm -Mv (12,6 – 12,9 m +NAP). In boring 3, dat gezet is tussen de twee stallen is een verstoring waargenomen tot in het leem op 150 cm -Mv (12,1 m +NAP). Ter plaatse van boring 6 is een verstoring waargenomen tot 110 cm -Mv (12,2 m +NAP). Op basis van een vergelijking van de NAP-waardes van de nagenoeg intacte top van het dekzand kan worden vastgesteld dat in het midden van het plangebied een verstoring van het archeologisch relevante niveau van 40 tot 80 cm aanwezig is. Het archeologisch relevante niveau is hierbij geheel verstoord geraakt en de archeologische verwachting kan naar laag worden bijgesteld.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om twee stallen met mestkelders te slopen en twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. De woningen zijn gepland ter plaatse van de bestaande stallen. Op basis van dit onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse van deze stallen een lage archeologische verwachting geldt vanwege de aanwezige verstoring. Hierom adviseren wij om geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen, alvorens de sloop- en bouwwerkzaamheden uit te voeren. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan wijzen wij de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden op de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Best (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

In het noorden en zuiden van het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting. Hier zijn geen bodemingrepen voorzien. Wel adviseren wij om deze zone te beschermen door het opnemen van een waarde in het bestemmingsplan. Mochten hier in de toekomst bodemingrepen plaatsvinden, adviseren wij om een onderzoek in de karterende / waarderende fase uit te voeren. Dit kan het beste



plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door de gemeente is goedgekeurd. Bovenstaande vormt een advies.

Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Best) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

4.5 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 reeds 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 en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De richtafstanden worden per onderdeel behandeld in de navolgende paragrafen.

4.6 Geur

4.6.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij 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 een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Bij deze ontwikkeling is het belangrijk dat uitgesloten wordt dat door de nieuwe woningen ontwikkelmogelijkheden van veehouderijen worden belemmerd. Hiervoor moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden worden met de minimale vereiste afstanden tussen een woning en een veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Er kan geconcludeerd worden dat binnen 50 meter van omliggende veehouderijen (zoals aan de Mosselaarweg 15, 25 en 22B) geen woningen gerealiseerd mogen worden.

In het kader van de omgekeerde werking is een onderzoek uitgevoerd middels het programma V-Stacks gebied. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage. Uit het rapport blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is tevens een onderzoek uitgevoerd middels het programma V-Stacks gebied. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage. De opgenomen uitgangspunten en conclusie van dit rapport geven aanleiding de beoordeling van het woon- en leefklimaat bij de herbestemming



van Mosselaarweg 17 als acceptabel te beschouwen. Besluitvorming door het bevoegd gezag vindt plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Door de bestemmingswijziging van de Mosselaarweg 17 zal er minder verkeer van en naar de locatie plaatsvinden daar er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden op deze locatie. De bestemmingswijziging zal derhalve een positief effect hebben op de aspecten geluidhinder en wegverkeerslawaaï voor de omliggende gevoelige objecten.

Aangezien de agrarische bestemming wijzigt naar 3 woonbestemmingen (huidige woonboerderij en 2 ruimte-voor-ruimte woningen) is het belangrijk dat deze woningen geen nadelige gevolgen ondervinden van bedrijven in de omgeving.

In dit geval is in de nabijheid een agrarisch bedrijf (vleeskalveren) gelegen aan de Mosselaarweg 15, een dressuurstal aan de Mosselaarweg 25 en een varkenshouderij aan de Mosselaarweg 22b. Volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen de gevel van een woning en een paardenhouderij danwel rundveehouderij en een varkenshouderij voor geluid 30 meter. De afstand tussen de woonboerderij aan de Mosselaarweg 17 en de rand van het bouwvlak aan de Mosselaarweg 15 bedraagt circa 40 meter. De afstand tussen het bouwvlak van de ruimte-voor-ruimte woning aan de Mosselaarweg 17 en de rand van het bouwvlak van de dressuurstal aan de Mosselaarweg 25 bedraagt circa 185 meter. De afstand tussen het bouwvlak van de woning aan de Mosselaarweg 17 en de rand van het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Mosselaarweg 22B bedraagt 115 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Voor deze en overige bedrijven in de omgeving geldt dat er andere woningen zijn gelegen op een kleinere afstand dan de beoogde woningen in het plangebied. De woningen van derden zullen daardoor altijd meer beperkend zijn dan de beoogde woningen in het plangebied.

