

**TOELICHTING  
OIRSCHOTSEWEG 102 EN 100A  
GEMEENTE BEST**

**Crijns Rentmeesters BV**

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

5 december 2023

## PLANGEGEVENS

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Naam bestemmingsplan  | Oirschotseweg 102 en 100a Best |
| Datum                 | 5 december 2023                |
| Opgesteld door        | D.H.M. Coolen                  |
| Tweede contactpersoon | M.J.M. Crijns                  |

# INHOUD

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                             | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                  | 7         |
| 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied | 7         |
| 1.2.1 Ligging van het plangebied                                | 7         |
| 1.2.2 Begrenzing plangebied                                     | 7         |
| 1.2.3 Juridische status van het plangebied                      | 8         |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>3. TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>                                  | <b>13</b> |
| 3.1 Beoogde ontwikkeling                                        | 13        |
| 3.2 Landschappelijke inpassing                                  | 14        |
| 3.2.1 Inleiding                                                 | 14        |
| 3.2.2 Totaalbeeld landschapselementen                           | 16        |
| 3.2.3 Beheer en onderhoud                                       | 16        |
| 3.3 Beoogd planologisch regime                                  | 18        |
| 3.4 Verkeer en parkeren                                         | 19        |
| 3.4.1 Ontsluiting                                               | 19        |
| 3.4.2 Parkeren                                                  | 20        |
| 3.5 Beeldkwaliteit                                              | 21        |
| 3.5.1 Inleiding                                                 | 21        |
| 3.5.2 Welstandscriteria                                         | 21        |
| 3.5.3 Status van de welstandscriteria                           | 21        |
| 3.5.4 Natuurinclusief bouwen                                    | 22        |
| <b>4. BELEIDSKADER</b>                                          | <b>23</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                                 | 23        |
| 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie                                  | 23        |
| 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking                           | 23        |
| 4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)      | 24        |
| 4.1.4 Vogelbeheersgebied luchthaven Eindhoven Airport           | 24        |
| 4.2 Provinciaal beleid                                          | 25        |
| 4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie                                  | 25        |
| 4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant                | 26        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                                         | 31        |
| 4.3.1 Omgevingsvisie                                            | 31        |
| 4.3.2 Structuurvisie Buitengebied                               | 31        |
| 4.3.3 Landschapsinvesteringsregeling 2019                       | 33        |
| 4.3.4 Woonvisie                                                 | 34        |
| 4.3.5 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing                   | 35        |
| 4.3.6 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'            | 35        |
| 4.3.7 Duurzaamheid                                              | 36        |
| 4.3.8 Archeologie                                               | 39        |
| <b>5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN</b>                              | <b>40</b> |
| 5.1 Agrarische bedrijven                                        | 40        |
| 5.1.1 Inleiding                                                 | 40        |
| 5.1.2 Achtergrondbelasting                                      | 43        |

|           |                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.3     | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven           | 44        |
| 5.2       | Gezondheid                                                | 44        |
| 5.2.1     | Endotoxinen                                               | 44        |
| 5.2.2     | Geitenhouderijen                                          | 45        |
| 5.2.3     | Gewasbeschermingsmiddelen                                 | 45        |
| 5.3       | Geluid                                                    | 46        |
| 5.4       | Bodem                                                     | 48        |
| 5.4.1     | Inleiding                                                 | 48        |
| 5.4.2     | Toets                                                     | 48        |
| 5.5       | Waterhuishouding                                          | 49        |
| 5.5.1     | Inleiding                                                 | 49        |
| 5.5.2     | Relevant waterschapsbeleid                                | 49        |
| 5.5.3     | Gemeentelijk beleid                                       | 50        |
| 5.5.4     | Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie           | 51        |
| 5.5.5     | Hemelwaterafvoer na ontwikkeling                          | 52        |
| 5.5.6     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater          | 53        |
| 5.6       | Luchtkwaliteit                                            | 53        |
| 5.6.1     | Inleiding                                                 | 53        |
| 5.6.2     | Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best | 54        |
| 5.6.3     | Blootstelling aan verontreiniging                         | 54        |
| 5.6.4     | Conclusie                                                 | 57        |
| 5.7       | Bedrijven en milieuzonering                               | 57        |
| 5.8       | Externe veiligheid                                        | 58        |
| 5.8.1     | Inleiding                                                 | 58        |
| 5.8.2     | Besluit externe veiligheid inrichtingen                   | 59        |
| 5.8.3     | Bedrijven                                                 | 59        |
| 5.8.4     | Vervoer van gevaarlijke stoffen                           | 60        |
| 5.8.5     | Kabels en leidingen                                       | 61        |
| 5.8.6     | Beperkte verantwoording groepsrisico                      | 61        |
| 5.8.7     | Conclusie                                                 | 62        |
| 5.9       | Besluit m.e.r.                                            | 62        |
| 5.9.1     | Inleiding                                                 | 62        |
| 5.9.2     | Toets initiatief                                          | 63        |
| <b>6.</b> | <b>ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR</b>             | <b>64</b> |
| 6.1       | Archeologie                                               | 64        |
| 6.1.1     | Verdrag van Valletta                                      | 64        |
| 6.1.2     | Wet op de archeologische monumentenzorg                   | 64        |
| 6.1.3     | Archeologiebeleid gemeente Best                           | 64        |
| 6.2       | Cultuurhistorie                                           | 65        |
| 6.3       | Natuur                                                    | 66        |
| 6.3.1     | Inleiding                                                 | 66        |
| 6.3.2     | Gebiedsbescherming                                        | 67        |
| 6.3.3     | Soortenbescherming                                        | 68        |
| <b>7.</b> | <b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>                              | <b>70</b> |
| 7.1       | Inleiding                                                 | 70        |
| 7.2       | Toelichting op de analoge verbeelding                     | 70        |
| 7.3       | Algemene toelichting op de regels                         | 70        |
| 7.4       | Toelichting op de bestemmingen                            | 71        |

|           |                                        |           |
|-----------|----------------------------------------|-----------|
| 7.4.1     | Agrarisch                              | 71        |
| 7.4.2     | Wonen                                  | 71        |
| 7.4.3     | Waarde – Archeologie 4                 | 71        |
| <b>8.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                 | <b>72</b> |
| 8.1       | Economische uitvoerbaarheid en Grexwet | 72        |
| 8.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid       | 72        |
| <b>9.</b> | <b>PROCEDURE</b>                       | <b>73</b> |
| 9.1       | Inleiding                              | 73        |
| 9.2       | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro           | 73        |
| 9.3       | Omgevingsdialoog                       | 73        |
| 9.4       | Zienswijzen                            | 73        |

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4: Aerijs-berekening
- Bijlage 5: Beplantingsplan
- Bijlage 6: Besluit hogere grenswaarde
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen en wijzigingen



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Oirschotseweg 102 en 100a te Best, hierna plangebied genoemd. Het plangebied Oirschotseweg 102 en 100a is thans bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het plan betreft de sanering van het agrarische bedrijf en de oprichting van twee woningen in de vorm van Ruimte voor Ruimte woningen.

Het plangebied wordt daarbij tevens landschappelijk ingericht. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de toevoeging van de extra woningen. De gemeente Best heeft ambtelijk aangegeven binnen welke kaders medewerking verleend kan worden aan dit initiatief. Aangezien het voornemen niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, wordt beoogd om het initiatief middels een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is geschreven in navolging van de principemedewerking verleend op 12-07-2022 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Best. Met deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

### 1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oirschotseweg te Best, noordelijk van de kern Best en de wijk Heivelden. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop het plangebied is omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving. Het plangebied (bolletjeslijn) is aangegeven.

### 1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen bekend als gemeente Best, sectie K, nummers 3559, 3558 en 841. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 7.450 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangegeven.



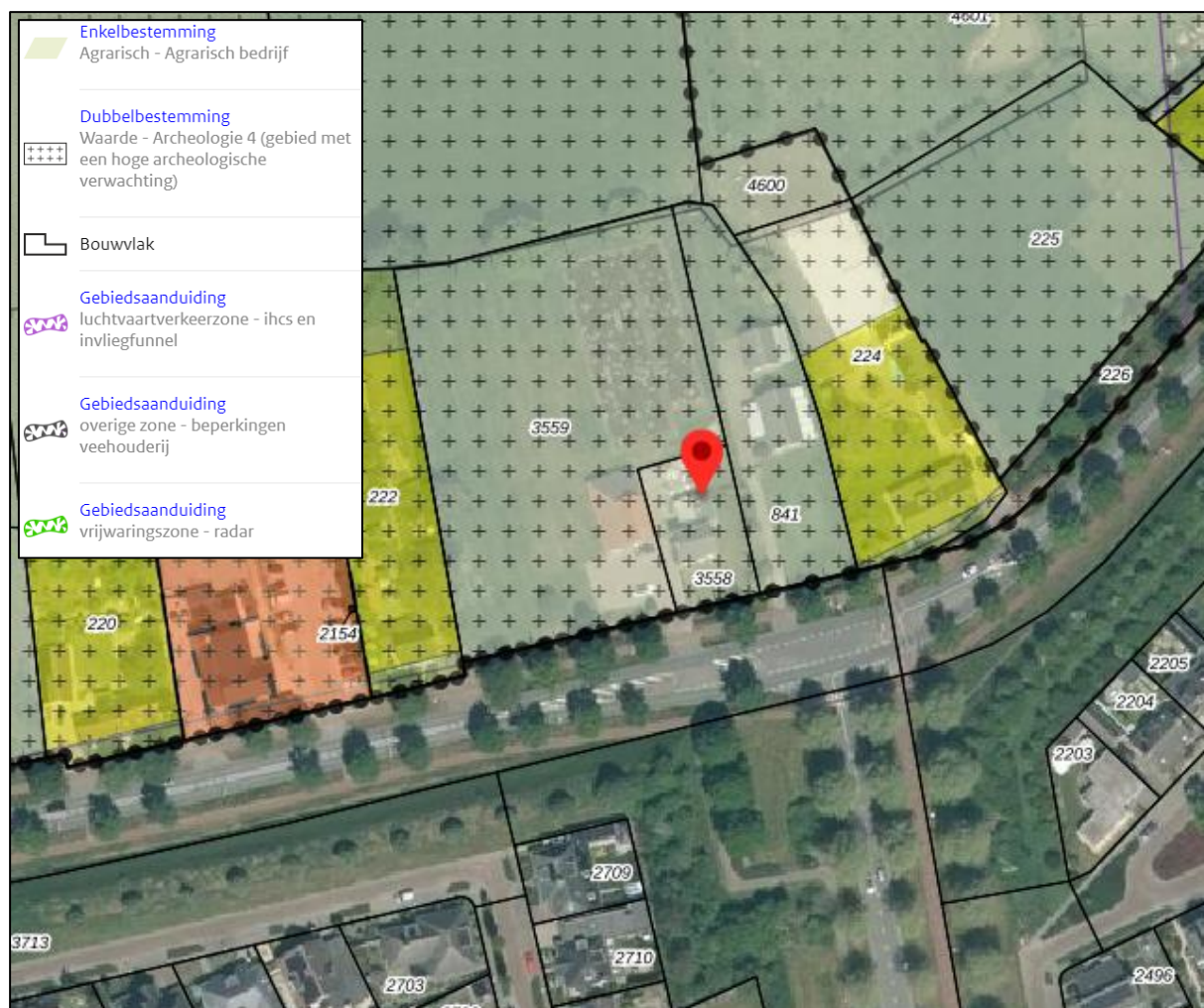
Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied en omgeving

### 1.2.3 Juridische status van het plangebied

Op 26 september 2022 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' vastgesteld. Na de uitspraak van de Raad van State op de voorlopige voorziening ten aanzien van het Bestemmingsplan Buitengebied 2021 (15 juni 2023), is dit plan deels in werking getreden.

Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', een bouwvlak en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs en invliegfunnel', 'overige zone - beperkingen veehouderij' en 'vrijwaringszone – radar'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'

## 2. HUIDIGE SITUATIE

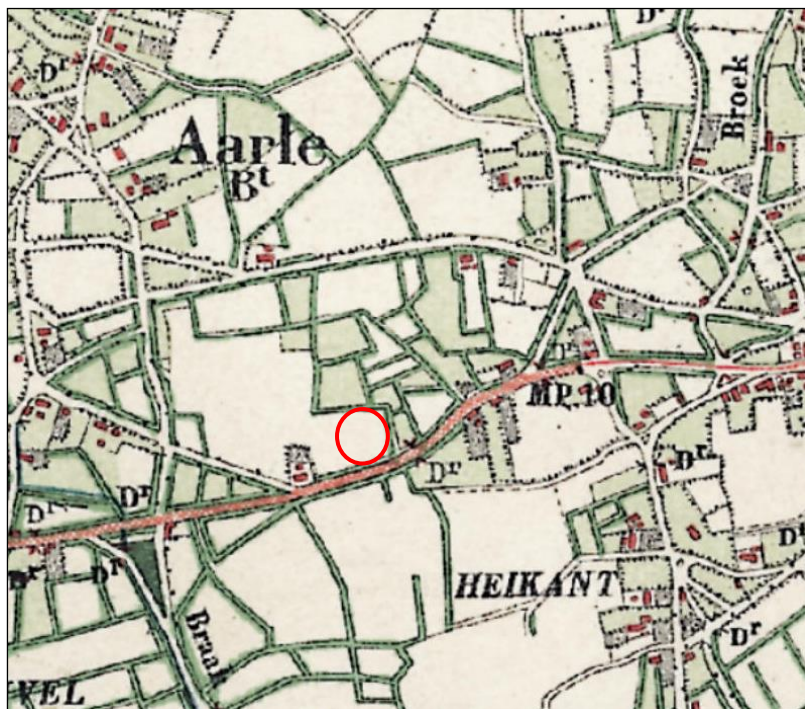
Het plangebied is gelegen direct tegenover de wijk Heivelden. Het betreft een kernrandzone met ter plaatse van het plangebied en directe omgeving een lintbebouwing bestaande uit voormalige boerderijen die thans grotendeels getransformeerd zijn naar woonbestemmingen. Daarnaast zijn er een aantal modernere burgerwoningen in het bebouwingslint gelegen. Op 25 meter ten westen van het plangebied is een horecabestemming gelegen. Naar het westen toe neemt de bebouwingsdichtheid duidelijk af. Het plangebied is de laatste agrarische bestemming in het lint. Het gebied is op basis van de interim omgevingsverordening aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied en omgeving (Bron: Slagboom & Peeters)

Het hele gebied tussen Best en Oirschot was van oudsher een onregelmatige verzameling van kampongtingingen met gegroepeerde en verspreid gelegen bebouwing. De ontsluitingsstructuur is op organische wijze ontstaan met de voortgaande ontginning van het gebied. Het gebied was van oudsher redelijk vochtig met plaatselijk zandige opduikingen (ook wel donken genoemd). De hoogtes vormden de eerste bewoningsplaatsen van waaruit de omgeving veld voor veld werd ontgonnen. De Oirschotseweg en de Kapelweg zijn historische verbindingswegen die vanuit de kern uitwaaierden naar het buitengebied. Langs beide straten is bebouwing aanwezig. Dit is voor een deel (voormalige) agrarische bebouwing, met zowel ouderwetse langgevelboerderijen als hedendaagse woonhuizen aangevuld met diverse stalgebouwen, loodsen en overige bijgebouwen. In de nabijheid van het projectgebied zijn vooral woonfuncties aanwezig met op het achtererf gelegen bijgebouwen. De

