

**BESTEMMINGSPLAN
SONSEWEG 11 EN 13
GEMEENTE BEST**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & ing M.J.M. Crijns

Vastgesteld: 2 oktober 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Welstandscriteria	10
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Relevant rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Ladder duurzame ontwikkeling	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2	Verordening ruimte	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'	20
3.3.2	Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties	21
3.3.3	Structuurvisie Best 2030	23
3.3.4	Structuurvisie Buitengebied	24
3.3.5	Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best	24
3.3.6	Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016	27
3.3.7	Archeologie	31
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1	Water	32
4.1.1	Inleiding	32
4.1.2	Relevant waterschapsbeleid	32
4.1.3	Gemeentelijk beleid	34
4.1.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	35
4.1.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	36
4.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	36
4.2	Natuur	36
4.2.1	Wet natuurbescherming	36
4.2.2	Natura 2000	39
4.3	Archeologie	39
4.3.1	Verdrag van Valletta	39
4.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	39

4.3.3	Archeologiebeleid gemeente Best	40
4.4	Cultuurhistorie	41
4.5	Agrarische aspecten	41
4.5.1	Inleiding	41
4.6	Bedrijven en milieuzonering	46
4.7	Geluidsaspecten	47
4.8	Wet luchtkwaliteit	48
4.9	Bodemgesteldheid	49
4.10	Externe veiligheid	50
4.10.1	Inleiding	50
4.10.2	Bedrijven	50
4.10.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	50
4.10.4	Hoogspanningslijnen	50
4.11	Verkeer en parkeren	51
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Algemene toelichting verbeelding	52
5.3	Algemene toelichting voorschriften	52
5.4	Toelichting bestemmingen	53
5.4.1	Groen	53
5.4.2	Wonen	53
5.4.3	Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)	53
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	55
7.1	Inpraakprocedure	55
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	55

Bijlagen:

1. Quickscan flora en fauna, Lomans Ecoworks, 10 juni 2016
2. Notitie nader onderzoek vleermuizen, Lomans Ecoworks, 3 mei 2016
3. Mitigatieplan huismussen, Lomans Ecoworks, 20 juni 2016
4. Ontheffing Flora en faunawet Huismus, 9 augustus 2016
5. Programma van Eisen archeologische proefsleuven, ArcheoPro, nr. 15105, 27 maart 2017
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, documentkenmerk 1405/051/RV-01, 1 december 2015
7. Nota vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan is eigenaar van de locatie Sonseweg 11 en 13 te Best, hierna plangebied genoemd. De locaties Sonseweg 11 en 13 zijn thans in gebruik als glastuinbouwbedrijfslocatie. Initiatiefnemer is voornemens de locaties Sonseweg 11 en 13 te herontwikkelen van glastuinbouwbedrijfslocatie naar een locatie voor burgerbewoning, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en tevens een tweetal nieuwe woningen wordt opgericht.

Reeds op 27 juli 2010 heeft college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best een positieve grondhouding uitgesproken over het initiatief. Per brief d.d. 2 augustus 2013 is de beoogde ontwikkeling in een uitgewerkt plan voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Per brief d.d. 20 augustus 2013 heeft het college verzocht het plan uit te werken in een ontwerp-bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Sonseweg 11 en 13' bestaat uit planregels, een verbeelding, onderhavige toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locaties Sonseweg 11 en 13 te Best. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Best, tegen de kern Best. Navolgend figuur geeft op een luchtfoto de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Best weer.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied t.o.v. kern Best

De locatie Sonseweg 11 is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 351 en heeft een grootte van 1 hectare, 70 are en 80 centiare. De locatie Sonseweg 13 is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 352 en heeft een grootte van 25 are en 20 centiare. Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties Sonseweg 11 en 13 te Best en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 21 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Best. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1a kerngebied nabij kern of doorgaande weg', met de lettertekenaanduidingen 'Extensiveringsgebied' en 'Niet grondgebonden glastuinbouw'. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor het plangebied niet de mogelijkheid om de beoogde herontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante

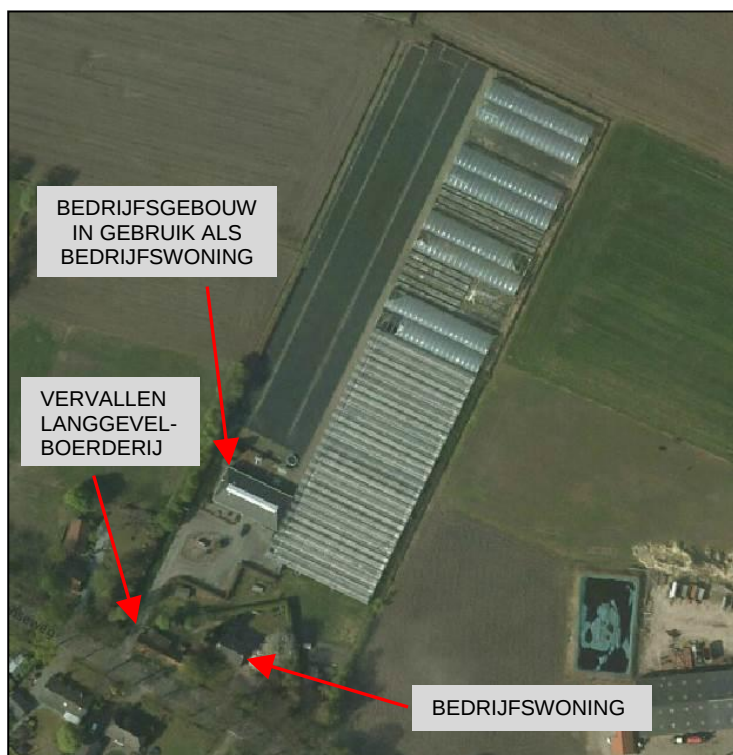
VASTGESTELD

beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Ter plaatse van het plangebied is op de locatie Sonseweg 11 een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Ter plaatse van de glastuinbouwlocatie zijn circa 3.600 m² glasopstanden, circa 4.300 m² containervelden en circa 3.800 m² overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals tunnelkassen aanwezig. Op de locatie aan de Sonseweg 13 is de bedrijfswoning behorende tot dit bedrijf aanwezig. Op de locatie Sonseweg 11 is tevens een vervallen boerderij en een bedrijfsgebouw dat thans in gebruik is als bedrijfswoning aanwezig. Navolgende figuren geven de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied



Figuur 4: Bedrijfswoning aan Sonseweg 13

VASTGESTELD



Figuur 5: Vervallen boerderij Sonseweg 11

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt het glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de Sonseweg 11 en Sonseweg 13 te herontwikkelen naar een burgerwoonlocatie voor een drietal vrijstaande woningen, waarbij:

1. de bestaande bedrijfswoning aan Sonseweg 13 zal worden bestemd als burgerwoning. Deze woning zal worden gesloopt waarna een nieuwe woning binnen het kadastrale perceel gemeente Best, sectie L, nummer 352 zal worden gerealiseerd.
2. de vervallen boerderij zal worden gesloopt waarna ter plaatse van de locatie Sonseweg 11 een 'langgeveltype' woning zal worden opgericht.
3. het bestaande bedrijfsgebouw dat thans in gebruik is als bedrijfswoning zal worden gesloopt en plaatsmaken voor een woning van het 'schuurtype', ten noorden van de langgeveltype woning.