Voor de bestaande woonboerderij geldt dat sprake is van bestaand recht in relatie tot de afstanden naar de omliggende bedrijven.

Tevens is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek beschreven. Het gehele akoestische onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde plaatselijk zal worden overschreden vanwege verkeerslawaaï van de Mosselaarweg. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor de 2 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen worden beide woningen 2 meter naar achteren gepositioneerd, zodanig dat voldaan zal worden aan de voorkeurgrenswaarde.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

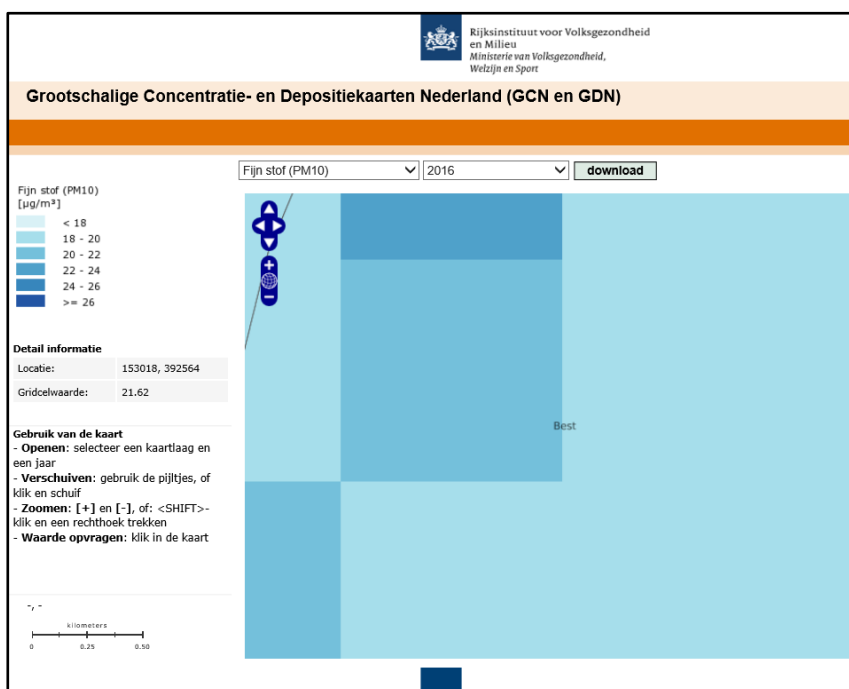
Aangezien deze bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar vier woonbestemmingen is het belangrijk dat deze woningen niet in een overbelast gebied verkeren en geen nadelige gevolgen hebben voor bedrijven in de omgeving. In dit geval is in de nabijheid een agrarisch bedrijf met rundvee, paarden en schapen gelegen aan de Mosselaarweg 15 en een dressuurstal aan de Mosselaarweg 25. Volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen de gevel van een woning en een paardenhouderij danwel rundveehouderij voor fijnstof 30 meter. De



afstand tussen de woonboerderij aan de Mosselaarweg 17 en de rand van het bouwvlak aan de Mosselaarweg 15 bedraagt 40 meter. De afstand tussen de gevel van de ruimte-voor-ruimte woning aan de Mosselaarweg 17 en de rand van het bouwvlak van de dressuurstal aan de Mosselaarweg 25 bedraagt circa 185 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Voor deze en overige bedrijven in de omgeving geldt dat er altijd andere woningen zijn gelegen op een kleinere afstand dan onderhavige woningen waardoor deze woningen altijd meer beperkend zullen zijn.