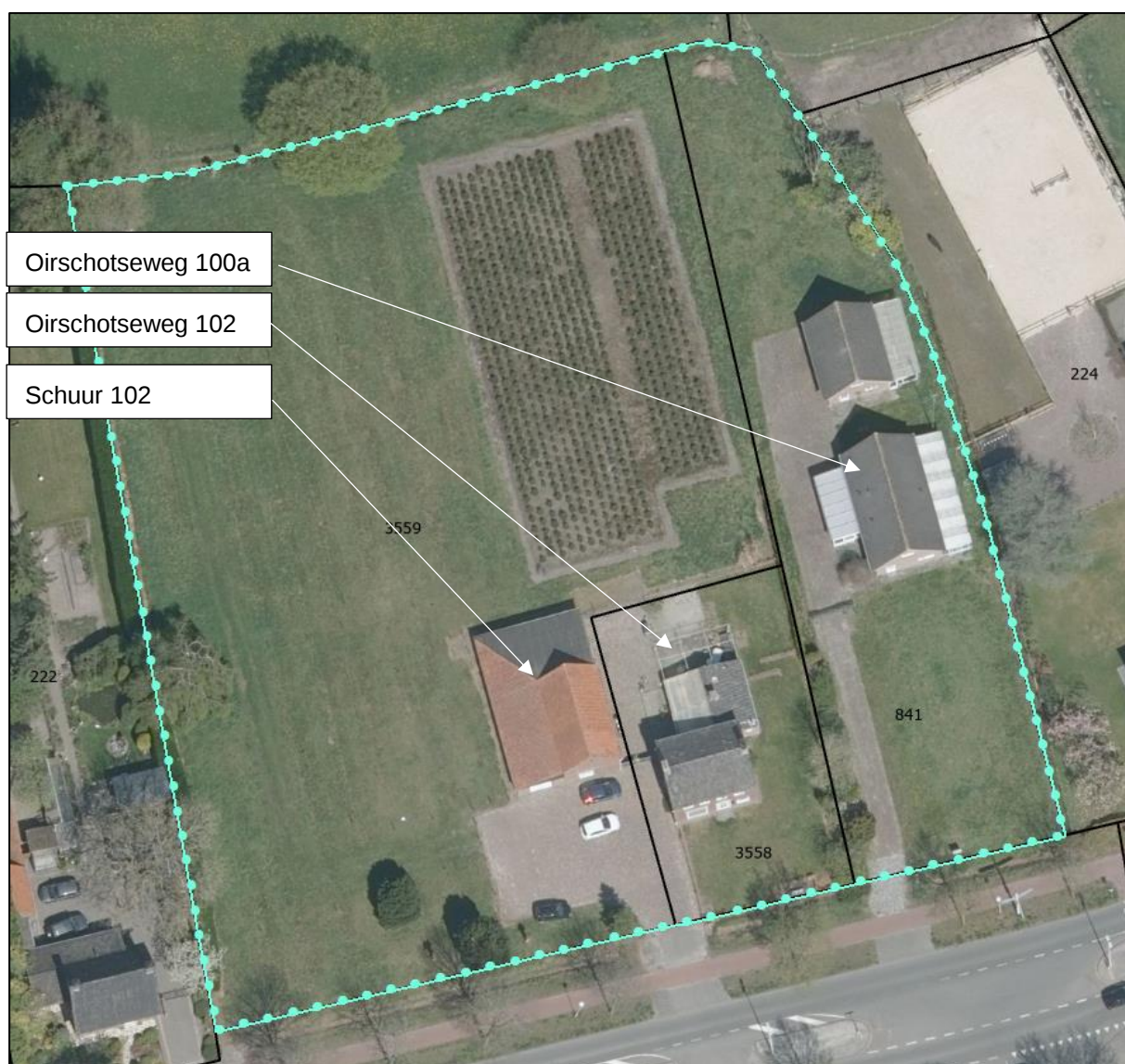
historische verkavelingsstructuur (kampontginningen) is nog redelijk gaaf aanwezig. De historische randbeplantingen op de kavelgrenzen zijn echter grotendeels verdwenen. In onderstaande uitsnede van de topografische kaart uit ca. 1900 is de historische bebouwing en de historische verkaveling te zien.



Figuur 5: Historische topografische kaart (ca. 1900) van het plangebied (met rode cirkel aangegeven) en de omgeving (Bron: Topotijdreis.nl).

Op de locatie Oirschotseweg 102 is thans een agrarisch bedrijf ten behoeve van de boomteelt (kerstdennen) gevestigd. met een bedrijfswoning, een aangebouwd bijgebouw en een drietal agrarische bedrijfsgebouwen. Een van de agrarische bedrijfsgebouwen is in het verleden in gebruik geweest als mantelzorgwoning (Oirschotseweg 100a). De mantelzorgfunctie is komen te vervallen.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied de navolgende ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Oirschotseweg 102 is een woonhuis (bedrijfswoning) met een aangebouwd bijgebouw (13,10 m<sup>2</sup>) en aan de westzijde een achtergelegen landbouwschuur (180 m<sup>2</sup>). Aan de oostzijde staan nog twee bedrijfsgebouwen (Oirschotseweg 100a). Een van deze bedrijfsgebouwen is in het verleden in gebruik geweest als mantelzorgwoning (Oirschotseweg 100a) (serre oost 36,6 m<sup>2</sup>, serre west 23,9 m<sup>2</sup>). De twee bedrijfsgebouwen zijn in totaal 250 m<sup>2</sup> groot. Het achterste gebouw is 77 m<sup>2</sup>. Het agrarische bouwvlak kent een oppervlakte van 7.541 m<sup>2</sup>. Oirschotseweg 100a is op circa 44 meter tot de weg gelegen, en is op 2,2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Oirschotseweg 102 ligt op circa 22 meter tot de weg. De woning ligt 34 meter van de oostelijke perceelsgrens en 51 meter van de westelijke perceelsgrens. Op het agrarische bouwvlak worden kerstdennen geteeld. Navolgende figuur geeft een beeld van de situatie ter plaatse van de Oirschotseweg 102 en 100a.



Figuur 6: Huidige kavelinrichting plangebied

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt om het agrarische bedrijf binnen het plangebied te saneren en om te zetten in een reguliere burgerwoning. De schuur wordt hiervoor gedeeltelijk gesloopt en gaat in de nieuwe situatie dienst doen als bijgebouw bij de woning Oirschotseweg 102. Tevens wordt één nieuwe woning gerealiseerd en de voormalige mantelzorgwoning wordt eveneens omgezet in een reguliere woonbestemming. Voor het omzetten van de voormalige mantelzorgwoning in een reguliere woonbestemming en het realiseren van een nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Hiervoor worden in totaal twee Ruimte voor Ruimte titels ingezet. Op navolgende afbeelding is indicatief weergegeven hoe de toekomstige situatie eruit komt te zien.



Figuur 7: Inrichtingsschets

Het bouwvlak voor het Agrarisch bedrijf heeft een grootte van 7.541 m<sup>2</sup>. De nieuwe beoogde woonbestemmingen hebben een grootte van: 1.770 m<sup>2</sup> (westelijke woning), 1.651 m<sup>2</sup> (huidige bedrijfswoning) en 1.324 m<sup>2</sup> (voormalige mantelzorgwoning). Cumulatief hebben de woonbestemmingen een totale oppervlakte van 4.745 m<sup>2</sup>. De resterende meters van het bouwvlak worden ingezet om het achtergelegen gebied landschappelijk te versterken.

Een gedeelte, ter grootte van 80 m<sup>2</sup>, van het agrarische bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Het overige deel, ter grootte van 100 m<sup>2</sup>, blijft behouden en behoort als bijgebouw bij de woning aan Oirschotseweg 102. Het aangebouwd bijgebouw behorende bij de hoofdmassa bedraagt 13,10 m<sup>2</sup>. Op navolgende afbeelding is te zien welk deel van het gebouw gesloopt wordt en welk deel behouden blijft.



Figuur 8: Bijgebouw, waarbij het geel omkaderd gedeelte wordt gesloopt

| Oirschotseweg 102                               | Inhoud (m³)/oppervlakte (m²)                    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Woning (bestaand)</b>                        | Maximum 750 m³, (13,10 m² aangebouwd bijgebouw) |
| <b>Bijgebouw</b>                                | 100 m²                                          |
| <b>Hoofdgebouw afstand tot de as van de weg</b> | 22 meter                                        |

| Oirschotseweg 100a                                    | Inhoud (m³)/oppervlakte (m²)                            |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Woning (bestaande voormalige mantelzorgwoning)</b> | Maximum 750 m³ (serre oost 36,6 m², serre west 23,9 m²) |
| <b>Bijgebouw</b>                                      | 77 m² (100 m² toegestaan)                               |
| <b>Hoofdgebouw afstand tot de as van de weg</b>       | 44 meter                                                |

| Oirschotseweg ongenummerd                       | Inhoud (m³)/oppervlakte (m²) |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Woning (nieuw)</b>                           | Maximum 1000 m³              |
| <b>Bijgebouw</b>                                | Maximum 100 m²               |
| <b>Hoofdgebouw afstand tot de as van de weg</b> | 24 meter                     |

## 3.2 Landschappelijke inpassing

### 3.2.1 Inleiding

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast om de diversiteit van natuur en landschap te versterken. Voor de voormalige mantelzorgwoning en de nieuwbouwwoning worden twee Ruimte voor Ruimte titels aangekocht. Aan de hand van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (LIR) wordt enerzijds

ontwikkelingsruimte geboden, en anderzijds wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Met onderhavig initiatief is sprake van een categorie 1 ontwikkeling (omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning) waarvoor op grond van de LIR geen tegenprestatie is vereist. Wel zal een landschappelijke inpassing benodigd zijn voor de drie te realiseren reguliere woonbestemmingen. Navolgende figuur betreft een inrichtingsplan voor het plangebied, waarbij de bestaande en nieuw toe te voegen landschappelijke elementen zijn benoemd. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen dient de serre aangrenzend bij het hoofdgebouw aan Oirschotseweg 100a te worden gesloopt. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels toegevoegd. Het inrichtingsplan is tevens (op schaal) als bijlage bij de regels gevoegd. Als bijlage bij de regels is eveneens een beplantingslijst gevoegd.



Figuur 9: Uitsnede beplantingsplan

De verbetering van het landschap zal bestaan uit de aanplant van struweelhagen, knip- en scheerhagen, landschapsbomen (bijvoorbeeld hoogstamfruitbomen) in een boomweide en een weidepoel. Met de toevoeging van de extra beplantingselementen op de perceelsgrenzen en op het erf kan het landschappelijke karakter van het plangebied worden versterkt. Het plangebied sluit daarmee aan op het plangebied van het (ontwerp) bestemmingsplan Oirschotseweg ong. (nabij 96 en nabij 98). De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving wordt daarmee versterkt.

Met onderhavig initiatief blijft circa 2.920 m<sup>2</sup> grond agrarisch. Op deze agrarische grond wordt een watervoorziening voor hemelwater gerealiseerd (poel) met een grootte van 295 m<sup>2</sup> en een diepte van maximaal 60 cm. De poel zal gedurende droge perioden droog kunnen staan. De kavelgrenzen wordt omringd door hagen. In navolgende paragraaf worden de landschapselementen uitgelicht. Hiermee wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarde van een passende landschappelijke inpassing.

### 3.2.2 Totaalbeeld landschapselementen

Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de omvang en maatvoering van de landschappelijke inpassing:

| Type           | Afmeting element | Plantverband                         | Soort                                                       | Aanplant-maat & kwaliteit | Totaal Hoeveelheid             |
|----------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Landschapsboom |                  | Solitair                             | Hoogstamfruit. (Appel, Peer, Pruim) Hazelaar, Walnoot       | 12-14                     | 19 stuks                       |
| Boom           |                  | Solitair                             | Treurberk, haagbeuk, hazelaar, notenboom                    | -                         | 10 stuks, bestaand             |
| Haag           | 242 meter        | 3-4 stuks per strekkende meter       | Veldesdoorn, Sleedoorn, Haagbeuk, Beuk                      | 60-80 wortelgoed          | 780 stuks (gemengd toepasbaar) |
| Struweelhaag   | 73 meter         | 2 stuks per strekkende meter per rij | Haagbeuk, Hazelaar, Gelderse roos, Veldesdoorn, Krentenboom | 60-80 wortelgoed          | 146 stuks (gemengd toepasbaar) |
| Poel           |                  |                                      |                                                             |                           | 295 m <sup>2</sup>             |
| Bestaande haag | 18 meter         |                                      |                                                             |                           | 2,5 meter breed                |

Tabel 1: Totaalbeeld landschapselementen

### 3.2.3 Beheer en onderhoud

#### 3.2.3.1 Beheer en onderhoud knip- en scheerhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag is ten minste 1,80 meter hoog aan de randen van het perceel. Aan de achterzijde is de haag ten minste 1,00 meter hoog. De haag aan de achterzijde wordt aangeduid met Haag 2 op het beplantingsplan.
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.

- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.

Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden. Om te zorgen voor een gewenste situatie voor het landschap wordt de aanwezige serre grenzend aan de woning gesloopt.

### **3.2.3.2 Beheer en onderhoud struweelhaag**

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.
- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De haag kan eens in de 6 tot 15 jaar worden afgezet.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

### **3.2.3.3 Beheer en onderhoud solitaire bomen**

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De boom wordt tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

### **3.2.3.4 Beheer en onderhoud fruitbomen**

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Beheer naar gelang visuele beoordeling.
- Eenmaal per jaar snoeien ter vervanging van minder vitaal afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.

- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

#### **3.2.3.5 Beheer en onderhoud poel**

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Het element is tenminste 2,5 are, in en ten hoogste 20 are groot, waarbij het waterbiotoop (water en taluds) minimaal 70% van de oppervlakte inneemt.
- De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0,5 meter; incidenteel mag de poel in de zomerperiode droogvallen.
- Maximaal 25% van de oppervlakte van de oever is begroeid met houtachtige gewassen.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan.
- Geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drinken van vee.
- In het element mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden.
- De oever van de poel is begroeid met inheemse plantensoorten met een bedekking van minimaal 75%.
- Schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

### **3.3 Beoogd planologisch regime**

Met deze toelichting wordt gemotiveerd dat de omzetting naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' voor het plangebied inpasbaar is. De beoogde woonbestemmingen betreffen één voormalige agrarische bedrijfswoning en twee woningen in de vorm van Ruimte voor Ruimte woningen. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 10: Beoogde planologische situatie

## 3.4 Verkeer en parkeren

### 3.4.1 Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Oirschotseweg. De Oirschotseweg is een drukke weg tussen Oirschot en Best. Men mag hier maximaal 50 kilometer per uur rijden en er zijn separate fietspaden langs de weg aangelegd. De fietspaden liggen tussen de weg en de ontsluiting behorende bij de woning.

De woning Oirschotseweg 102 is overzichtelijk ontsloten en biedt eventueel een mogelijkheid om de verharding verder uit te breiden zodat de nieuwe beoogde woning hier ook gebruik van kan maken. Voor de bestaande agrarische bedrijfswoning en de voormalige mantelzorgwoning is een bestaande inrit aanwezig.

De inrit voor de nieuwe woning dient nieuw te worden aangelegd op een praktische locatie. Deze locatie wordt vanwege de aangrenzende kruising tegenover 102 gekoppeld aan de ontsluiting van Oirschotseweg 104. Hiertoe zal ongeveer drie tot vier meter vrij moeten worden gemaakt om de ontsluiting te kunnen realiseren. Ook zal de verkeersdrempel tussen de twee richtingen moeten worden geopend zodat de oversteek gemaakt kan worden. Op deze manier wordt een veilige situatie geborgd door aan te sluiten op een bestaande uitrit en wordt er niet meer verkeer toegevoegd op de situatie van Oirschotseweg 102, waar schuin tegenover een T-splitsing ligt. Op navolgende afbeelding zijn de ontsluitingen aangeduid.