Navolgende figuur geeft een inrichtingsschets van de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 6: Inrichtingsschets beoogde situatie na herontwikkeling

De inrichtingsschets gaat uit van een kleine kempische nederzetting bestaande uit een drietal vrijstaande bouwvolumes met ondergeschikte bijgebouwen. De woningen worden ontsloten middels één ontsluitingsweg vanuit de Sonseweg, waarmee een besloten erf ontstaat. De landschappelijke inpassing van de individuele erven wordt op elkaar afgestemd. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat. Het geheel zal als een groen landschappelijk element vanuit de omgeving worden ervaren. In onderhavig bestemmingsplan zijn de erfstructuren en de groene aankleding gewaarborgd.

De woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 750 m³ met daarbij bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 120 m².

In samenhang met de herontwikkeling van de glastuinbouwlocatie naar een burgerwoonlocatie zal het glastuinbouwbedrijf ter plaatse met circa 3.600 m² glasopstanden, circa 4.300 m² containervelden en circa 3.800 m² overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals tunnelkassen, worden gesaneerd. Op de locatie zullen verschillende landschapselementen zoals knip- en scheerhagen, een hoogstamfruitboomgaard, een struweelhaag, bloemrijk grasland en landschapsbomen worden aangelegd. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.3.3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

2.2.2 Welstandscriteria

Door de gemeentelijke Stadsbouwmeester en stedenbouwkundige is een aantal randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van de beoogde stedenbouwkundige opzet, de groenstructuur, architectuur en het kleur- en materiaalgebruik. Navolgend is een sfeerimpressie weergegeven van de beoogde situatie van het plangebied, zoals geaccordeerd door de Stadsbouwmeester en stedenbouwkundige.

VASTGESTELD



Figuur 7: Sfeerimpressie beoogde situatie na herontwikkeling

VASTGESTELD

Stedenbouwkundige opzet

- Eén toegangsstraat vanaf de Sonseweg, uitkomend op een centraal gesitueerd pleintje;
- Woningen liggen op ruime afstand van de Sonseweg, georiënteerd op de nieuwe straat en/of het pleintje (afhankelijk van de ligging);
- Wel ruimte voor bijgebouwen aan de Sonseweg;
- Woningen in één bouwlaag met een kap, bijgebouwen ook met een kap;
- Woningen mogen speels gesitueerd worden rond het pleintje, bij voorkeur met een lichte verdraaiing van de hoofdmassa's om het geheel minder formeel te maken.

Groen

- Fruitbomen bij voorkeur in een informeel patroon;
- Aan straatzijde: voorkeur voor enkele grote solitaire bomen in plaats van een verzameling kleine bomen;
- Groene erfafscheiding, bij voorkeur haagbeuk.

Architectuur

- Landelijke, streekeigen architectuur of een eigentijdse vertaling daarvan – afwisseling is gewenst;
- Historiserende architectuur is niet bij voorbaat bezwaarlijk, maar zeker geen retrostijl of in de vorm van 'boerderettes';
- Heldere massa's uitgaand van archetype van huis of schuur, bij voorkeur met zadeldak;
- Ingetogen en zorgvuldig in hoofdvorm en detaillering;
- Eventuele dakkapellen ondergeschikt aan het dakvlak;
- Kap, nokken en gootlijn zo min mogelijk onderbreken; beëindiging in wolfseind in de typologie van de 'Brabantse boerderij' behoort tot de mogelijkheden.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik;
- Gevels in baksteen (roodbruin, mangaan), eventueel met onderdelen in gepotdekseld hout (zwart) om een stalgedeelte te simuleren en natuursteen of stucwerk voor het 'trasraam';
- Daken met keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet of rood), riet of gelijkwaardig;
- Kozijnen, ramen, deuren van hout of gelijkwaardig;
- Bijgebouwen eventueel toepassing zwarte rabatdelen gecombineerd met rode dakpannen;
- Extra aandacht voor materiaalgebruik van bijgebouwen aan de zijde Sonseweg.

3. BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder duurzame ontwikkeling

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 een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

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.”* Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), inclusief veegronde 2016 van kracht. Deze verordening wordt hierna samengevat als de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

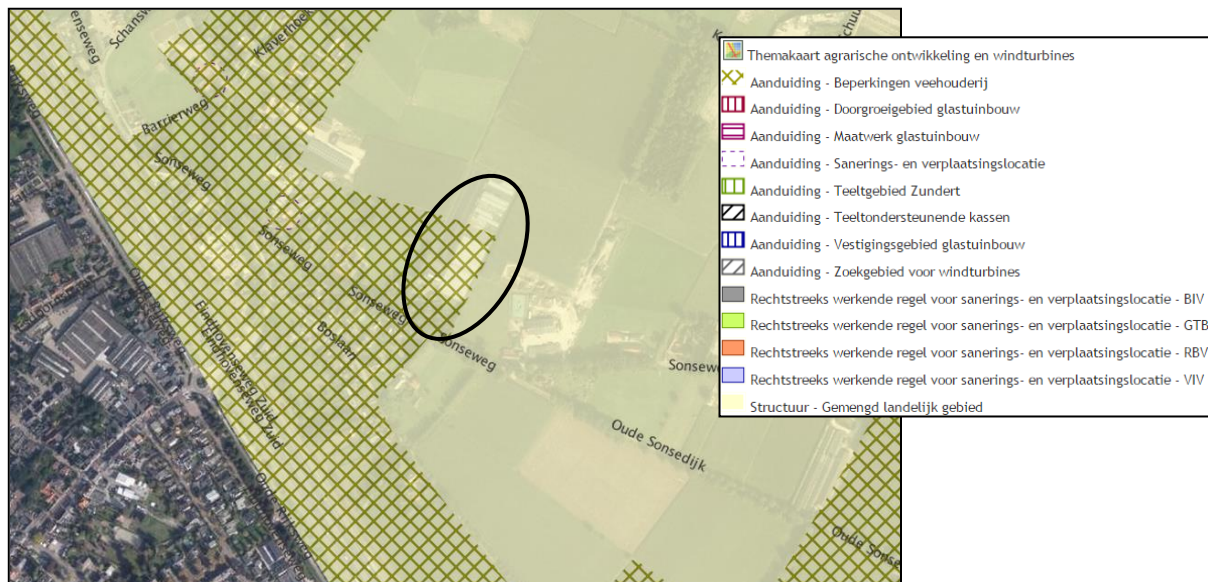
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

In navolgende figuren is een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte in het kader van stedelijke ontwikkeling aangeduid als gelegen in 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuw ruimtebeslag alleen kan daar waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en kent tevens voor het grootste gedeelte de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Navolgend zijn de regels uit de Verordening ruimte ten aanzien van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan voornoemde regels.

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In onderhavige paragraaf is verwoord op welke wijze wordt bijgedragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Tevens is verwoord op welke wijze wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:

VASTGESTELD

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits te financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaald dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
- e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.