Voor de reeds bestaande woning geldt dat sprake is van bestaand recht in relatie tot de afstanden naar de omliggende bedrijven.

Tevens is er sprake van een lage achtergrondconcentratie ter plaatse zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 21,62 µg /m³. Gezien de beperkte emissie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten. Hierdoor is wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 18: Uitsnede Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, ter plaatse van het plangebied

NIBM

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet, volgens Nederlandse wetgeving, de verandering van luchtkwaliteit die het plan veroorzaakt, 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.

Op de website van Infomil is een NIBM tool beschikbaar. Met deze tool kan onderzocht worden of de toename van verkeer in betekende mate is. In de 'worst case' kan er vanuit worden gegaan dat elke woning twee auto's heeft. Deze auto's zullen twee keer van de woning vertrekken en weer terug komen. Dit betekent 16 verkeersbewegingen. Zoals in afbeelding 18 is weergegeven, is de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate waardoor er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
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 Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 19: NIBM-tool, bron: infomil.nl

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied dragen derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens zijn woningen zijn geen luchtgevoelige bestemmingen. De Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing.

4.9 Landschappelijke inpassing

Binnen de gemeente Best is de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' van toepassing. Hierin is uitgegaan van onderstaande:

- Twee ruimte-voor-ruimte woningen leveren voor het verkrijgen van de titels reeds een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering is vereist.

Tevens zijn een stedenbouwkundig inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld om een beter totaalbeeld te geven van de toekomstige stedenbouwkundige locatie. Het geeft inzicht in de toekomstige beeldkwaliteiten. Beide zijn opgenomen als bijlage.

4.10 Bodemkwaliteit

Aangezien de bestemming wijzigt en er geen agrarische activiteiten op dit bedrijf meer plaats vinden, is er een eindsituatie bodemonderzoek gedaan. Dit omdat er in het verleden bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd zoals de opslag van mest, voer en diesel. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit uitgevoerde bodemonderzoek beschreven, het gehele onderzoek is al bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zintuiglijk in grond plaatselijk sporen baksteen (< 1%) zijn aangetroffen. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m-mv. Conform de NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) worden bijmengingen met bakstenen niet als asbestverdacht beschouwd.

Deellocatie A: grond rondom bedrijfsgebouwen

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met zink en PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met nikkel. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.



Deellocatie C: overige terrein

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met koper of PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium, koper en nikkel. De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De resultaten van onderhavig onderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Gelijktijdig met het bodemonderzoek ter plaatse van de deellocaties A en C is ter plaatse van deellocatie B (grond direct rondom opstallen met asbesthoudende dak zonder dakgoot) een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn separaat gerapporteerd. Voor de resultaten van het betreffende onderzoek wordt verwezen naar de rapportage met kenmerk: 1808/158/CV-02 (d.d. 26 oktober 2018). Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 5 van dit rapport.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor het plangebied gelegen aan de Mosselstraat 17 te Best kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