Figuur 11: Ontsluitingen ter plaatse van het plangebied (Bron: Slagboom & Peeters)



Figuur 12: Beoogde ontsluitingspunt voor de nieuwe woning (Bron: Google maps)

### 3.4.2 Parkeren

Uit de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Best volgt de volgende parkeerbehoefte:

| Functie        | Stati-on | Centrum | Schil | Bezoekers | Rest be-bouwde kom | Buiten-gebied | Bezoekers* | Eenheid (aantal pp/..) |
|----------------|----------|---------|-------|-----------|--------------------|---------------|------------|------------------------|
| naar doelgroep | Bewoners |         |       |           | Bewoners           |               |            |                        |
| Vrijstaand     | 1,2      | 1,3     | 1,4   | 0,2       | 1,7                | 1,7           | 0,3        | woning                 |

Figuur 13: Parkeernormen 2022 Best

Op basis van deze normen moeten per woning 1,7 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, plus 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Derhalve dienen per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden ingericht. Het plangebied biedt hiervoor voldoende ruimte. Parkeren in de wegberm is niet toegestaan.

## **3.5 Beeldkwaliteit**

### **3.5.1 Inleiding**

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

Op 29 september 2003 heeft de raad van Best de nota 'Welstand met beleid' vastgesteld waarin is bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen pas concrete criteria worden opgenomen wanneer een project actueel wordt. Omdat het hier een bestemmingsplan voor 1 nieuw te bouwen woning betreft, is er voor gekozen om de (welstands)criteria als onderdeel van de beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en deze vervolgens met een zogenoemd oplegdocument door de raad als beleidsregel te laten vaststellen op grond van artikel 12a van de Woningwet.

Om de beeldkwaliteit te borgen en de openheid naast de landschappelijke inpassing vast te leggen is in de verbeelding en in de regels een aanduiding voor bijgebouwen en openheid vastgelegd. Hiermee wordt verzekerd dat de doorzichten blijven behouden en bijgebouwen en andere uitbouwen worden gesitueerd achter de achtergevel. Het dichtslibben van zijerven met bijgebouwen wordt hiermee voorkomen waardoor de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

### **3.5.2 Welstandscriteria**

Zoals uit de planbeschrijving blijkt, voorziet het plan in twee op te richten woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Een van deze 2 woningen is thans een bijgebouw bij het agrarische bedrijf en voorheen als mantelzorgwoning in gebruik geweest. De andere woning betreft een nieuwe woning aan de westkant van het perceel. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de overtolige (voormalig agrarische) bebouwing gesloopt.

Voor de welstandscriteria wordt verwezen bouwstijl en architectuur als onderdeel van de stedenbouwkundige inpassing zoals al zichtbaar in de huidige situatie en hierbij aansluitend. Aanvullend hierop geldt de eis van een hellend dak en 'baksteenarchitectuur' met toepassing van de kleurenwaaier van Best voor de bakstenen.

### **3.5.3 Status van de welstandscriteria**

Deze welstandscriteria zullen in de vorm van een beleidsregel op grond van de Awb worden geformaliseerd. Bij de opstelling ervan is rekening gehouden met het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenste beeld van de bebouwing. Hiermee ondersteunen de planologische regels de (welstands)criteria en omgekeerd. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt eveneens acht geslagen op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf. Hierbij gelden de criteria zoals die 'objectief' uit de architectuur kunnen worden afgeleid.

### **3.5.4 Natuurinclusief bouwen**

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en draagt bij aan de verbetering van ons leefklimaat. Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn het plaatsen van neststenen of vogelvides voor huismussen en nestkasten voor gierzwaluwen aan de woning. Vleermuiskasten in de gevel van de nieuwe woning is eveneens mogelijk. Het realiseren van een sedumdak draagt ook bij aan de biodiversiteit. Een sedumdak kan heel aantrekkelijk zijn voor diverse insecten. De specifieke maatregelen om tot meer biodiversiteit te komen hangen af van de ligging van de woning, de hoogte van de gevels, het al of niet hebben van een plat dak enz.. Het treffen van de juiste natuurinclusieve bouwmaatregelen voor de woning is dan ook maatwerk.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

In dit kader is relevant dat het plangebied is gelegen in een luchtverkeerszone – ihcs en invliegfunnel. Binnen deze zone mag niet hoger gebouwd worden dan 80,30 meter. In de planregels is een veel lagere bouwhoogte aangegeven.

#### 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van deze regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het*

*bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling worden twee woningen toegevoegd. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. In de handreiking is aangegeven dat bij Ruimte voor Ruimte geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de Ladder. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

#### **4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gestoeld is op de SVIR. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen (denk hierbij aan onderwerpen als Mainportontwikkeling Rotterdam, de grote rivieren, het kustfundament en de Waddenzee en het Waddengebied). Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is in 2012 uitgebreid met de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Daarmee is de juridische verankering van de (SVIR) nagenoeg compleet. In het Barro staat aan welke regels (Rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan.

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat onder andere een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – ihcs en invliegfunnel' ten behoeve van een obstakelvrij start- en landingsbaan. Ter plaatse van het plangebied dient voor ieder obstakel hoger dan 130 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 130 m boven NAP. De bouwhoogte is ten hoogste 10 meter. De start- en landingsbaan wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

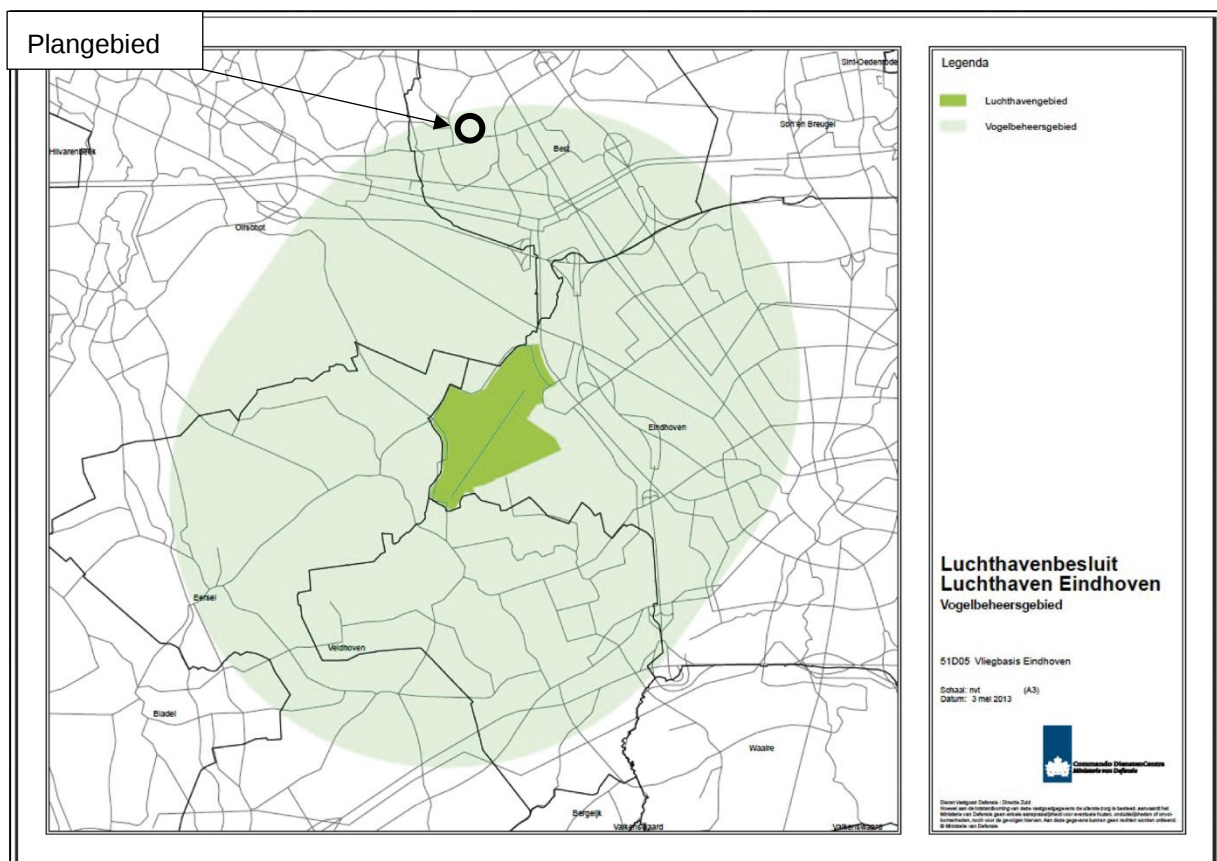
#### **4.1.4 Vogelbeheersgebied luchthaven Eindhoven Airport**

Het beperkingengebied is aangewezen op de kaart van het Luchthavenbesluit Eindhoven. Het betreft hier het gebied rondom het luchthaven gebied. Het beperkingengebied bestaat uit drie gebieden:

1. Ke-contouren: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer. Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en voor standplaatsen en ligplaatsen.
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.
3. het vogelbeheersgebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

Binnen het vogelbeheersgebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt. In beginsel is een grondgebruik of bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- vishoudertijen met extramurale bassins;
- extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- afvalwaterzuiveringsinstallaties.



Figuur 14: Vogelbeheersgebied Luchthaven Eindhoven

Er wordt geen grond gebruikt zoals benoemd in bovenstaande categorieën. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van twee nieuwe woningen, en het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in 2021 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

## **4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

### **4.2.2.1 Inleiding**

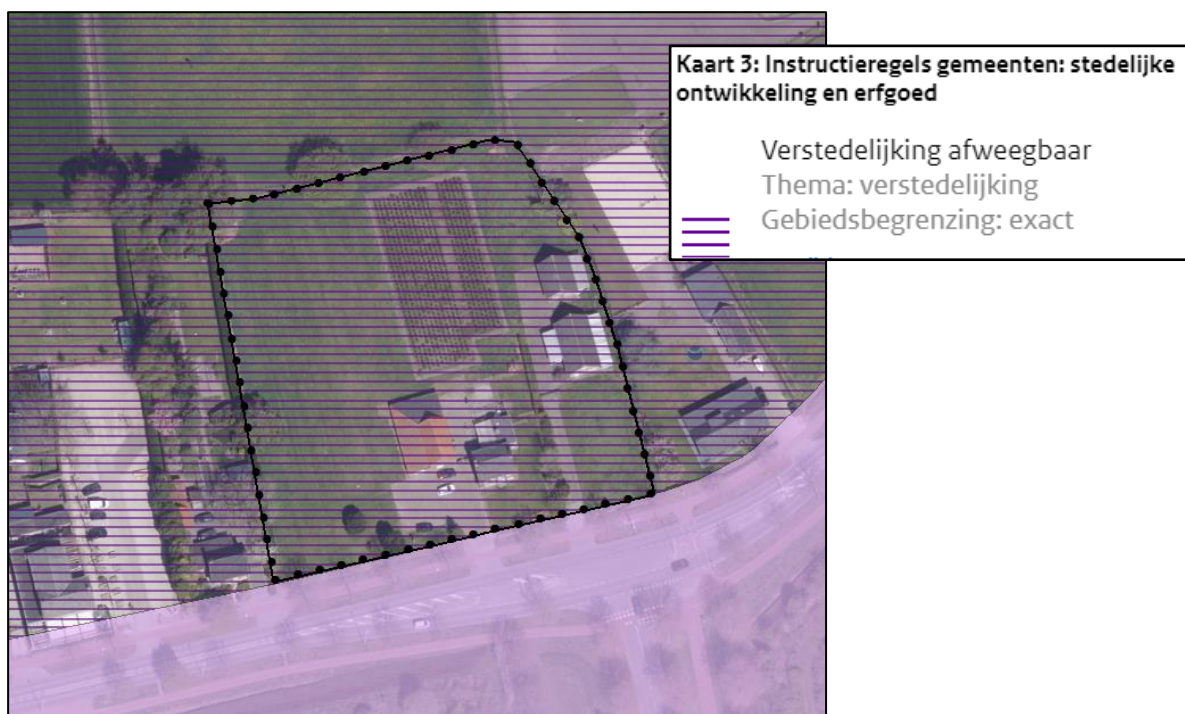
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

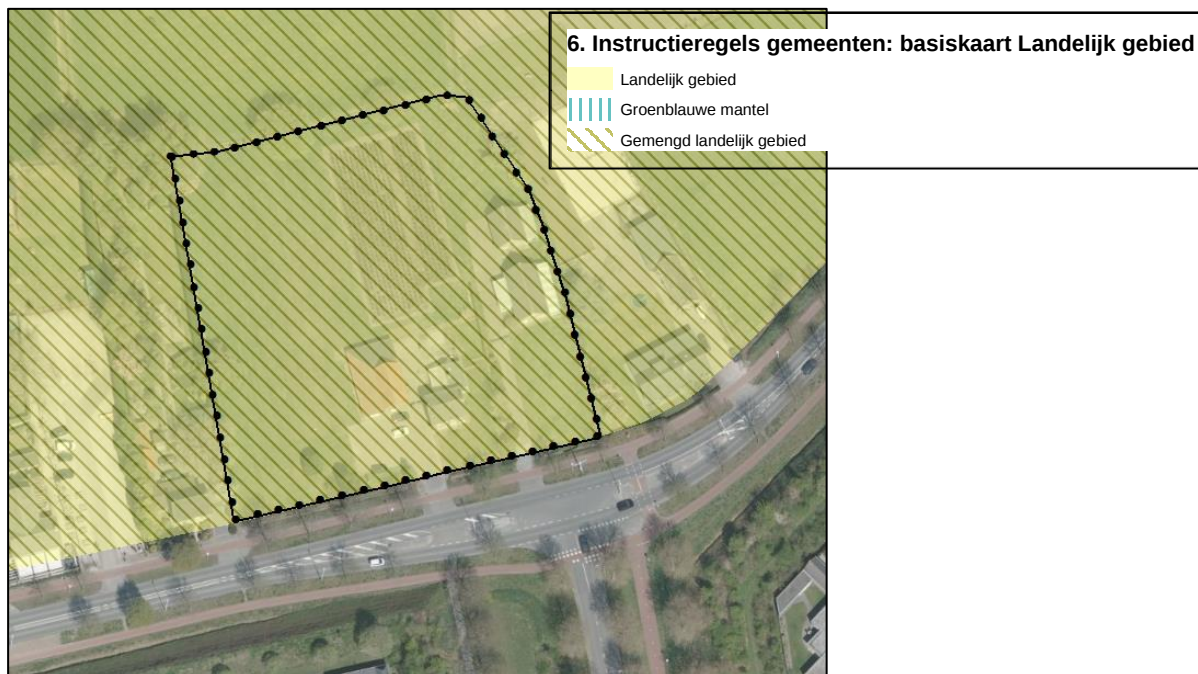
In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

#### 4.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuur geeft de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 15: Aanduiding plangebied Interim Omgevingsverordening kaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed



Figuur 16: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening kaart 6: basiskaart landelijk gebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Landelijk gebied', met de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Beperkingen veehouderij' (gedeeltelijk).

De woningen kunnen gerealiseerd worden met gebruikmaking van Afdeling 3.7 *Maatwerkbepalingen*. In deze afdeling zijn de regelingen Ruimte voor Ruimte en maatwerk met als doel omgevingskwaliteit opgenomen. De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' heeft betrekking op ontwikkelingen in de veehouderij. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet relevant.