De beoogde omzetting van de bedrijfslocatie in een locatie voor burgerbewoningen vindt plaats op basis van artikel 8.2 'Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties' van de Verordening ruimte. De beoogde herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan Sonseweg 11 en 13 naar een woningbouwlocatie vindt plaats binnen de bestaande grenzen van de bedrijfslocatie. Ter plaatse wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

In onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt gemotiveerd dat de beoogde ontwikkelingen geen nadelige gevolgen hebben voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. De ontwikkelingen vinden plaats op de bestaande bedrijfslocatie. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat de woningen een inhoud mogen hebben van 750 m³ en de bijbehorende bijgebouwen een oppervlakte van 120 m². Ook zijn bouw- en goothoogten vastgelegd welke passen in de omgeving van het plangebied. Hierbij is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Op de huidige bedrijfslocatie is reeds een bestaande infrastructuur aanwezig welke ontsloten is op de openbare infrastructuur in de omgeving. De beoogde woningen worden hierop aangesloten.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.*

Met de beoogde herontwikkeling wordt 3.600 m² aan kassen gesloopt, 8.100 m² aan overige teeltondersteunende voorzieningen, 325 m² aan bedrijfsgebouwen en de vervallen boerderij ter plaatse van het plangebied. Het plangebied wordt tevens landschappelijk ingepast en leidt daarmee tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in paragraaf 3.3.5 van onderhavige toelichting nader toegelicht. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Best is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd. De landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:*
 - a. *Van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;*
 - b. *Dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.*

De beoogde kwaliteitsverbetering is passend binnen het beleid van de gemeente Best. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Best is de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap middels een anterieure overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. De beoogde landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
 - a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;*
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *het wegnemen van verharding;*
 - e. *het slopen van bebouwing;*
 - f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*

De beoogde ontwikkelingen zoals omschreven in onderhavig bestemmingsplan gaan gepaard met de toevoeging van landschapselementen ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Groen'. In onderhavige paragraaf is aangegeven op welke wijze de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In samenhang met de beoogde ontwikkelingen zal 3.600 m² kassen worden gesaneerd, 8.100 m² teeltondersteunende voorzieningen worden verwijderd, 325 m² bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de vervallen boerderij met een oppervlakte van 175 m² worden gesloopt.

4. *Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*

Niet van toepassing.

5. *In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.*

Niet van toepassing.

6. *Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Niet van toepassing.

3.2.2.4 Artikel 7.7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Ook zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is in principe uitgesloten. Artikel 8.2 van de Verordening bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken, ten behoeve van de nieuwbouw van één of meer woningen in een bebouwingsconcentratie binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Navolgend worden de regels van artikel 8.2 van de Verordening ruimte nader toegelicht, waarbij de beoogde herontwikkeling wordt getoetst.

3.2.2.5 Artikel 8.2, Wonen binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling betreft het gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. Artikel 8.2 van de Verordening ruimte stelt het navolgende:

1. *In afwijking van artikel 6.7, eerste lid, en artikel 7.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
 - a. *Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;*
 - b. *Er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*
 - c. *Geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).*
2. *Artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod nieuwvestiging), is niet van toepassing.*

De beoogde ontwikkeling van een tweetal vrijstaande woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan Sonseweg 13 in een burgerwoning gaat gepaard met de sanering van het glastuinbouwbedrijf ter plaatse met circa 3.600 m² glasopstanden, circa 4.300 m² containervelden en circa 3.800 m² overige teeltondersteunende voorzieningen zoals tunnelkassen. De beoogde woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Ter plaatse van de (dan voormalige) bedrijfslocatie aan Sonseweg 11-13 vindt daarmee een forse kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.

De beoogde herontwikkeling leidt niet tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkelingen vinden plaats op een bestaande bedrijfslocatie met een bestemmingsvlak voor niet-grondgebonden glastuinbouw met een oppervlakte van 19.600 m². Na herontwikkeling zullen op de locatie drie burgerwoningen toegestaan zijn.

De in artikel 7.8 genoemde Ruimte voor Ruimte regeling voorziet in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit middels sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst. De gemeente Best heeft de Ruimte voor Ruimte regeling nader uitgewerkt in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties'. In aanvulling op de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling regelt de gemeente Best hiermee dat voor iedere 1.000 m² aan stallen inclusief doorhaling van bijbehorende dierrechten, óf de sloop van 2.500 m² aan overige bebouwing zonder doorhaling van dierrechten, in samenhang daarmee een woning mag worden opgericht. Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van deze verbrede Ruimte voor Ruimte regeling. Ter plaatse van het plangebied wordt dusdanig veel gesaneerd, dat geen inbreuk wordt gedaan op de Ruimte voor Ruimte regeling door het toevoegen van twee woningen ter plaatse. Gebruik wordt juist gemaakt van de gemeentelijke verbrede regeling, in aanvulling op de Ruimte voor Ruimte regeling. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een glastuinbouwbedrijf, waardoor sanering met gebruikmaking van de reguliere Ruimte voor Ruimte regeling niet mogelijk is.

3.2.2.6 Artikel 25, Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij in principe niet toegestaan. In artikel 25 worden hierop enkele uitzonderingen geboden. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij en is daarmee niet in de strijd met artikel 25 van de Verordening ruimte.

3.2.2.7 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Figuur 10: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1a kerngebied nabij kern of doorgaande weg', met de lettertekenaanduidingen 'Extensiveringsgebied' en 'Niet grondgebonden glastuinbouw'. Het plangebied is dan ook bestemd voor:

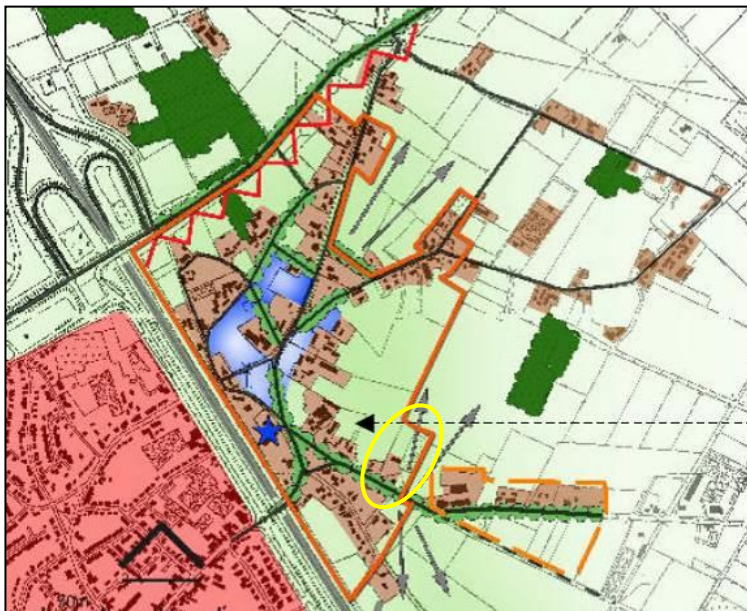
- grondgebonden agrarische bedrijven met tevens overige niet grondgebonden agrarische bedrijven.
- één bedrijfswoning;
- teeltondersteunende voorzieningen;
- aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- productiegebonden detailhandel;
- statische opslag (binnen bestaande bebouwing);
- voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' biedt voor de locatie aan Sonseweg 11 en Sonseweg 13 geen mogelijkheden om de herontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.2 Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties

Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Best zijn in het buitengebied van de gemeente Best een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen. Het beleid ten aanzien van de bebouwingsconcentraties is omschreven in de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties'.