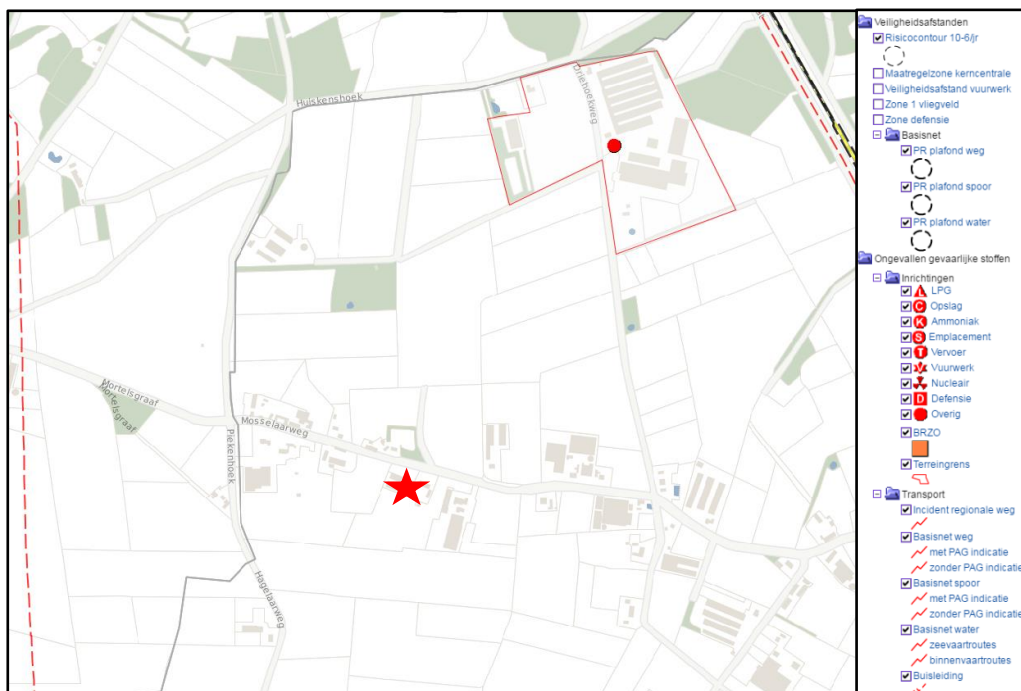
De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Uit de risicokaart, zie afbeelding 19, blijkt dat er een risicovolle inrichting aanwezig is op 580 m van de planlocatie. Tevens is een gasleiding gelegen op 745 ten westen van de planlocatie en zijn een buisleiding, een spoortraject en een rijksweg gelegen op meer dan 1000 m ten oosten van de planlocatie.





Afbeelding 20: Uitsnede 'risicokaart', plangebied aangeduid met rode ster

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

De installatie, welke op 580 m van de planlocatie aanwezig is, betreft een bovengrondse propaantank van 3 m³. Hiervoor is geen risicoafstand opgenomen daar de tank kleiner is dan 5 m³ en maximaal 5 keer per jaar bevoorradat wordt. De veiligheidsafstand bedraagt 10 m. Aangezien de locatie aan de Mosselaarweg 17 ruim buiten deze afstanden is gelegen, zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg A2. De ontwikkeling is wel gelegen binnen het invloedsgedebiet van de Rijksweg A58: de afstand van de planlocatie tot de Rijksweg A58 bedraagt ca. 3300 meter, het invloedsgedebiet van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is relevant. Het maatgevende scenario hierbij is het vrijkomen van een giftige gaswolk. Enkele opmerkingen:

- De afstand van de planlocatie tot de Rijksweg A58 is groot (3300 meter);
- De planlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour/jaar);
- De hoogte van het groepsrisico zal nagenoeg niet wijzigen (realisatie 2 nieuwe woningen);
- De nieuwe woningen wordt gebouwd conform het Bouwbesluit. Dit betekent dat de woningen gasdicht gebouwd zullen worden. Bij een eventuele calamiteit op de Rijksweg A58 met een toxisch scenario kan in de woningen worden geschuuld.

Het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord. Het standaard advies van de Veiligheidsregio kan hier worden toegepast.

Beperkte verantwoording groepsrisico

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

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

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel de gasleiding om het westen als de buisleiding in het oosten. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

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

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

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

Zelfredzaamheid

Het betreft de omzetting van een agrarische woning naar een burgerwoning en de realisatie van twee extra burgerwoningen. Aangenomen kan worden dat de woningen betrokken worden door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

Aanvullend Advies Veiligheidsregio

Gezien de ontwikkeling is gebruik gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. In de bijlage is het gehele advies bijgevoegd in bijlage 8. Er dient wellicht een aanvullend advies te worden aangevraagd in verband met de bluswatervoorziening.

Conclusie

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



4.12 Verkeer en parkeren

Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mag nooit tot gevolg hebben dat de verkeersveiligheid in het geding komt door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking of het belemmeren van uitzichthoeken.