#### **4.2.2.3 Afdeling 3.1 Algemeen**

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

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

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

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

Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

#### Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 is vastgelegd dat een bestemmingsplan rekening dient te houden met een goede omgevingskwaliteit. Om dit te borgen wordt zijn artikelen 3.6, 3.7 en 3.8 opgesteld voor het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik, het toepassen van lagenbenadering en meerwaardecreatie.

#### Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 is in navolging op artikel 3.5 vastgelegd wat de regels zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is

het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

#### Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit bestaat uit de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Om de lagenbenadering te onderzoeken worden in een bestemmingsplan de milieugevolgen benoemd.

#### Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken waaronder de mogelijkheid om ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Meerwaardecreatie kan ontstaan door het toevoegen van fysieke verbeteringen aan het landschap.

#### Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemming dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd. Met verbetering van de landschappelijke kwaliteit kunnen in artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte kavels vastgelegd dat de bepalingen onder artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering Landschap niet van toepassing is.

#### **4.2.2.4 Afdeling 3.6 Vitaal platteland**

In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

#### Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen

In artikel 3.69 zijn regels opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. De voorwaarden hiervoor zijn dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In afwijking hierop is splitsing in meerdere woonfuncties wél mogelijk indien de splitsing (in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Deze regels zijn van toepassing voor het herbestemmen van de locatie Oirschotseweg 102. Hier wordt een bedrijfswoning in gebruik genomen als een burgerwoning.

#### Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:*
  - a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*  
Gebruik wordt gemaakt van geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitels worden als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
  - b. *op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;*  
In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is aangewezen als gelegen in de kernrandzone van Best. Het toevoegen van de woningen past binnen de structuur van het gebied. De bestaande woning aan Oirschotseweg 100a heeft een langere afstand tot de weg en staat wat korter op de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze woning is verder naar achter gesitueerd omdat bijgebouwen doorgaans achter de achtergevel dienen te worden gesitueerd. Als voormalig bijgebouw ten behoeve van het bedrijf is hiervoor gekozen. Door de jaren heen is dit gebouw omgebouwd tot een woonlocatie ten behoeve van mantelzorg. Door de bouwkundige kwaliteit en staat van het huidige pand is behoud wenselijk. In het kader van duurzaamheid is het een voorstelbare ontwikkeling om de bestaande bebouwing her te gebruiken voor bewoning als separate woonbestemming. Oirschotseweg 100a heeft een perceelsbreedte van 22 meter. In de omgeving is sprake van ruimere perceelsbreedtes van circa 30 tot 35 meter. Om deze korte breedte en diepere situering is een langere woonbestemming toegepast op de verbeelding. De oppervlakte van de woonbestemming aan Oirschotseweg 100a is 1.325 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming aan Oirschotseweg ong. bedraagt 1.770 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de woonbestemming bedraagt 1.651 m<sup>2</sup>.
  - c. *past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;*  
In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied, waarin de laatste jaren een transformatie heeft plaatsgevonden naar wonen. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De kavels worden landschappelijk ingepast.
2. *Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.*  
Niet van toepassing.
3. *Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:*
  - a. *artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;*
  - b. *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
  - c. *artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.*

Twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden ingezet voor de realisatie van de beoogde woning en de herbestemming van de voormalige mantelzorgwoning. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Omgevingsvisie**

Met het oog op de komst van de omgevingswet dienen gemeenten moeten daartoe een toekomstvisie op de omgeving opstellen, de omgevingsvisie. De gemeenteraad van Best heeft op 31 januari 2022 de omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de gemeente wil omgaan met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering.

De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

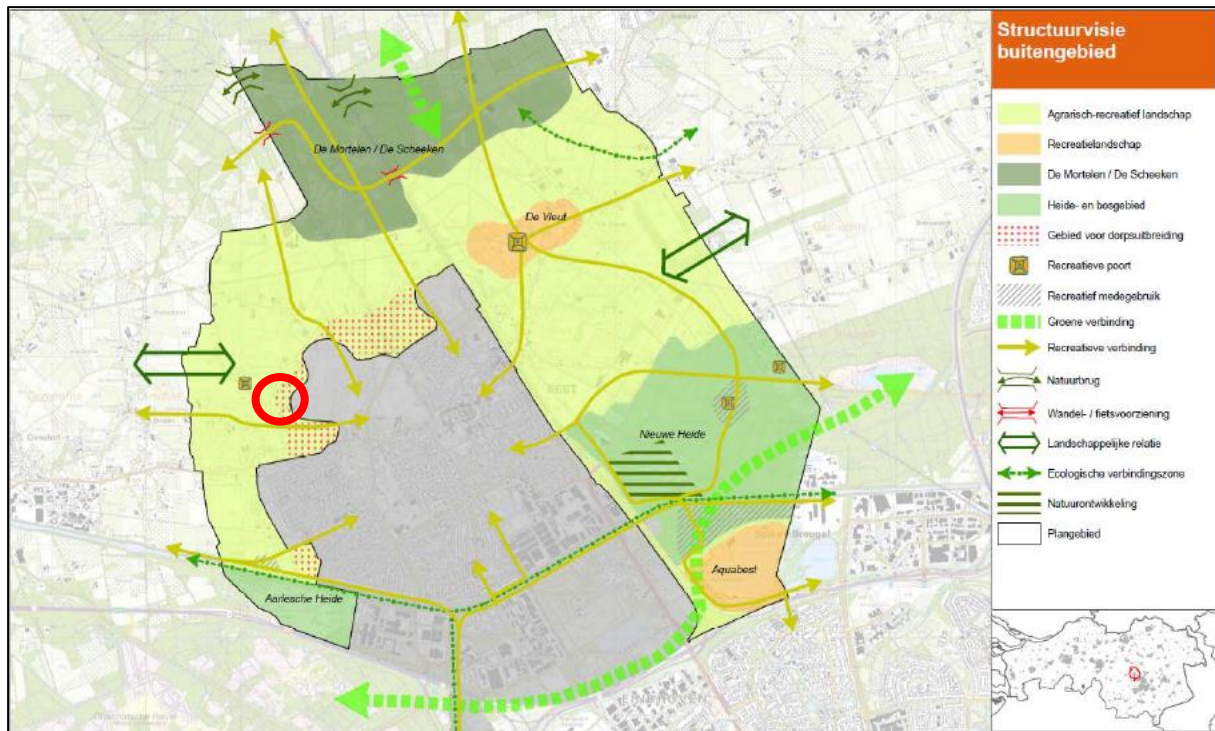
- Kernopgave 1: ruimte voor comfortabel wonen
- Kernopgave 2: versterken van de groene leefomgeving
- Kernopgave 3: werken aan een vitale en schone economie

De kernopgaven zijn uitgewerkt in ruimtelijke keuzes. Vervolgens zijn de kernopgaven en keuzes samengebracht in gebiedsgerichte opgaven. Hier is op hoofdlijnen aangegeven wat ambities en uitgangspunten zijn voor het centrum- en stationsgebied, de woonwijken, het buitengebied, de werklocaties en Best Zuidrand.

Onderhavige ontwikkeling behelst de ontwikkeling van twee woningen met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Bijgedragen wordt aan de ambitie 'Ruimte bieden voor landelijke wonen in het Buitengebied'. In samenhang wordt een significant deel van het plangebied ingericht voor landschappelijke inpassing en er derhalve wordt er een bijdrage geleverd aan een groene leefomgeving. Door deze natuur wordt op termijn een wandelpad aangelegd en aansloten op en door de gemeente gewenste recreatieve wandelroute. De ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie.

### **4.3.2 Structuurvisie Buitengebied**

De structuurvisie Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 april 2016. De kern van de structuurvisie is om de kansen van het buitengebied en de maatwerk van kwaliteitsverbetering in een visie uit te drukken. Het uitbreiden en toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het gebied. Als leidraad hiervoor dient de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'. Het Ruimtelijk Fundament is in de Structuurvisie 2030 geschetst voor de gehele gemeente.



Figuur 17: Kaartbeeld Structuurvisie Buitengebied.

Met de 'Structuurvisie Best 2030' heeft de gemeenteraad aangegeven te bouwen voor de eigen woningbehoefte en daaraan ondergeschikt opvang van de regionale opgave. In dat licht wil Best groeien naar een gemeente met maximaal 34.000 inwoners. Dit is voldoende om bestaande afspraken na te komen en om tegelijkertijd de gemoedelijke en dorpse sfeer te behouden.

### Bebouwingsconcentraties

Om binnen de categorieën 'Ruimte voor Ruimte' en 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' woningbouw toe te staan moet sprake zijn van een bebouwingsconcentratie. Dit is een historisch gegroeide eenheid van bebouwing in het buitengebied. Vaak gaat het om bebouwing in gehuchten en buurtschappen of aan hoofdwegen. Qua begripsbepaling wordt in de Structuurvisie buitengebied aangesloten bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant waarin de volgende gebieden worden aangemerkt als bebouwingsconcentratie:

#### **Kernrandzone**

Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

#### **Bebouwingslint**

Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

#### **Bebouwingscluster**

Vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

Gemeenten kunnen in een structuurvisie aangegeven of, waar en onder welke voorwaarden eventueel Ruimte voor Ruimte-woningen zijn toegestaan. De realisatiemogelijkheid wordt in een bestemmingsplan geregeld. Daarbij dient te worden aangetoond dat de woning(en) uit milieukundig, ruimtelijk en financieel oogpunt toelaatbaar zijn en wordt voldaan aan de provinciale voorwaarden.

Omdat ook in Best de nodige veehouderijbedrijven zijn gesaneerd op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken, is het gemeentebestuur van oordeel dat Best een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft om (op beperkte schaal) Ruimte voor Ruimte-woningen mogelijk te maken. Ruimte voor Ruimte-woningen in plaats van een bedrijf in een bebouwingsconcentratie is mogelijk. Verder kan dat kan alleen in het op de structuurvisiekaart aangeduide 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit gebied is beoogd als woningbouwlocatie. Met het huidige uitbreidingsscenario in de plangebieden Aarle en Steegsche Velden wordt daar echter vooralsnog geen invulling aan gegeven. Stedenbouwkundig gezien is het echter verdedigbaar dat in de overgangszone van het stedelijke gebied naar het buitengebied enkele woningen op ruime kavels worden toegevoegd. De woningen moeten voldoen aan eenduidige ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden (projectie van de woningen aan de weg, geen tweedelijsbebouwing, een minimale kaveloppervlakte en -breedte, rurale beeldkwaliteitseisen en situering buiten milieucontouren). Deze beleidskeuze betekent dat geen woningen meer kunnen worden toegevoegd aan de -vanuit het dorp gezien- buitenrand van de lijn Heuveleindsweg-Sint Annaweg-Aarleseweg-Mosselaarweg-Hokkelstraat-Nieuwe Dijk. Op deze wijze blijven de huidige doorkijkjes naar het buitengebied gegarandeerd vrij van extra woningen en wordt de relatief open structuur naar het buitengebied gehandhaafd. Projectmatige, geclusterde ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen ('bouwen in de wei') wordt niet voorgestaan.

Onderhavig plangebied is gevestigd in een Kernrandzone. De voormalige Agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming, de mantelzorgwoning wordt door het gebruik van de regeling Ruimte voor Ruimte omgezet naar een reguliere woning, en er wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd naast Oirschotseweg 102.

### 4.3.3 Landschapsinvesteringsregeling 2019

In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In 2013 zijn eerder afspraken tussen de provincie en de gemeente Best vastgelegd in de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' (hierna de LIR genoemd). In die regeling is aansluiting gezocht op de regeling zoals die voor de Kempengemeenten is opgesteld. De afgelopen jaren is praktijkervaring opgedaan met de regeling, waarbij naar voren is gekomen dat het beleid niet altijd eenduidig en makkelijk toepasbaar is. In de actualisatie van 2019 is dit hersteld. Deze LIR is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks zijn toegestaan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is sprake van een categorie 1 ontwikkeling volgens de LIR. Dit komt omdat de ontwikkeling een dusdanig geringe ruimtelijke invloed heeft, dat een substantiële extra kwaliteitsverbetering disproportioneel zou zijn. Voorwaarde is dat er sprake is van een afname van de bebouwing of verkleining van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt met onderhavige bestemmingsplan verkleind en een deel van het bijgebouw wordt gesaneerd. Door de geringe invloed is geen extra kwaliteitsverbetering nodig.

De ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen zijn ontwikkelingen waarvoor artikel 3.9 niet van toepassing is.

De aanleg van landschapselementen bestaat uit de aanplant van knip- en scheerhagen, struweelhagen, landschapsbomen, hoogstamfruitbomen in een boomweide en de aanleg van een weidepoel. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt daarmee versterkt. In paragraaf 3.2 is een inrichtingsschets opgenomen met daarop de landschappelijke inpassing indicatief uitgewerkt.

#### **4.3.4 Woonvisie**

Op 6 maart 2017 is de 'Woonvisie gemeente Best 2017' vastgesteld. De visie is een doorkijk naar het wonen in Best over een jaar of vijf of zes jaar. Deze visie is tegelijk een belangrijke bouwsteen voor de omgevingsvisie. De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn echter zo onvoorspelbaar gebleken dat dit om beleid vraagt dat meegroeit, zonder direct een koerswijziging van 180 graden te maken. De woonvisie is daarom richtinggevend en kan aangescherpt worden op het moment dat dit nodig is, bijvoorbeeld als de herijking van de regionale woningbouwprogrammering is vastgesteld en wordt uitgevoerd. De belangrijkste onderwerpen uit de visie zijn:

- Toename kwetsbare groepen;
- Demografische ontwikkelingen;
- Statushouders;
- Woningen boven de liberaliseringsgrens;
- Inbreiding en herstructurering;
- Extramuralisering van de zorg;
- Ligging in de Brainportregio;
- Trots;
- CO2 reductie;
- Klimaatverandering;
- Financiële consequenties.

Op basis van de belangrijkste onderwerpen wordt tweejaarlijks een uitvoeringsprogramma door de gemeente opgesteld waarin de activiteiten/projecten, prioriteiten, verantwoordelijke partijen en budgetten worden benoemd.

Voor Ruimte voor Ruimte woningen is een specifiek kopje opgenomen waarin staat: Sinds 2000 is de subsidieregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Deze regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De woningen die worden gerealiseerd in kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

De voorgestane realisatie van twee grondgebonden Ruimte voor Ruimte woningen past binnen de plancapaciteit van de gemeente Best. Er is geen sprake van strijdigheid met het woonbeleid. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.

#### **4.3.5 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing**

In de Structuurvisie Buitengebied is de nieuwe koers voor ons buitengebied verwoord. In deze beleidsnotitie is een verdiepingsslag gemaakt voor het thema 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Het ontwikkelingsperspectief uit de Structuurvisie Buitengebied is hierbij nader uitgewerkt en concreet gemaakt. Dit beleid is geldend sinds 21 maart 2020.

De beleidsnotitie is opgedeeld in vier deeldocumenten, welke afzonderlijk van elkaar te lezen en te gebruiken zijn.

Deel A bevat achtergrondinformatie over vrijkomende agrarische bebouwing. Om beleid te kunnen formuleren is het goed eerst stil te staan bij de omvang van de hoeveelheid bebouwing die vrijkomt, om wat voor bebouwing het gaat en welke belemmeringen ervaren worden bij het herbestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

In deel B is onze nieuwe koers uiteengezet. Het bevat een beschrijving op hoofdlijnen hoe we invulling geven aan het faciliteren van hergebruik en het stimuleren van sloop.