In de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' zijn de bebouwingsconcentraties ruimtelijk en functioneel beschreven en geanalyseerd. Vervolgens is per bebouwingsconcentratie een streefbeeld aangegeven dat benut kan worden bij de beoordeling van individuele verzoeken. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg'. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied in de bebouwingsconcentratie weer.



Figuur 11: Ligging plangebied in bebouwingsconcentratie 'Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg'

Ten aanzien van de huidige situatie van deze bebouwingsconcentratie is het volgende aangegeven:

“De bebouwingsconcentratie aan onder andere de Sonseweg wordt van de kern Best gescheiden door de A2, die ter hoogte van de concentratie verdiept is aangelegd. De concentratie ligt rondom de Sonseweg en de Sint Oedenrodeseweg. Er is geen sprake van een centrale ruimte of clustering van bebouwing binnen het gebied. Hierdoor vormt de bebouwingsconcentratie geen duidelijk geheel. Markant punt is de schoorsteen tegenover de kruising van de Sint Oedenrodeseweg met de Sonseweg. Verder is er rond de Sint Oedenrodeseweg een aantal open akkers aanwezig die in potentie een kwaliteit vormen binnen de bebouwingsconcentratie. Bijzonder is de terugliggende rooilijn van de bebouwing aan de Klaverhoekseweg, ter hoogte van de aansluiting met de Sint Oedenrodeseweg. Door het open voorterrein bij deze woningen, is de kruising tussen de wegen inzichtelijk. Aan de noordzijde van de concentratie wordt de grens gevormd door de Ringweg. Dit is een vrij drukke weg, die vanaf de A2 richting Sint Oedenrode loopt en ruimtelijk geen onderdeel vormt van het gebied. Momenteel is hier al enige afscherming aanwezig, echter, op sommige punten is deze weg nog steeds aanwezig binnen de bebouwingsconcentratie.”

In de 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' is de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie gegeven:

“De begrenzing van deze bebouwingsconcentratie is in eerste instantie gerelateerd aan de bebouwing aan de Sonseweg en de Sint Oedenrodeseweg. Daarnaast is langs de een aantal wegen die op de Sint Oedenrodeseweg uitkomen een concentratie aan bebouwing te zien. De begrenzing is aan de rand van deze verdichting gelegd. De akkers langs de Sint Oedenrodeseweg zullen het centrum

vormen van de bebouwingsconcentratie. Hierdoor krijgt de concentratie meer een eigen karakter. De huidige bebouwing binnen deze ruimte kan blijven bestaan, maar niet verdicht worden.

Dit betekent dat nieuwbouw alleen ter plaatse van de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden. De aanwezige bebouwing rondom deze open akkers kunnen mogelijk verdicht worden. Open plekken tussen deze bebouwing bieden mogelijkheden tot ontwikkeling. Binnen de bebouwingsconcentratie is momenteel al bedrijvigheid aanwezig, dit komt voor in het gebied dat aansluit op de kern Best. In aansluiting hierop is kleine bedrijvigheid mogelijk.”

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied vindt plaats ter plaatse van bestaande bebouwing. De hoeveelheid bebouwing zal als gevolg van de herontwikkeling slechts afnemen waarbij glasopstanden en teeltondersteunende voorzieningen plaats zullen maken voor kwalitatief hoogwaardige bebouwing. De beoogde herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de bebouwingsconcentratie 'Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg'.

In de beleidsnotitie is aangegeven dat het wonen in het buitengebied door veel mensen aantrekkelijk wordt bevonden. Naast de rust en ruimte, vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere versterking in het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Hierop worden wel drie uitzonderingen gegeven, zijnde woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, realisatie van nieuwe landgoederen en de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing. Een bijzondere vorm van woningbouw die buiten het reguliere woningbouwprogramma valt, betreft de Ruimte voor Ruimte regeling. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte stalruimte in het buitengebied. De gemeente Best stelt dat voor iedere 1.000 m² gesloopte stallen met doorhaling van milieurechten óf sloop van 2.500 m² aan bebouwing zonder milieurechten een woning gebouwd mag worden op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse van het plangebied wordt 3.600 m² aan kassen gesloopt, 8.100 m² aan overige teeltondersteunende voorzieningen, 325 m² aan bedrijfsgebouwen en de vervallen boerderij met een oppervlakte van 175 m². Ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt een tweetal extra woningen beoogd, binnen de bebouwingsconcentratie 'Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg'. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorwaarde voor sloop van 2.500 m² bebouwing per extra woning.

3.3.3 Structuurvisie Best 2030

De 'Structuurvisie Best 2030' schetst het toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030. De structuurvisie bestaat uit twee delen: de structuurvisie en het uitvoeringsprogramma. In de structuurvisie is een themagewijze samenvatting van het beleid dat van toepassing is op het grondgebied van de gemeente Best opgenomen. Ten aanzien van het thema 'wonen' is in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het verminderen van bebouwing is tevens sprake van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

3.3.4 Structuurvisie Buitengebied

Op 4 april 2016 is door de gemeenteraad van Best de 'Structuurvisie buitengebied' vastgesteld. Deze structuurvisie betreft een partiële herziening van de 'Structuurvisie Best 2030'. De gemeente wil hiermee een verdiepingsslag maken van de 'Structuurvisie Best 2030', specifiek voor het buitengebied. Deze structuurvisie is een inspiratiebron én afwegingskader voor initiatieven in het buitengebied en fungeert als opmaat naar de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Voor wat betreft woningbouw kijkt de gemeentelijke structuurvisie onder andere naar de provinciale Verordening ruimte. Echter, aangegeven is wel dat gezien de woningbouwopgave die de gemeente heeft gesteld in de 'Structuurvisie Best 2030' het momenteel niet noodzakelijk is om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen. Dat betekent dat ondanks bijvoorbeeld de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling conform de Verordening ruimte, ten oosten van de A2 geen stedelijke uitbreidingslocaties aan de orde zijn. Deze lijn wordt met de Structuurvisie Buitengebied bekrachtigd. Dat wil echter niet zeggen dat buiten het bestaand stedelijk gebied in Best geen woningen te realiseren zijn. Naast de mogelijkheid om bestaande bedrijfswoningen te bestemmen tot reguliere woningen, er in lijn met de Verordening ruimte vier categorieën woningbouw zijn in het buitengebied:

- Ruimte voor Ruimte;
- Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties;
- Landgoedontwikkeling;
- Gebruik van cultuurhistorisch waardevolle panden.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de sanering van een glastuinbouwbedrijf, in samenhang met de oprichting van twee extra wooneenheden binnen de bebouwingsconcentratie 'Sonseweg/Sint Oedenrodeseweg'. De woningbouw vindt plaats op grond van artikel 8.2 van de provinciale Verordening ruimte: 'Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'. In paragraaf 3.2.2.5 van onderhavige toelichting is reeds getoetst aan de provinciale voorwaarden.