Met de beoogde ontwikkelingen op de locatie aan de Mosselaarweg 17 vinden geen wijzigingen plaats aan de verkeerskundige situatie. De weginrichting van de Mosselaarweg blijft ongewijzigd. Tevens worden geen uitzichthoeken belemmerd door de beoogde ontwikkelingen.

Op dit moment mag conform het huidige bestemmingsplan op de locatie aan de Mosselaarweg 17 een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gevestigd zijn. In de beoogde situatie worden dit drie burgerwoningen. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor afnemen doordat er geen sprake meer zal zijn van verkeer ten behoeve van het agrarisch bedrijf en dan met name de afname van het aandeel vrachtverkeer (0 vervoersbewegingen ten behoeve van vrachtverkeer in de beoogde situatie). In de 'worst case' kan er vanuit worden gegaan dat elke woning twee auto's heeft. Uitgaande van 3 woningen en dat de auto's twee keer per dag van de woning vertrekken en weer terug komen gaat het in de beoogde situatie om 24 verkeersbewegingen per dag. Doordat de verkeerssituatie ongewijzigd blijft en de verkeersaantrekkende werking wordt verminderd ontstaat er geen verkeersonveilige situatie.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect verkeer.

Op 30 november 2015 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen 2015' vastgesteld. Conform de nota geldt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm van 2,0 pp/woning. Voor zowel de vrijstaande ruimte-voor-ruimte woningen als de woonboerderij biedt het bijbehorende perceel in oppervlakte voldoende ruimte om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Tevens heeft een agrarische locatie een grotere aantrekkende werking waardoor de wijziging een positief aspect heeft voor het aantal bezoekers aan de locatie en de daarbij behorende aantal benodigde parkeergelegenheden. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect parkeren.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden, zoals weergegeven op de risicokaart in afbeelding 19. Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen zal een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.



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 afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede 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 voorliggend 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';
- Dubbelbestemming 'Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Archeologie 4'
- Overige zone 'esdekken agrarisch'
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Best 2019'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

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

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid



6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Mosselaarweg 17 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 wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens 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 een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

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 of 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.

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. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en een omgevingsdialoog met omwonenden (zie bijlage 10).

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.

De provincie Noord-Brabant gaf aan dat voor het realiseren van de twee ruimte-voor-ruimte woningen de bouwtitels nog ontbraken, zie bijlage 12. Middels de sanering van de veehouderij is 1,28 titel aanwezig. In bijlage 11 is het aankoopcertificaat bijgevoegd van de resterende 0,72 titel bijgevoegd. Hiermee is aangetoond dat er 2 titels ingezet kunnen worden ten behoeve van de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen.

Waterschap De Dommel gaf in haar vooroverlegreactie onder andere aan dat er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dient te worden in de regels horende bij dit bestemmingsplan betreft de realisatie van een waterberging op het perceel. De grootte van deze waterberging is onderbouwd in de toelichting van dit bestemmingsplan waarna in de regels de realisatie en het in standhouden van deze waterberging juridisch is verankerd.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode



van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

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.



7. Planologische afweging

Onderhavig toelichting betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Mosselaarweg 17 te Best. De ontwikkeling bestaat uit het omzetten van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen' waarbij de bestaande woning wordt omgezet naar een burgerwoning en er tevens twee ruimte-voor-ruimtewoningen worden gerealiseerd ter plaatse van de te saneren stallen.

De ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Middels deze toelichting wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze toelichting is getoetst aan de verschillende beleidskaders.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt de gehele locatie aan Mosselaarweg 17 te Best landschappelijk ingepast.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Mosselaarweg 17 doorgang vinden.



8. Separate Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3: Aeries berekening

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Onderzoek cumulatieve geurbelasting

Bijlage 7: Quickscan Flora en fauna

Bijlage 8: Advies externe veiligheid

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Bijlage 10: Omgevingsdialoog

Bijlage 11: Certificaat bouwtitel





www.ontwerp-planologie.nl