Deel C bevat een afwegingskader dat enerzijds voldoende flexibel is om mee te bewegen met de dynamiek in het buitengebied maar anderzijds voldoende houvast biedt aan het beoordelen van verzoeken.

Tot slot is in deel D aandacht besteed aan de verankering van het nieuwe beleid in het bestemmingsplanen op wijze waarop invulling gegeven wordt aan handhaving en het behouden van regie.

De gemeente wil hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing faciliteren met aangepast ruimtelijk beleid en het stimuleren van sloop met beleidsmatige instrumenten. Met onderhavig initiatief wordt een deel van het voormalige bedrijfsgebouw gesloopt. Ter plaatse is sprake van weinig agrarische bebouwing. Er is sprake van een agrarisch bedrijf in de vorm van kleinschalige akkerbouw. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en de mantelzorgwoning wordt omgezet naar een woning aan de hand van de Ruimte voor Ruimteregeling. Daarnaast wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd en wordt een forse verbetering van het landschap geborgd. Hiermee is sprake van een ontwikkeling op een vrijkomende agrarische locatie waar toegevoegde waarde wordt gecreëerd door verbetering van het woon- of leefklimaat, een bijdrage aan klimaatadaptatie door het toevoegen van watervoorzieningen en beplanting.

#### **4.3.6 Bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'**

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2017. Middels dit bestemmingsplan is aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' een juridisch-planologische status gegeven. In paragraaf 3.4 is de parkeerbehoefte uitgewerkt. Tevens is in dit bestemmingsplan de geactualiseerde gemeentelijke archeologiekartaart vertaald. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. In paragraaf 6.1 wordt ingegaan op het thema archeologie. In het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie' kent de locatie geen aanvullende bestemmingen.

### 4.3.7 Duurzaamheid

De gemeente Best heeft de ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De eerdere doelstelling om dit in 2030 te bereiken is losgelaten. Er wordt nu aangesloten bij het regionale tempo. De regio (MRE) heeft uitgesproken als eerste van Nederland de status energieneutraal te willen bereiken.

De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energie neutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit is in lijn met nationale ontwikkelingen; eind 2016 presenteerde het ministerie van Economische Zaken de Energieagenda, waarin is opgenomen dat Nederland in 2050 een volledige duurzame energievoorziening heeft. Dat betekent (onder andere) aardgasloos wonen.

Waar mogelijk spreekt de gemeente met initiatiefnemers energiebesparende maatregelen voor nieuwbouw af die verder gaan dan het huidige wettelijk vereiste minimum niveau. Afspraken daarover worden vastgelegd in verkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten. Initiatiefnemers worden voorgelicht over de genoemde ontwikkelingen zodat zij daarin goede keuzes kunnen maken.

Daar waar mogelijk wordt zongericht verkaveld of gebouwd. Dit betekent dat een woongebied zodanig wordt ingericht dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater. Ook compact bouwen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

De uiteindelijke keuzen voor energieneutraal bouwen en energiebesparende maatregelen zullen verder worden uitgewerkt in de bouwaanvraag.

#### 4.3.7.1 Luchtkwaliteit

Uit de regionale rapportage luchtkwaliteit 2009 blijkt dat de luchtkwaliteit in Best langs de gemeentelijke wegen en de provinciale wegen binnen de luchtkwaliteitsnormen blijft. Wel is de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide op delen direct langs de rijkswegen hoger dan de plandrempel. Echter, het toetspunt van de luchtkwaliteitsnormen ligt op 10 meter van de rand van de weg. Zo dicht bij de Rijksweg komen geen mensen die langdurig aan deze concentraties worden blootgesteld.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied worden twee woningen toegevoegd. Dit zal geen negatief effecten hebben op de luchtkwaliteit binnen de gemeente Best en vormt derhalve geen bezwaar.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen eveneens te voldoen aan het in juli 2009 vastgestelde 'Luchtkwaliteitsplan' van de gemeente Best. In het Luchtkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de toetsing van bouwaanvragen voor woningen gecontroleerd wordt of de ventilatievoorzieningen voldoen aan de daaraan gestelde normen. De gemeente Best houdt toezicht op de uitvoering, zodat deze overeenkomstig de bouwvergunning is. Bij de eindcontrole wordt extra aandacht besteed aan de ventilatievoorzieningen. De beoogde herontwikkeling voorziet in de één van vier woning, en de bestemmingswijziging van de voormalige bedrijfswoning en het bestemmen van een voormalige

mantelzorgwoning als een reguliere woning. Deze bepaling zal van toepassing zijn in de fase van vergunningverlening.

In aanvulling op het 'Luchtkwaliteitsplan' heeft de gemeente Best de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant' opgesteld. Dit is een aanvulling op het 'Besluit gevoelig bestemmingen' en geeft invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor het aspect luchtkwaliteit. Bepaald is dat per project aangegeven moet worden of het een al dan niet 'in betekende mate' project betreft. Op grond van de Wet milieubeheer en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet noodzakelijk, wanneer er minder dan 1.500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee of meer wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1.500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse van het plangebied worden wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **4.3.7.2 Geur**

De gemeente Best streeft naar een redelijk goed tot goed leefklimaat voor de inwoners van Best met betrekking tot het aspect geur, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de veehouderijen. Op 16 juni 2008 heeft de gemeente Best een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) dienen te worden getoetst aan de geurverordening. In paragraaf 5.1 wordt het aspect geur nader toegelicht.

#### **4.3.7.3 Externe veiligheid**

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De huidige beleidsvisie 'Externe Veiligheid' is op 2 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en is integraal met de relevante afdelingen samengesteld. Alle ruimtelijke plannen en aanvragen om omgevingsvergunningen (milieu) toetsen aan de beleidsvisie externe veiligheid. Het plangebied is volgens de beleidsvisie gelegen binnen het gemengde gebied. In dit gebied wordt de aanwezigheid van bepaalde risicobronnen als vanzelfsprekend gezien. Door historische ontwikkelingen heeft er een menging van verschillende activiteiten plaatsgevonden. Bestaande risicovolle activiteiten die hiermee samenhangen zijn toegestaan. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover expliciet aangegeven. Ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle infrastructuur zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de normen en de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico mag in het gemengde gebied niet toenemen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen risicovolle infrastructuur of risicovolle objecten. Met de beoogde herontwikkeling neemt het groepsrisico ook niet toe. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar vormt in het kader van externe veiligheid. In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op het aspect externe veiligheid.

#### **4.3.7.4 Geluid**

Per 1 januari 2007 is de ontheffingsprocedure gedecentraliseerd van de provincie naar de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best is bevoegd gezag en mag in de meeste gevallen zelf hogere waarde besluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardenprocedure van de gemeente Best wordt stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnen niveau per bouwsoort. Het hogere waarde beleid gaat om de afweging waar meer geluid op een woning wordt toegestaan en de geluidbelasting op een gevel niet hoog mag

zijn. Door ontheffingscriteria vast te stellen kan waar gewenst en waar nodig worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarden tot de maximale ontheffingswaarde, zonder dat bij elke ontheffing een zeer uitgebreide motivering moet worden toegevoegd.

Het aspect wegverkeerslawaaï wordt in paragraaf 5.3 nader toegelicht.

#### **4.3.7.5 Water**

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld.

In het 'Water- en rioleringsplan 2016-2020' is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

- Stedelijk afvalwater:
- Hemelwater:
- Grondwater:
- Oppervlaktewater:
- Organisatie en financiën:

In paragraaf 5.5 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

#### **4.3.7.6 Duurzaamheid**

De gemeente Best heeft de ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De eerdere doelstelling om dit in 2030 te bereiken is losgelaten. Er wordt nu aangesloten bij het regionale tempo. De regio (MRE) heeft uitgesproken als eerste van Nederland de status energieneutraal te willen bereiken.

De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energie neutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Dit is in lijn met nationale ontwikkelingen; eind 2016 presenteerde het ministerie van Economische Zaken de Energieagenda, waarin is opgenomen dat Nederland in 2050 een volledige duurzame energievoorziening heeft. Dat betekent (onder andere) aardgasloos wonen. De wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen aan te laten sluiten op het gasnet is per 1 juli 2018 vervallen.

Waar mogelijk spreekt de gemeente met initiatiefnemers energiebesparende maatregelen voor nieuwbouw af die verder gaan dan het huidige wettelijk vereiste minimum niveau. Afspraken daarover worden vastgelegd in verkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten. Initiatiefnemers worden voorgelicht over de genoemde ontwikkelingen zodat zij daarin goede keuzes kunnen maken.

Daar waar mogelijk wordt zongericht verkaveld of gebouwd. Dit betekent dat een woongebied zodanig wordt ingericht dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater. Ook compact bouwen wordt nagestreefd. Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op nieuwbouw van een woning, die aan de meest actuele duurzaamheidseisen gaat voldoen. De voormalige bedrijfs- en mantelzorgwoning worden omgezet in twee separate woonbestemmingen.

#### **4.3.8 Archeologie**

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Bij dit beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart, op deze kaart is het plangebied aangewezen als gelegen in een gebied met 'Hoge verwachting'. De voor dit beleidsplan opgestelde archeologische beleidskaart vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie'. Ten tijde van het verrichten van graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het feit dat de locatie is aangewezen als risicogebied voor explosieven.

Het aspect archeologie wordt in paragraaf 6.1 nader toegelicht.

## 5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

### 5.1 Agrarische bedrijven

#### 5.1.1 Inleiding

De veehouderijen in de omgeving van het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Tevens moet ter plaatse van geurgevoelige objecten een aanvaardbaar leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wgv wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

In de omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijbedrijven gelegen, te weten aan Sint Franciscusweg 11, Aarleseweg 4C en Aarleseweg 8. Hierna worden de vergunningen van de veehouderijbedrijven getoond.

Navolgende figuren geven de actueel vergunde situatie weer.

De veehouderij aan de Aarlesweg 4C is een paarden –en schapenhouderij. De paarden- en schapenhouderij is op een afstand van circa 230 meter gelegen tot het plangebied.

| Diercategorie omschrijving                             | Aantal dieren | RAV-code vergund | RAV-code actueel | Omschrijving RAV                                 | RAV-versie vergund | RAV-versie actueel | NH3 emissie (kg/j) | Fijnstof emissie (g/j) | Geur emissie (ouE/s) |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg | 60            | B1               | B1.100           | andere huisvestingssystemen                      | 1996-2             | 2021-2             | 42                 | 0                      | 468                  |
| volwassen paarden (3 jaar en ouder)                    | 10            | K1.2             | K1.100           | volwassen paarden (> 3 jr) in zomer niet op stal | 1996-2             | 2021-2             | 50                 | 0                      | 0                    |
| Vervallen                                              | 45            | A5.2             | A6.100           | vleesst. en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden | 1996-2             | 2021-2             | 238,5              | 7.650                  | 1.602                |

Figuur 18: Actueel vergunde situatie Aarleseweg 4C (Bron: KRD-Igoviev)

De veehouderij aan de Sint-Franciscusweg 11 is beschikt over paarden en koeien. De veehouderij is op een afstand van circa 440 meter gelegen tot het plangebied.

| Diercategorie omschrijving           | Aantal dieren | RAV-code vergund | RAV-code actueel | Omschrijving RAV            | RAV-versie vergund | RAV-versie actueel | BWL additionele code 1 | BWL additionele code 2 | NH3 emissie (kg/j) | Fijnstof emissie (g/j) | Geur emissie (ouE/s) |
|--------------------------------------|---------------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | 16            | A1.6             | A1.100           | andere huisvestingssystemen | 1999-1             | 2021-2             |                        |                        | 208                | 2.368                  | 0                    |
| volwassen paarden (3 jaar en ouder)  | 18            | K1               | K1.100           | andere huisvestingssystemen | 1999-1             | 2021-2             |                        |                        | 90                 | 0                      | 0                    |
| vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | 21            | A3               | A3.100           | andere huisvestingssystemen | 1999-1             | 2021-2             |                        |                        | 92,4               | 798                    | 0                    |

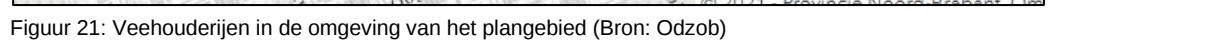
Figuur 19: Actueel vergunde situatie Sint-Franciscusweg 11 (Bron: KRD-Igoviev)

De veehouderij aan de Aarleseweg 8 is een bedrijf met paarden vleesvee en melkvee. Voor melkvee (koeien) en paarden geldt een vaste afstand van 50 meter. Voor het vleesvee (varkens) zijn geuremissies vastgesteld. De veehouderij is gelegen op een afstand van circa 480 meter.

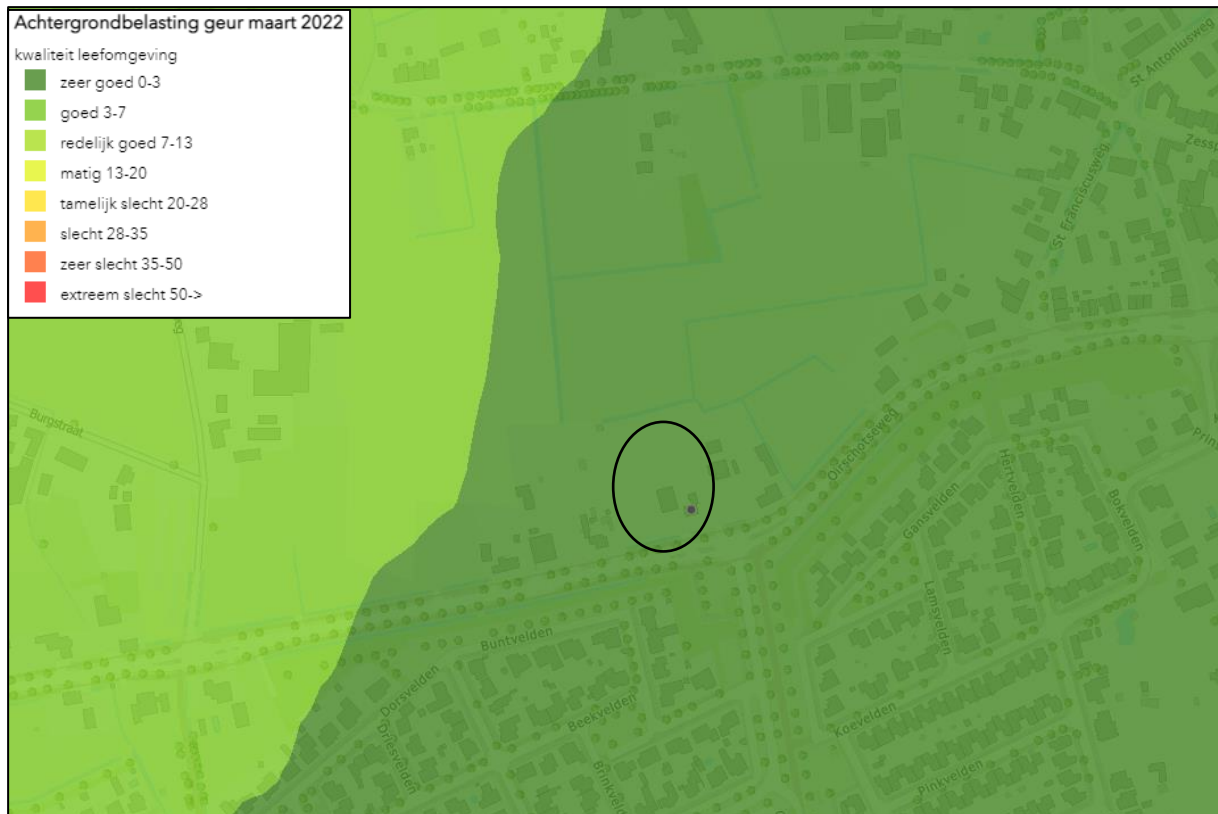
| Diercategorie omschrijving                                                                             | Aantal dieren | RAV-code vergund | RAV-code actueel    | Omschrijving RAV                                                    | RAV-versie vergund | RAV-versie actueel | NH3 emissie (kg/j) | Fijnstof emissie (g/j) | Geur emissie (ouE/s) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar                                                                   | 16            | A1.6             | A1.100              | andere huisvestingssystemen                                         | 1999-1             | 2021-2             | 208                | 2.368                  | 0                    |
| volwassen paarden (3 jaar en ouder)                                                                    | 18            | K1               | K1.100              | andere huisvestingssystemen                                         | 1999-1             | 2021-2             | 90                 | 0                      | 0                    |
| vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                                                                          | 21            | A3               | A3.100              | andere huisvestingssystemen                                         | 1999-1             | 2021-2             | 92,4               | 798                    | 0                    |
| vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                                                                          | 24            | A3               | A3.100              | vrouw. jongvee tot 2 jaar; andere huisvestingssystemen              | 1996-2             | 2021-2             | 105,6              | 912                    | 0                    |
| melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar                                                                   | 16            | A1.5             | A1.100              | melk- en kalfk.> 2jr.overige bedrijven; andere huisvestingssystemen | 1996-2             | 2021-2             | 208                | 2.368                  | 0                    |
| dekberen, 7 maanden en ouder                                                                           | 3             | D2               | D2.100              | andere huisvestingssystemen                                         | 1996-2             | 2021-2             | 16,5               | 540                    | 56,1                 |
| vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking | 50            | D3.2.1           | D3.2.1/B WL 2001.23 | gedeeltelijk roostervloer zonder stankafsluiters                    | 1996-2             | 2021-2             | 225                | 7.650                  | 1.150                |
| kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)                                                                  | 25            | D1.2.9           | D1.2.100            | overige bedrijven; andere huisvestingssystemen                      | 1996-2             | 2021-2             | 207,5              | 4.000                  | 697,5                |
| guste en dragende zeugen                                                                               | 75            | D1.3.5           | D1.3.101            | overige bedrijven; andere huisvestingssystemen                      | 1996-2             | 2021-2             | 315                | 13.125                 | 1.402,5              |
| biggenopfok (gespeende biggen)                                                                         | 250           | D1.1.8           | D1.1.100            | overige bedrijven; andere huisvestingssystemen                      | 1996-2             | 2021-2             | 172,5              | 18.500                 | 1.950                |