3.3.5 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

In hoofdstuk 3 van de provinciale Verordening ruimte 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'.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft op 2 september 2013 de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' d.d. 5 april 2013 vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt geregeld hoe de gemeente invulling geeft aan de verplichting van de provincie Noord-Brabant om kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

- Categorie 3:

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' worden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen normbedragen gegeven. De beoogde herontwikkeling valt onder de noemer 'Omzetting agrarisch bouwvlak naar woonbestemming'. In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' wordt daarvoor tot 1.000 m² een normbedrag van € 245,00 waardestijging/m² gegeven. Boven de 1.000 m² wordt een normbedrag van € 35,00 waardestijging/m² gegeven.

Navolgend is de waardestijging van het totale plangebied als gevolg van de beoogde herontwikkeling berekend.

Ontwikkeling	Oppervlakte m ²	Huidige waarde	Nieuwe waarde	Waardemutatie / m ²	Waarde
Omzetten agrarisch bouwvlak in woonbestemming < 1.000 m ²	3000	€ 25.00	€ 270.00	€ 245.00	€ 735,000.00
Omzetten agrarisch bouwvlak in woonbestemming > 1.000 m ²	775	€ 25.00	€ 60.00	€ 35.00	€ 27,125.00
Omzetten agrarisch bouwvlak in ontsluitingsweg	353	€ 25.00	€ 6.00	€ -19.00	€ -6,707.00
Omzetten agrarisch bouwvlak in groenbestemming	15472	€ 25.00	€ 1.00	€ -24.00	€ -371,328.00
Bestemmingswinst					€ 384,090.00
Benodigde kwaliteitsverbetering (20% van bestemmingswinst)					€ 76,818.00

In totaal hebben de ontwikkelingen aan Sonseweg 11 en 13 een waardevermeerdering van € 384.090,00 tot gevolg. Een percentage van tenminste 20% van deze waardestijging dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoogde ontwikkelingen vergen derhalve een investering van minimaal € 76.818,00.

De basisinspanning zal deels geïnvesteerd worden in de aanleg van landschapselementen binnen het plangebied ter plaatse van de bestemming 'Groen' en deels in de verwijdering van bebouwing en voorzieningen. Navolgend is een tabel opgenomen met de omvang en type bebouwing en voorzieningen en de met de verwijdering gepaard gaande kosten.

Verwijderen bebouwing en voorzieningen	Oppervlakte m²	Verwijderingskosten / m²	Kosten
Sloop kassen	3600	€ 5.00	€ 18,000.00
Verwijderen overige teeltondersteunende voorzieningen	8100	€ 1.00	€ 8,100.00
Sloop bedrijfsgebouwen	325	€ 25.00	€ 8,125.00
Sloop vervallen boerderij	175	€ 25.00	€ 4,375.00
Totaal			€ 38,600.00

De resterende basisinspanning van € 38.218,00 zal geïnvesteerd worden in de aanleg van landschapselementen. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte in m²	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg		900	m²	€ 5,20	€ 4.680,00	€ 1,18	€ 1.062,00	€ 10.620,00		€ 15.300,00
L10 Hoogstamfruitboomgaard	60		st	€ 61,64	€ 3.698,40	€ 5,42	€ 325,20	€ 3.252,00		€ 6.950,40
L6A Struweelhaag		696	m²	€ 1,61	€ 1.120,56	€ 0,74	€ 515,04	€ 5.150,40		€ 6.270,96
R1 Bloemrijke rand		9000	are	€ 16,52	€ 1.486,80	€ 8,56	€ 770,40	€ 7.704,00		€ 9.190,80
L8 Landschapsboom	11		st	€ 61,64	€ 678,04	€ 5,42	€ 59,62	€ 596,20		€ 1.274,24
Totaal										€ 38.986,40

Navolgend is een impressie van de te realiseren kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven.



Figuur 12: Impressie te realiseren kwaliteitsverbetering

De inrichtingsschets op schaal met daarop de toe te voegen landschapselementen is als bijlage bij de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De schets met bijbehorende legenda omvat tevens een beheerplan ten behoeve van het beheer en onderhoud van de beoogde landschappelijke inpassing.

3.3.6 Milieubeleidsplan Best 2012 - 2016

3.3.6.1 Inleiding

Door de gemeente Best is het 'Milieubeleidsplan Best 2012 – 2016' vastgesteld. In het milieubeleidsplan worden voor negen milieuthema's doelstellingen aangegeven die zijn bepaald aan de hand van het door de raad gekozen ambitieniveau. Deze milieuthema's betreffen:

- Luchtkwaliteit;
- Geur;
- Afval;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Water;
- Biodiversiteit;
- Bodem;
- Klimaat/duurzaamheid.

VASTGESTELD

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

- Het inzetten op een grote reductie van de hoeveelheid restafval en het nadrukkelijk bevorderen van hergebruik van producten en materialen;
- Het streven naar een energieneutraal Best in 2030;
- Stimulering van biodiversiteit in de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook bij burgers, bedrijven en medewerker;
- Leefbaarheid staat hoog in het vaandel waarvoor ondermeer voor de thema's externe veiligheid, geur, water, geluid, lucht en bodem belangrijke doelen worden gesteld.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader voor nog op te stellen gemeentelijk beleid per milieuthema. Navolgend worden de relevante milieuaspecten nader toegelicht.

3.3.6.2 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. Tevens verwacht het Rijk dat deze knelpunten in 2015 zijn opgelost, voornamelijk vanwege het schoner worden van voertuigen. Best voldoet dus nagenoeg aan de normen en de wettelijke verplichtingen. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Sonseweg 11 en 13 te Best wordt een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning omgezet naar drie burgerwoningen. Dit zal geen negatieve 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. Met de bouwaanvraag van de beoogde woningen zal rekening worden gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

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 wordt slechts een tweetal nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De beoogde woningen aan Sonseweg 11 en 13 te Best worden niet aangemerkt als luchtgevoelige objecten, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

3.3.6.3 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 4.5 wordt het aspect geur nader toegelicht.

3.3.6.4 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.

3.3.6.5 Geluid

Uit een inventarisatie in 2006 bleek dat er in Best 2.266 geluidgehinderden waren met een hogere geluidbelasting op de gevel dan 55 dB als gevolg van wegverkeer. 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 waardebesluiten nemen. In het ontheffingenbeleid hogere waardenprocedure van de gemeente Best wordt stil gestaan bij de voorkeursgrenswaarden, maximale ontheffingswaarden en binnenniveau per bouwsoort. Het hogere waardebeleid 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.

VASTGESTELD

De gemeente kan een hogere grenswaarde vaststellen in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting, vanwege de weg van de gevels van de woningen, onvoldoende doeltreffend zal zijn of er bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Om af te kunnen wijken van de voorkeursgrenswaarde dient voor wat betreft nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Best eveneens, naast de hoofdcriteria, te worden voldaan aan één van navolgende subcriteria:

- er is sprake van verspreid gesitueerd wonen;
- de woningen zijn nodig vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op;
- de nieuwe woningen vervangen bestaande bebouwing.

In het buitenstedelijk gebied van de gemeente Best geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning. In paragraaf 4.7 van onderhavige toelichting wordt het aspect geluid nader toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.3.6.6 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. 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:
- Hemelwater:
- Grondwater:
- Oppervlaktewater:
- Organisatie en financiën:

In paragraaf 4.1 wordt het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied aan Sonseweg 11 en 13 te Best.

3.3.6.7 Duurzaamheid

Voor wat betreft klimaatbeleid betekent dit dat de gemeente een bijdrage levert aan het tegengaan van klimaatverandering en de hiermee samenhangende verschijnselen. De focus ligt hierbij op het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen. De gemeente zet hierbij stevig in op energietransitie met als doel een energieneutrale samenleving, onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Navolgende doelen zijn in het klimaatbeleidsplan verder uitgewerkt:

- Terugdringen energiegebruik
- Energie betrekken uit duurzame bron
- Zuinig en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen

Voor woningbouw gelden wettelijke normen en de afspraken voor nieuwbouw conform het Regionaal Convenant GPR Gebouw van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. In alle woningbouwprojecten binnen de gemeente Best worden de doelstellingen voor energiezuinig en duurzaam bouwen (middels EPL, EPC en GPR) als randvoorwaarde gehanteerd. Uitgangspunt voor nieuwbouw is onder andere dat op alle thema's bij nieuwbouw een score van GPR 7 moet worden behaald. Met de oprichting van de beoogde woningen aan de Sonseweg zal worden ingezet op

VASTGESTELD

duurzaam bouwen waarbij ten minste de minimumeisen in acht worden genomen. Dit zal worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

3.3.7 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. Het gemeentelijk beleidsplan is vertaald in het vigerende bestemmingsplan met dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Derhalve is het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

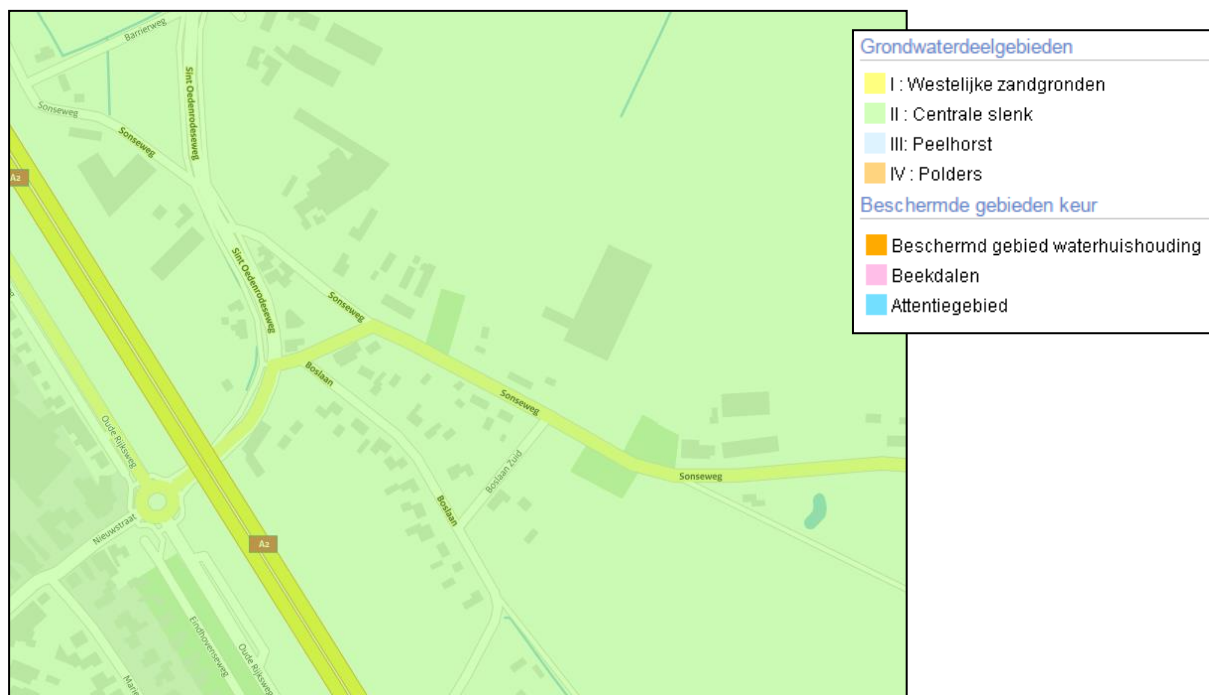
4.1.1 Inleiding

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.

4.1.2 Relevant waterschapsbeleid

4.1.2.1 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 13: Uitsnede Keurkaart 2015

De locatie aan de Sonseweg 11 en 13 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

4.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;

- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.4 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 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt een verhard oppervlak van 270 m² per woning verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw en 120 m² bijgebouwen. Ter plaatse zal tevens een glastuinbouwbedrijf worden gesaneerd. Het verhard oppervlak zal met de beoogde herontwikkeling derhalve afnemen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

4.1.3.1 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 VASTGESTELD

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'.

4.1.3.2 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 verwerken gaat de gemeente Best de komende periode kijken in hoeverre de gemeente eigen hemelwaterbeleid kan koppelen aan de 'Keur Oppervlaktewater 2015' van het waterschap. Vooralsnog heeft de gemeente Best daartoe nog geen eigen beleid.

4.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 14,9 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een zandgrond (hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand,

dekzandrug, oud bouwlanddek, akkerbodem 60-70 cm). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 80-100 cm-mv.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling afnemen. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Om overlast op eigen terrein te voorkomen, kan op vrijwillige basis een infiltratiepoel worden aangelegd. Dit dient dan te worden gerealiseerd boven de hoogste grondwaterstand en mag derhalve een diepte kennen van maximaal 60 centimeter beneden maaiveld.

4.1.6 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.

4.2 Natuur

4.2.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met de invoering van de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kader voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en 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. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

Door Lomans Ecoworks is in 2016 ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd, destijds nog in het kader van de Flora- en faunawet. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Beschermd gebied"

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 8 km van een Natura 2000-gebied. Ook is het plangebied niet gelegen in de EHS. Door de beoogde landschappelijke inpassing met een natuurlijk grasland, een poel, boomgaard en struwelen zal het plangebied na herinrichting een hogere natuurwaarde herbergen.

Beschermd soortenSoorten van Tabel 1 (licht beschermd soorten)

In het plangebied zijn sporen aangetroffen van konijnen. Mogelijk maken enkele andere kleine (lichtbeschermd) zoogdieren gebruik van het plangebied. Ook is het zeer aannemelijk dat het plangebied benut wordt als landbiotoop voor enkele lichtbeschermd amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad. De aanwezigheid van licht beschermd diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2 (zwaarder en strikt beschermd soorten)

Huismus:

Als gevolg van de sloop van het woonhuis op nr. 13 verdwijnt de broedgelegenheid voor huismussen en is het nodig om vervolgstappen te nemen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd in het kader van de Flora en faunawet. Voor deze soort dient een ontheffing te worden aangevraagd en daarnaast zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Vleermuizen

Momenteel is onduidelijk welke functies het plangebied voor vleermuizen vervult. Er dient daarom een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden. Indien uit onderzoek(en) blijkt dat er vaste rust- of verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er in dat geval op gepaste wijze wordt gesloopt en dat er bij de nieuwbouw bijvoorbeeld integraal vleermuisverblijven worden gecreëerd.