Figuur 20: Actueel vergunde situatie Aarleseweg 8 (Bron: KRD-Igview)

Op navolgende afbeelding wordt de omgeving van het plangebied afgebeeld op een kaart waarop de veehouderijen staan aangegeven. Het plangebied is hierop aangeduid.



De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de



Figuur 22: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3  $\text{ou}_E/\text{m}^3$ . Sprake is daarmee van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

### 5.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied naar een woonbestemming mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen die gelegen zijn tussen het plangebied en de betreffende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied naar een woonbestemming belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

## 5.2 Gezondheid

### 5.2.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld.

In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. In de nabijheid zijn geen intensieve veehouderijen gelegen en derhalve geen endotoxinecontouren. De meest dichtbij gelegen veehouderij heeft een uitstoot van ten hoogste 47 kg/j pm<sub>10</sub> per jaar. Met een dermate lage uitstoot aan fijnstof wordt de minimale afstand op basis van de endotoxine op 0 meter berekend. De veehouderij ligt op een afstand van circa 480 meter, hierdoor is geen sprake van belemmering voor het milieuaspect endotoxine.

### 5.2.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak voor handen is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

### 5.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de nabijheid van het plangebied is agrarische grond gelegen waar bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt tot normaal verbruik. Echter dient ter plaatse reeds rekening te worden gehouden met de aanliggende woningen. Het plangebied is aangrenzend aan twee woonbestemmingen, deze zijn ook beschermd voor het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen. In artikel 3.4.1 onder c is vastgelegd dat gewasbeschermingsmiddelen niet mogen worden gebruikt op 50 meter van gevoelige functies. Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan door gewasbeschermingsmiddelen.

Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

### 5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek wordt is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven:

Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Oirschotseweg 102 en 100a te Best. Op deze locatie wenst opdrachtgever een woning te bestemmen in een bestaand bijgebouw en een nieuwe woning op te richten ten westen van de bedrijfswoning.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

| weg            | Voorkeurs-<br>grenswaarde | Maximale<br>ontheffings-<br>waarde | Overschrijding<br>voorkeurs-<br>grenswaarde | Dove gevel | Hogere<br>waarde |
|----------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|------------|------------------|
| Oirschotseweg  | 48 dB                     | 63 dB                              | 9 dB                                        | -          | 57 dB            |
| Heivelden-West | 48 dB                     | 63 dB                              | n.v.t.                                      | -          | -                |

Figuur 23: Conclusies Wet geluidhinder

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

#### Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde aangezien enkel de Oirschotseweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

*Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Oirschotseweg, bedraagt 62 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

| <i>Grootheid</i>                                              | <i>Hoogste waarde</i> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|
| hoogste gecumuleerde geluidbelasting                          | 62 dB                 |
| vereist binnenniveau                                          | 33 dB                 |
| Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ( $G_{A,k}$ ) | 29 dB                 |

Figuur 24: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het besluit hogere waarden (wegverkeerslawaaai) is genomen op 28 augustus 2023. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de naleving van de aan dit besluit verbonden voorwaarden geborgd.

*Gemeentelijk geluidbeleid*

Voor onderhavige locatie dient tevens getoetst te worden aan "Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure" van de gemeente Best. Conform dit beleid kan enkel een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofcriteria uit de Wgh en aan tenminste één van de subcriteria uit het gemeentelijk beleid, deze zijn navolgend weergegeven.

Subcriteria voor weg- en railverkeerslawaaai:

Indien er sprake van nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen;
- door situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen;
- nodig zijn vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
- een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- bestaande bebouwing vervangen.

Als aanvullende eis wordt gesteld dat bij alle lawaaisoorten de woningen zullen beschikken over tenminste een geluidluwe gevel en dat bijvoorbeeld bij de indeling rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde, zodat voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt (Bron: Aelmans ecologie geluid)

## 5.4 Bodem

### 5.4.1 Inleiding

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling, de bouw van één nieuwe woning, zal de bodem geroerd worden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

De onderzoekslocatie betreft momenteel een agrarische locatie waar de bedrijfsactiviteiten reeds enkele jaren zijn gestaakt en onderhavige locatie planologisch als zijnde een woonlocatie dient te worden bestempeld. Hiertoe is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, conform de Nederlandse Normen NEN-5725, NEN-5740 en NEN-5707.

De doelstelling van dit verkennend bodem- en asbestonderzoek is om na te gaan of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet verontreinigd is en vanuit milieukundig oogpunt geschikt is voor de geplande bestemmingsplanwijziging en aanvraag van een omgevingsvergunning. In het kader van dit onderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en/of grondwater) onderzocht.

### 5.4.2 Toets

Door Aelmans Eco is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 22 december 2022. Het onderzoek is hieronder geciteerd. Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden in de bijlage.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn een 17-tal boringen in combinatie met inspectiegaten systematisch over het te onderzoeken perceel verdeeld. Daarnaast zijn een 5-tal aanvullende boringen verricht nabij de voormalige opslag van olie in bovengrondse tanks c.q. smeermiddelen.

#### Grond

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 1 t/m 5 blijkt, dat zowel in de boven- als ondergrond geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek op OCB (grondmengmonsters 1 en 3) blijkt, dat voornoemde stoffen c.q. parameters niet worden aangetroffen.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de boven- en ondergrond van het volledige perceel als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

Uit de resultaten van de bovengrond ter plaatse van de voormalige tanks en smeermiddelen, blijkt, dat in beide grondmengmonsters (6 en 7) geen verhoogde concentraties met minerale olie worden aangetroffen. Vorenstaande impliceert dat de alhier gebezigde opslag geen invloed heeft op de bodemkwaliteit alhier.

#### Grondwater

Uit de resultaten van het grondwater zijn slechts marginale overschrijdingen met xylenen dan wel naftaleen aangetroffen. Voornoemde marginale overschrijdingen zijn van dien aard dat dit niet te wijten zijn aan de alhier gebezigde opslag. Voornoemde stoffen worden veelvuldig in het ondiepe grondwater aangetroffen en vormen geen directe belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging.

## Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond, hetgeen analytisch is bevestigd.

## 5.5 Waterhuishouding

### 5.5.1 Inleiding

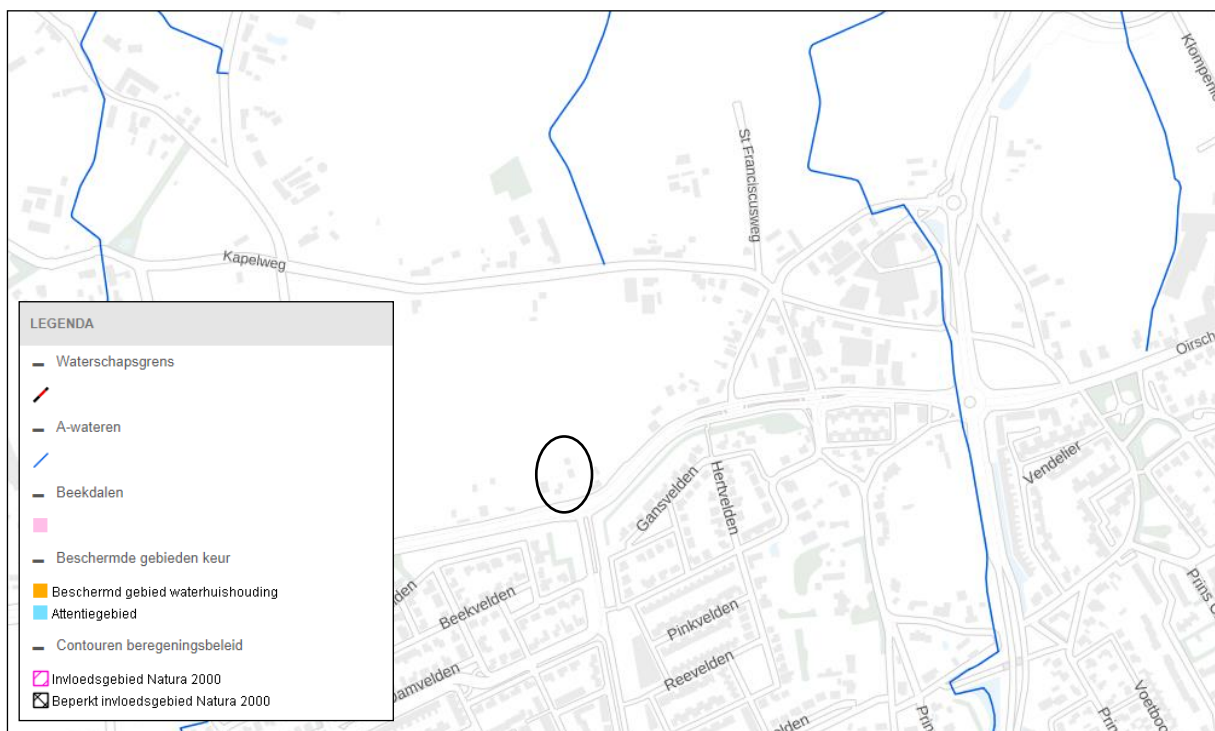
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

### 5.5.2 Relevant waterschapsbeleid

#### 5.5.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

Navolgend is een uitsnede van de Keurkaart 2015 weergegeven.



Figuur 25: Uitsnede Keurkaart 2015, met aanduiding plangebied (rode contour)

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

#### **5.5.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. 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 ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners 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.

#### **5.5.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Met de beoogde herontwikkeling wordt naar verwachting 400 m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak voorzien. Bij een toename vanaf 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak zijn de Algemene regels Waterschap De Dommel van toepassing en geldt een regenwaterbergingsplicht. De plannen onder 500 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van compensatie.

### **5.5.3 Gemeentelijk beleid**

#### **5.5.3.1 Waterplan Best**

In oktober 2005 heeft de gemeente Best samen met Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water het 'Waterplan Best, Op naar een veerkrachtig watersysteem' opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. Het Waterplan Best dient als input en toetsingskader voor de diverse lopende projecten en processen binnen het gemeentelijk grondgebied. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt

kan worden. Deze waterthema's zijn waterkwaliteit, verdrogingsbestrijding, wateroverlast en waterbeleving. Met het thema wateroverlast wordt bedoeld dat er in 2020 een natuurlijk evenwicht bestaat tussen water en de gebruiksfunctie bebouwing. Door de grote oppervlakten verharding in de bebouwde omgeving, kan het regenwater niet meer op natuurlijke wijze in de grond infiltreren en/of afstromen naar beken. Piekafvoeren in inundaties buiten het stedelijk gebied zijn het gevolg. Binnen een veerkrachtig systeem dient water de ruimte te krijgen. Derhalve hanteert de gemeente Best het principe 'Infiltreren - vasthouden – afvoeren'.

### 5.5.3.2 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. De gemeente Best heeft het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2020' opgesteld. Door diverse wijzigingen in wet- en regelgeving is de situatie ontstaan dat het verbreed gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan grotendeels overlappen wat betreft de reikwijdte, visie en uitvoeringsprogramma. In het Water- en rioleringsplan is een aantal opgaven en speerpunten per aspect weergegeven:

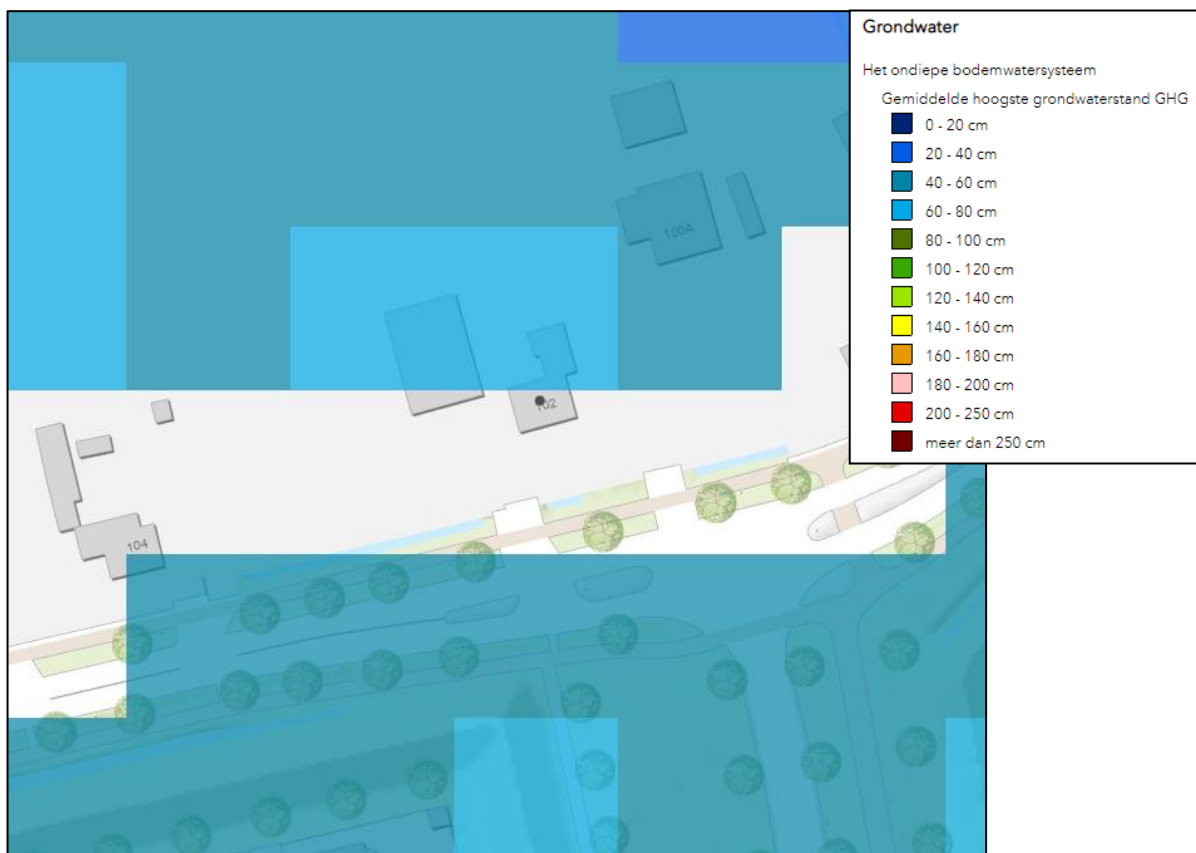
- Stedelijk afvalwater:
  - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
  - o Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
  - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
  - o Inzameling van hemelwater;
  - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
  - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
  - o Voorkomen van grondwateroverlast.
- Oppervlaktewater:
  - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
  - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Organisatie en financiën:
  - o Doelmatige invulling watertaken;
  - o Kostendekkende rioolheffing;
  - o Toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
  - o Samenwerken in de afvalwaterketen;
  - o Communicatie naar inwoners en perceelseigenaren intensiveren.