Concluderend kan worden gesteld dat:

- De herinrichting van het gebied geen nadelig effect zal hebben op beschermd natuurgebieden in de omgeving.
- Als gevolg van de sloop broedgelegenheid voor huismus verdwijnt, hiervoor zijn mitigerende maatregelen en een ontheffingsaanvraag aan de orde.
- Een aanvullend onderzoek voor vleermuizen noodzakelijk wordt geacht.
- De werkzaamheden zullen voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.
- Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht."

Het uitgevoerde onderzoek (Quickscan flora en fauna Sonseweg 11-13 Best, Lomans Ecoworks, projectnummer 09-14, d.d. 10 juni 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de conclusies uit de Quicksan flora en fauna is door Lomans Ecoworks eveneens een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde vleermuizenonderzoek:

Effecten

Verblijfplaatsen

Uit het nader onderzoek is vast komen te staan dat de te slopen woning geen verblijfsfuncties vervult voor vleermuizen. Negatieve effecten op verblijfplaatsen kunnen uitgesloten worden.

Foerageer- en vliegroutes

Het plangebied wordt benut door Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger om te foerageren. Alle waargenomen vleermuizen foerageerden kort in het plangebied. Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dat is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Dit is niet aan de orde. Het plangebied wordt beperkt gebruikt als foerageergebied, in de directe omgeving is ruim voldoende kwalitatief foerageergebied aanwezig. Tijdens de veldbezoeken zijn geen in het plangebied geen vliegroutes aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied.

Toetsing aan de Flora- en faunawet

Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op vleermuizen zijn niet te verwachten, de ingreep zal dan ook niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusies:

- *Door de voorgenomen herontwikkelingen op de Sonseweg nr. 11-13 gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen, belangrijk foerageergebied of vliegroutes die van belang zijn voor de instandhouding van de soort op populatieniveau, verloren.*
- *Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.*
- *Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd."*

Het uitgevoerde onderzoek (Notitie nader onderzoek vleermuizen Sonseweg 13 Best, Lomans Ecoworks, projectnummer 17-14, d.d. 3 mei 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Tevens is naar aanleiding van de uitgevoerde Quicksan flora en fauna nader onderzoek verricht conform de Soortenstandaard Huismus (RVO, versie 2, december 2014). Tijdens een drietal gerichte veldbezoeken in 2016 zijn de onderzoeksgegevens van 2014 geactualiseerd. Geconcludeerd wordt dat het plangebied functioneel leefgebied vormt voor huismussen en dat nestplaatsen aanwezig zijn in te slopen bebouwing. De ecologische functionaliteit van het plangebied voor de huismus dient gewaarborgd te blijven. Om negatieve effecten te kunnen uitsluiten dient vooraf een aantal

mitigerende maatregelen te worden getroffen. Derhalve is door Lomans Ecoworks een mitigatieplan opgesteld voor de huismus.

Het mitigatieplan (Mitigatieplan huismus Sonseweg 11-13 Best, Lomans Ecoworks, projectnummer 14-16, d.d. 20 juni 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Aan de hand van het mitigatieplan voor de huismus is door de Staatssecretaris van Economische Zaken een ontheffing verleend van de verbodsbepaling zoals genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van nesten of andere vaste rust- of verblijfplaatsen van de huismus. De verleende ontheffing is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zorgen de provincies voor vergunningen en ontheffingen. In het overgangsrecht, benoemd in artikel 9.4 (Natuurbeschermingswet 1998), 9.6 (Flora- en faunawet) en 9.9 (Boswet) van de Wet natuurbescherming staat dat reeds verleende ontheffingen (Flora- en faunawet, Boswet) en vergunningen (Natuurbeschermingswet 1998) van kracht blijven.

4.2.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 9,5 kilometer, is het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. De ontwikkeling van twee nieuwe woningen en de herbouw van de bestaande bedrijfswoning aan de Sonseweg 11 en 13 zal vanwege de kleinschaligheid en de grote afstand tot beschermde gebieden geen negatieve invloed hebben op het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de EHS (thans geheten Natuurnetwerk Nederland). Het dichtstbijzijnde gebied dat als EHS is begrensd, ligt op ruim 200 meter ten noordoosten van het plangebied. de EHS betreft hier een droog productiebos. Herinrichting zal, gelet op de afstand en de ligging van het plangebied, geen negatief effect hebben op de EHS. (Bron: Quicksan flora en fauna Sonseweg 11-13 Best, Lomans Ecoworks).

4.3 Archeologie

4.3.1 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.

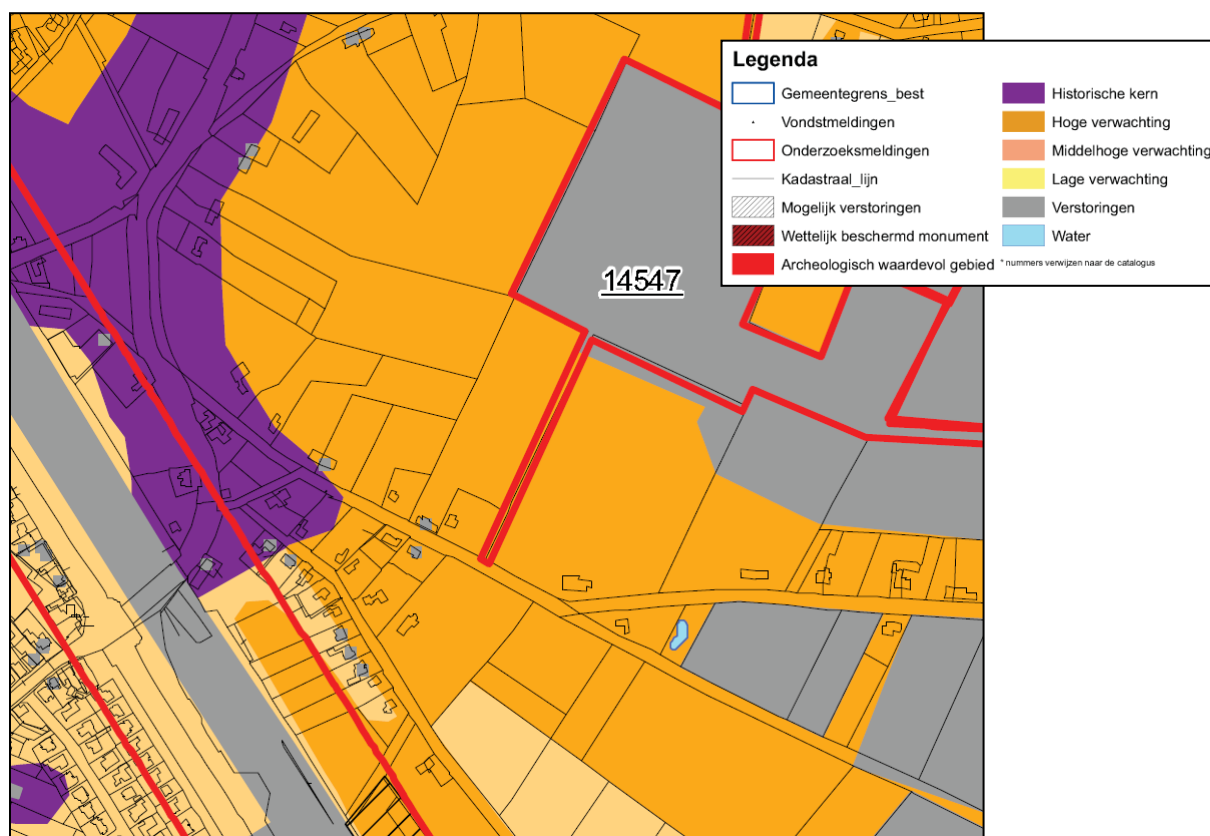
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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.