Alle percelen waar afvalwater vrij komt zijn aangesloten op (druk)riolering. Nieuwe lozers van afvalwater dienen te voldoen aan de regels uit het betreffende lozingsbesluit. De aanlegkosten van een aansluiting op een voorziening zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op drukriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan. Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld. Om de samenwerking met het waterschap verder te versterken gaat de gemeente Best de komende periode kijken in hoeverre de gemeente eigen hemelwaterbeleid kan koppelen aan de keur van het waterschap. Vooralsnog heeft de gemeente Best daartoe nog geen eigen beleid.

### 5.5.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 14 en 18 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een laarpodzolgrond (laarpodzolgronden, lemig fijn zand). Binnen het

plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 20-80 cm-mv. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 26: GHG ter plaatse van het plangebied

### 5.5.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging voor een bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt + 10% ( $T=10+10\%$ ). Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met een toename in verhard oppervlak van circa 400 m<sup>2</sup>. Volgens de kaarten van AHN ligt het plangebied op een hoogte van circa 16 m boven NAP. De benodigde compensatie bedraagt dan derhalve totaal 24 m<sup>3</sup> (400 m<sup>2</sup> \* 0.06 mm). In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor voldoende hemelwaterberging op eigen terrein.

In veel gevallen wordt bij de bouw van woningen op grote kavels gekozen voor een infiltratietransportriool en een wadi. In de plaats daarvan of daarnaast kan gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Een mogelijkheid voor infiltreren van hemelwater is het opvangen in infiltratiekratten of grindkoffers. Daartoe zal alvorens wel het perceel opgehoogd te worden om te voorkomen dat de grondwaterspiegel te hoog staat. Nadere uitwerking dient te geschieden in het kader van een concrete aanvraag. Manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 27: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Rondom het plangebied is sprake van meerdere zaksloten. Daarnaast wordt een poel gerealiseerd ten behoeve het opvangen van hemelwater.

In de bestaande situatie is sprake van een bijgebouw van 180 m<sup>2</sup> en een van 77 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw van 180 m<sup>2</sup> wordt teruggesloopt naar 100 m<sup>2</sup>. De hoofdgebouwen zijn 101 m<sup>2</sup> en 144 m<sup>2</sup> groot in de huidige situatie. Daarnaast is er erfverharding aanwezig in de huidige situatie. De afwatering vindt plaats op de eigen gronden aan de hand van regenbuizen en dakgoten. Het hemelwaterafvoer van de huidige bebouwing zou in de toekomst ook kunnen worden afgewaterd op de aan te leggen poel. Benadrukt wordt dat de te realiseren poel voldoende groot moet zijn om ook het bestaand oppervlak hierop af te laten stromen, als daarvoor wordt gekozen. Verder zal de poel moeten worden voorzien van een noodoverloop. De poel kan ook worden gecombineerd met andere hemelwaterbergende voorzieningen. In het kader van meerwaardecreatie wordt onderhavige ontwikkeling zoals behorend gecombineerd met het aanleggen van infiltratievoorzieningen.

### 5.5.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage

van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Aangezien het plan slechts één nieuwe woonbestemming mogelijk maakt, (een voormalige mantelzorgwoning, een voormalige bedrijfswoning en één nieuwe woning) valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast zijn de woningen niet aangemerkt als luchtgevoelige bestemming zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige Bestemmingen' en de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant'.

Een woning toevoegen zorgt voor een verkeersaantrekkende werking van circa acht vervoersbewegingen per dag in het buitengebied. De mantelzorgwoning en de bedrijfswoning zijn al in gebruik als woning. Het voornaamste doel van dit verkeer is woon- en werkverkeer. De NIBM-tool is gebruikt om een verkenning te maken. Uit deze gegevens blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022</b> |                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                                   |                                       | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                                     |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                              |                                       | 8    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                                     |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                           | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,00 |
|                                                                                                                           | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                                |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                          |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>                          |                                       |      |

Figuur 28: NIBM-rekentool voor de beoogde situatie uitgevoerd.

## 5.6.2 Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best

In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best' als beleidsregel ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen. Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

### 5.6.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

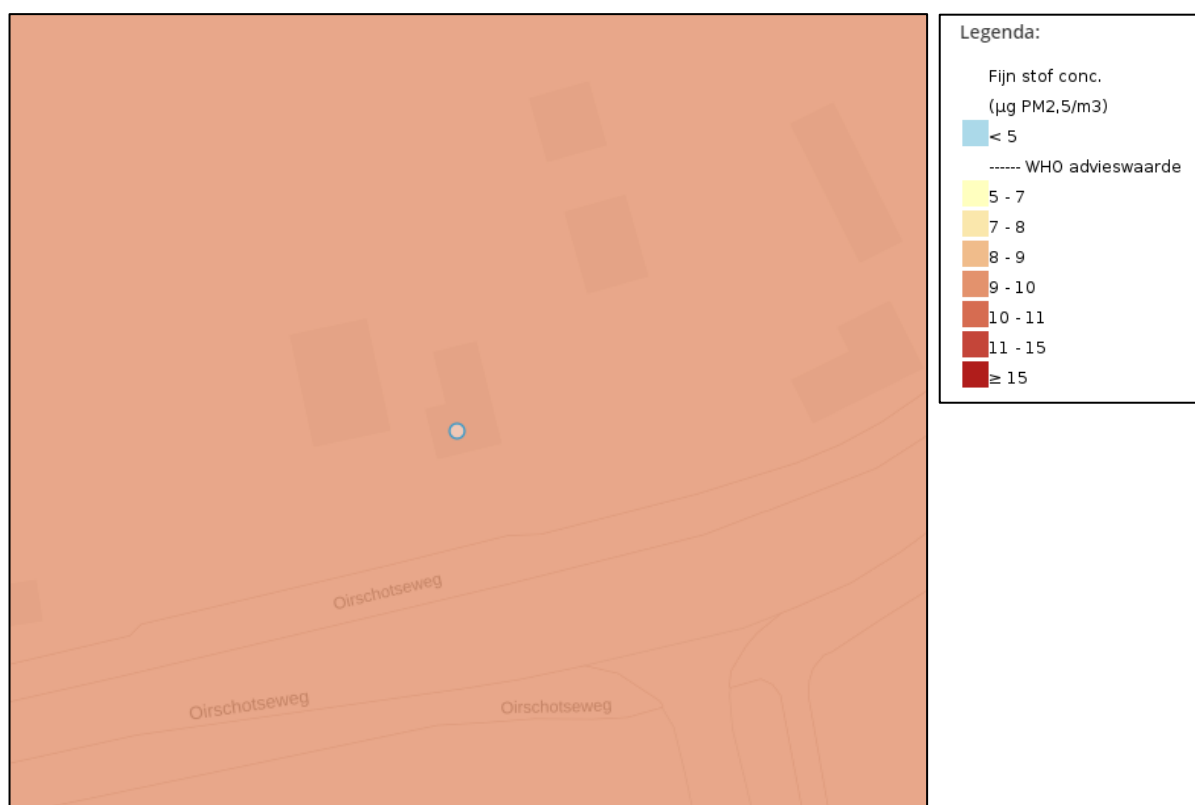
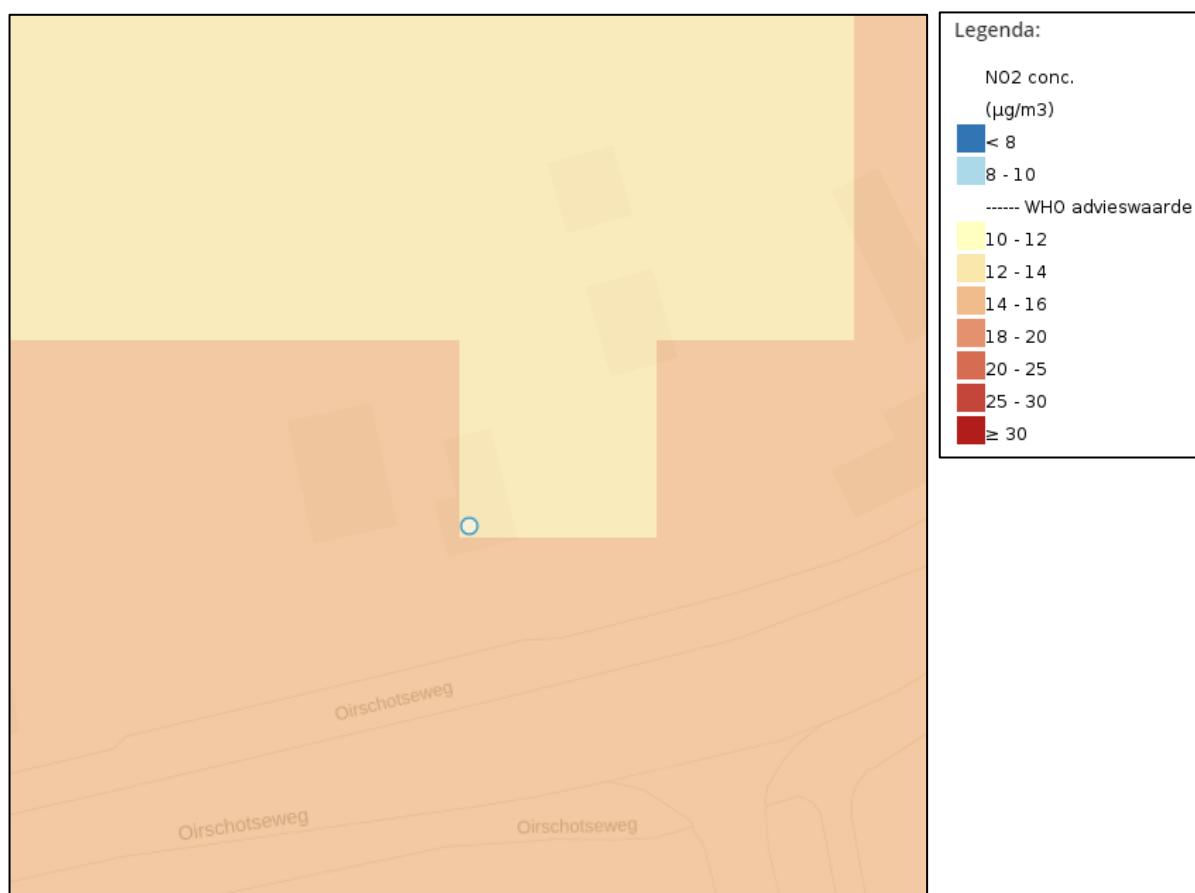
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van  $PM_{10}$  is  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van  $PM_{2,5}$  is  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van  $PM_{10}$ ,  $NO_2$  en  $PM_{2,5}$  ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 29: Fijnstof  $PM_{10}$  (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied

Figuur 30: Fijnstof PM<sub>2.5</sub> (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebiedFiguur 31: Stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 16-18 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt 9-10 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 50 µg/m<sup>3</sup> is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. De jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 14-16 µg/m<sup>3</sup>.

## 5.6.4 Conclusie

### 5.6.4.1 Blootstelling

Het plangebied is gelegen aan de Oirschotseweg in Best. Deze straat kan worden bestempeld als een 'drukke' gemeenteweg. Aan deze straat zijn reeds gevoelige objecten gelegen. Op de luchtkarten van Atlas Leefomgeving is af te lezen dat het plangebied onder de grenswaarde ligt. De locatie voldoet aan de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

### 5.6.4.2 Plan als bron

Het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie bedraagt circa 16 vervoersbewegingen per dag voor wonen en werken. Daarbij zijn de vervoersbeweging voor het akkerbouwbedrijf niet meegenomen. Na uitvoering van het plan wordt het aantal verkeersbewegingen maximaal 25 vervoersbewegingen per dag voor wonen en werken. Het akkerbouwbedrijf wordt opgeheven. Hierbij is uitgegaan van de kencijfers van CROW voor het aantal vervoersbewegingen zoals weergegeven in de publicatie 381. Dit betekent dat het aantal vervoersbewegingen toeneemt. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat het plan minder dan 3% bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee heeft het plan geen relevante invloed op de luchtkwaliteit.

## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

*“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande weg in een bebouwingsconcentratie, ten noordwesten van de kern Best, kan de locatie getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied.

Binnen een straal van 200 meter vanaf het plangebied is één bedrijf gelegen. Het betreft het horecabedrijf aan Oirschotseweg 108 op circa 22 meter vanaf het plangebied. Het horecabedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 1. Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied, waar de afstandsnorm met één stap verlaagd mag worden. Voor het horecabedrijf geldt derhalve een afstand van 0 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

## 5.8 Externe veiligheid

### 5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor, hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is in onderhavige situatie niet aan de orde, daar

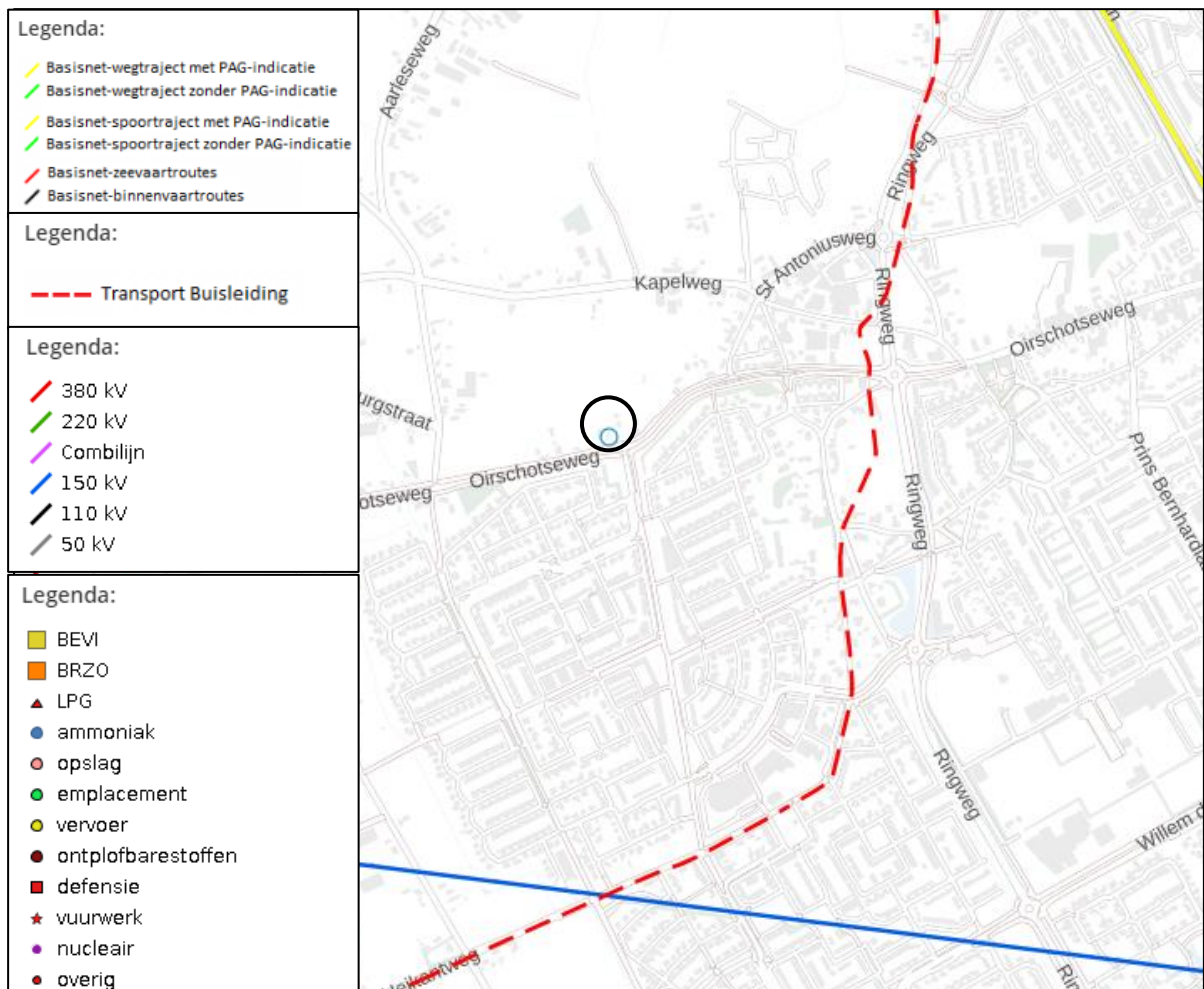
enkel wordt voorzien in het oprichten van enkele burgerwoningen. Er is enkel sprake van bewoning door huishoudens.

### **5.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

### **5.8.3 Bedrijven**

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied met zwart is omcirkeld.



Figuur 32: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

## 5.8.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

### 5.8.4.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de Gemeente Best bevindt zich een spoortracé op een afstand van circa 1.250 meter. Het plangebied bevindt zich op een dermate grote afstand tot de spoorlijn dat interactie normaalgesproken niet zal plaatsvinden.

### 5.8.4.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de Gemeente Best zijn de rijksweg A58 en A2 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A2 bedraagt circa 2.300 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve niet relevant.

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A58 bedraagt circa 1.900 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is derhalve wel relevant.

Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet zal wijzigen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, in subparagraaf 5.8.6.

#### 5.8.4.3 Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.400 meter van het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

### 5.8.5 Kabels en leidingen

#### 5.8.5.1 Buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding betreft een defensiebuisleiding, met een risicocontour van 0 meter, ten oosten van het plangebied. Met een afstand van 500 meter is het plangebied gelegen op dusdanig grote afstand dat deze leiding geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

#### 5.8.5.2 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden.

Zuidelijk van het plangebied ligt de hoogspanningslijn Tilburg Noord - Best op een afstand van circa 900 meter. Dit is een hoogspanningsleiding tussen de plaatsen Tilburg en Best. De bedrijfsspanning van de lijn bedraagt 150 kV. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn.

### 5.8.6 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.

#### 5.8.6.1 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](http://www.risicokaart.nl)), waarin is aangegeven hoe te handelen bij de verschillende scenario's. Ook wordt verwezen naar NL-alert.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

#### 5.8.6.2 Zelfredzaamheid

Het initiatief betreft de toevoeging van een nieuwe woning, en het omzetten van zowel een mantelzorgwoning als een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Aangenomen kan worden dat de woningen betrokken wordt door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

#### 5.8.6.3 Aanvullend Advies Veiligheidsregio

Gezien de ontwikkeling is gebruik gemaakt van het standaard advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Er is geen aanvullend advies bij de VRBZO gevraagd.

### 5.8.7 Conclusie

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

## 5.9 Besluit m.e.r.

### 5.9.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets

moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

### 5.9.2 Toets initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van één woning, en het planologisch aanpassen van twee bestaande woningen binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van [...]woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”* De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m<sup>2</sup>’.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit m.e.r., is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

## **6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR**

### **6.1 Archeologie**

#### **6.1.1 Verdrag van Valletta**

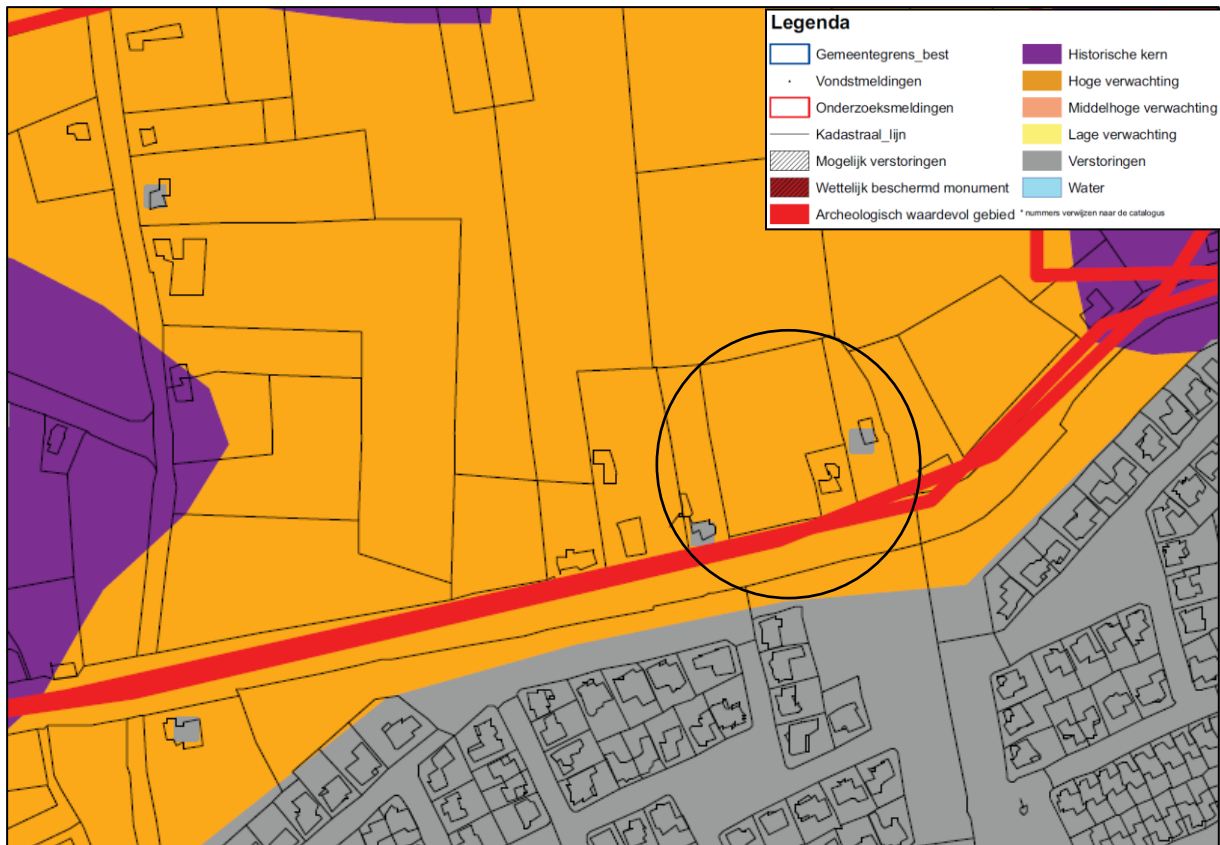
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

#### **6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

#### **6.1.3 Archeologiebeleid gemeente Best**

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, is het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Best' opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het ontwikkelen en concretiseren van een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Onderdeel van het beleidsplan is de 'Archeologische verwachtingen en waardenkaart'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarbij het plangebied met een blauw contour is aangeduid.



Figuur 33: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid met een 'hoge verwachting'. Op het bestemmingsplan is de locatie aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gebied met hoge archeologische verwachting). Wanneer een bouwplan meer dan 500 m<sup>2</sup> oppervlakte verstoort, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Onderhavig initiatief betreft een initiatief waarbij een bouwwerk van minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. Naast het toevoegen van verharding wordt een poel toegevoegd en wordt verharding aangelegd. Ten tijde van grondverzetwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met eventuele archeologische waarden.

## 6.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Meierij'.

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk.

Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden.

De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte

broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door opgaande beplanting. De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden.

Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes.

In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd.

Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Met de realisatie van dit plan worden de beplantingen op de kavelgrenzen weer hersteld. Met onderhavige ontwikkeling wordt een hoop landschap teruggebracht naar de inheemse natuur. Daarbij wordt een weidepoel aangelegd. Met deze landschapselementen worden de historische structuren weer zichtbaar gemaakt.

## 6.3 Natuur

### 6.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming). Door NIPA milieutechniek B.V. is een ecologische quickscan uitgevoerd, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

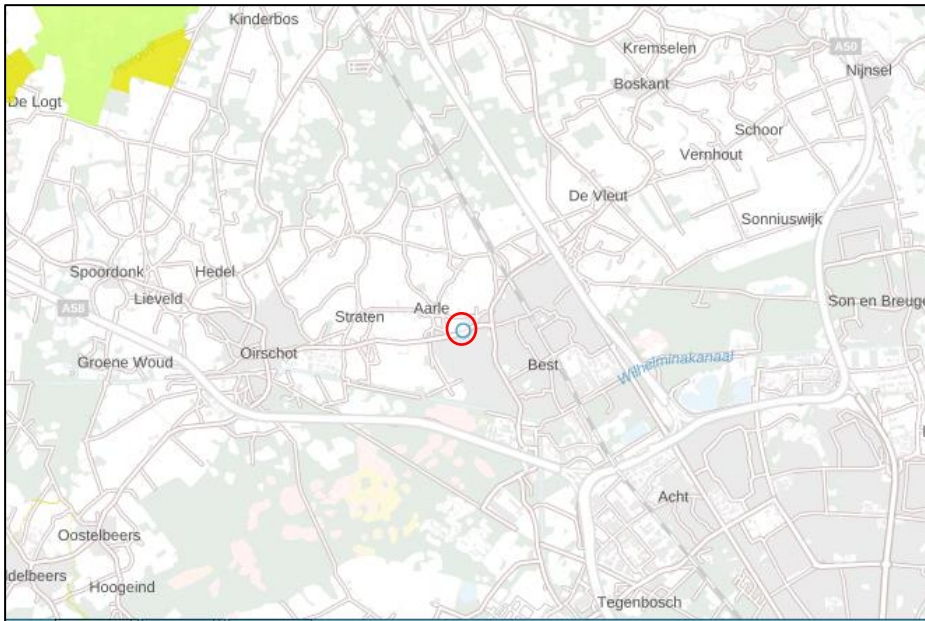
### 6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2022 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Het dichtst bij het plangebied gelegen natuurgebied betreft: 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', gelegen op een afstand van circa 7.300 meter ten noordwesten van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van omliggende natuurgebieden, waarbij het plangebied met rood is aangeduid.



Met AERIUS Calculator is de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. De AERIUS berekening is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

### 6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd door Nipa milieutechniek b.v.. Daaruit volgen de volgende conclusies:

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel, kan worden uitgesloten dat de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden. Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (NNB en Natura 2000). De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie in het Natura2000 gebied. Om dit te bevestigen zou een Aeries-berekening kunnen worden uitgevoerd.

Voor de geplande ingreep moeten alle kerstbomen gerooid worden welke als nestgelegenheid kunnen

dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. De rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart – 1 augustus) uitgevoerd te worden. Vogels kunnen ook buiten deze periode broeden, men dient de rooiwerkzaamheden alleen uit te voeren wanneer er geen broedgevallen zijn in de te rooien bomen. Indicatief is deze kans het kleinste buiten 15 maart tot 1 augustus. De overige bomen worden gehandhaafd.

Op de onderzoekslocatie kunnen foeragerende vleermuizen voorkomen. Derhalve wordt geadviseerd om eventuele bouwlampen naar de onderzoekslocatie toe en naar beneden te richten. De bouwlampen dienen tijdens de schemer en nacht uren uitgeschakeld te zijn in de periode april t/m november. Aangezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvlugten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan de nieuwe woning meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen, maar ook aan het aanleggen van natuurlijke oevers voor het waterbassin op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie. Ook kunnen er meerdere takkenstapels worden aangelegd die door marterachtigen gebruikt kunnen worden als schuil- en verblijfplaats.

## 7. JURIDISCHE VORMGEVING

### 7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:1.000. De plangrens, de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn opgenomen met gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwvlakken.

### 7.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Gebruiksregels;
- Bouwregels.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

## **7.4 Toelichting op de bestemmingen**

### **7.4.1 Agrarisch**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische doeleinden, behoud herstel en ontwikkeling van de agrarische waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch vlak' voor behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' voor het behoud, de herstel en de duurzame ontwikkeling van de landschappelijke inpassing, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en een en ander bijbehorende voorzieningen waaronder perceelsontsluitingen.

### **7.4.2 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen, aan huis verbonden beroepen, één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en paden, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, erfontsluitingen, groenvoorzieningen (en landschapselementen), water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het gebruiken van de woonbestemming is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichtingen die zijn vastgesteld in de regels van het bestemmingsplan voor het slopen van overtollige bebouwing, het aanleggen van de landschappelijke inpassing, het aanleveren van een geluidrapport voor het binnenniveau en voor het aanleggen van de waterberging.

### **7.4.3 Waarde – Archeologie 4**

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

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten voor de herontwikkeling verhalen op de initiatiefnemer.

Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer, hierin is ook een clause opgenomen over planschadeverhaal.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het betreffende bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen kan een heroverweging op onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

## 9. PROCEDURE

### 9.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
  - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

### 9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1 Bro worden provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Hiertoe zijn reacties ontvangen van zowel provincie en waterschap welke zijn verwerkt voor de totstandkoming van het bestemmingsplan.

### 9.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft het omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en direct belanghebbenden. Het verslag van het omgevingsdialoog is gedeeld met de gemeente Best. Uit het omgevingsdialoog zijn opmerkingen naar voren gekomen over de haag aan de zijkant van het perceel, het landschappelijk inpassingplan is hiertoe aangepast.

### 9.4 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juni t/m 8 augustus 2023 ter inzage gelegen, tijdens deze periode is één zienswijze

ingediend door het waterschap. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de opgestelde zienswijzennota welke als bijlage bij raadsbesluit is opgenomen.