4.3.3 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.



Figuur 14: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als een locatie met een 'hoge verwachting'. In gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Voor de nieuw op te richten woningen wordt per woning een te bebouwen oppervlak van circa 270 m² verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw en 120 m² bijgebouwen. In totaal zal derhalve sprake zijn van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Door ArcheoPro is een 'Programma VASTGESTELD

van Eisen archeologische begeleiding' (PvE) opgesteld. Het PvE geeft uitvoering aan het gemeentelijke besluit tot onderzoek middels archeologische begeleiding volgens het protocol proefsleuvenonderzoek. Voor deze aanpak is gekozen omdat een reële kans bestaat dat archeologische waarden aanwezig zijn binnen het te ontgraven gebied. Een archeologische begeleiding biedt in dat geval een kosteneffectieve en tijdbesparende aanpak. Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend, met een voorwaardelijke verplichting die stelt dat de benodigde omgevingsvergunning niet worden verleend voordat archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform het bij de regels gevoegde PvE. Het PvE (ArcheoPro Archeologisch PvE Nr. 15105, d.d. 27 maart 2017) is eveneens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Indien tijdens de bouw van de beoogde woningen archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dient dit altijd gemeld te worden bij de gemeente Best, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Cultuurhistorie

Het plangebied is in het cultuurhistorische gebied 'Kempen' gelegen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied 'Kempen' 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. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het plangebied is gelegen binnen het archeologisch landschap 'Dommeldal Nuenen-Gestel'. Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken de Groote Beek bij Son, de Grote Waterloop bij Liempde en de Kleine Aa/Smalwater onder Boxtel. Langs beide zijden van de rivier- en beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwlandcomplexen. Ook de met oude bouwlanden bedekte dekzandrug tussen Best en Nijnsel en een vergelijkbare rug ten noorden van Sint-Oedenrode worden tot dit landschap gerekend.

De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de cultuurhistorische waarden waarbij sprake is van een eerstelijnsbebouwing direct gelegen aan de Sonseweg en een bebouwing in de tweede lijn, refererend aan de bebouwing die gebruikelijk is voor de historische boeren erven. Met een tweedelijns bebouwing aan een centrale ontsluiting wordt gerefereerd aan een boerenerf. De beoogde landschappelijke inpassing sluit ook aan bij de historische beplanting in de omgeving. Daarbij wordt door de sanering van de achtergelegen bebouwing het historische open karakter weer hersteld.

4.5 Agrarische aspecten

4.5.1 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 goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Sonseweg 1;

VASTGESTELD

- Sonseweg 15;
- Sonseweg 16;
- Boslaan 3;
- Sint-Oedenrodeseweg 11;
- Sint-Oedenrodeseweg 15;
- Sint-Oedenrodeseweg 18;
- Klaverhoekseweg 2;
- Keldersehoevenweg 2.

4.5.1.1 Wettelijk kader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor 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 (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten aanzien van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee) dient een vaste afstand aangehouden te worden. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een dergelijk veehouderijbedrijf.

De gemeenteraad van de gemeente Best heeft in aanvulling op de Wgv de Verordening geurhinder en veehouderij (16 juli 2008) vastgesteld. Anders dan voorheen is het middels een geurverordening mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De Verordening geurhinder en veehouderij kent geen andere normen aan het plangebied toe. Ter plaatse van het plangebied is derhalve sprake van een maximale geurbelasting van 14 oue/m³.

Activiteitenbesluit

Veehouderijen vallen onder het Activiteitenbesluit indien niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn echter wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Voor bedrijven die niet onder het Activiteitenbesluit vallen, zijn de Wgv en Wav wel van toepassing.

4.5.1.2 Voorgrondbelasting

Op de veehouderijen aan Sonseweg 1, Sonseweg 15, Boslaan 3, Sint-Oedenrodeseweg 11, Sint-Oedenrodeseweg 15, Klaverhoekseweg 2 en Keldersehoevenweg 2 worden dieren gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld en derhalve vaste afstanden gelden. De beoogde woningen zullen op een afstand van minimaal 50 meter van de veehouderijen, waarvoor een vaste afstand dient te worden aangehouden, worden opgericht.

Op de veehouderijen waar wel dieren worden gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld, zijn de volgende vergunningen aanwezig:

5681 BG, Sonseweg 1, BEST

Beschikingsdatum: 09-04-2002
RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5.1		bedrijf	2,30	17	39	17	2	605,20	1
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.6		bedrijf	8,30	0	0	0	0	0	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.4		bedrijf	4,20	0	0	0	0	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	3	0	0	0	0	0	0
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	33	267	33	5	1174,80	6
Totalen						50	306	50	7	1780,00	7

Sluit venster

Figuur 15: Vergunning Sonseweg 1 (bron: BVB)

5681 BJ, Sonseweg 16, BEST

Beschikingsdatum: 23-12-2013
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	124	93	11	0	967,20	9
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	1320	990	120	0	10296	98
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	820	615	75	0	6396	61
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	168	71	73	44	3276	17
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11	D1.3.11	bedrijf	0,21	500	105	119	130	4585	57
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	109	458	36	28	2038,30	19
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.1	D3.2.14.1	bedrijf	0,13	59	7	42	3	664,93	6
Totalen						3102	2350	477	206	28260,83	267

Sluit venster

Figuur 16: Vergunning Sonseweg 16 (bron: BVB)

VASTGESTELD

5681 PH, Sint-Oedenrodeseweg 15, BEST

Beschikingsdatum: 01-01-1981
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	4	35	0	5	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	8	31	0	2	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	4	3	1	0	31,20	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.6		bedrijf	0,1780	20	4	0	0	6,80	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	1	5	0	1	0	0
Totalen						37	78	1	8	38,00	2

Sluit venster

Figuur 17: Vergunning Sint-Oedenrodeseweg 15 (bron:BVB)

5681 PK, Sint Oedenrodeseweg 18, BEST, BEST

Beschikingsdatum: 12-08-2016
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	752	2632	752	109	26771,20	25
Totalen						752	2632	752	109	26771,20	25

Sluit venster

Figuur 18: Vergunning Sint-Oedenrodeseweg 18 (bron:BVB)

5681 PR, Keldersehoevenweg 2, BEST

Beschikingsdatum: 06-12-2006
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	6	32	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	3	29	0	2	0	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	3	22	3	0	106,80	1
Totalen						24	132	3	10	106,80	3

Sluit venster

Figuur 19: Vergunning Kelderhoevenweg 2 (Bron: BVB)

De geuremissies van de bedrijven aan Sonseweg 1, Sint-Oedenrodeseweg 15 en Kelderhoevenweg 2 zijn dusdanig laag dat als gevolg van deze emissies de maximale geurnorm van 14 oue/m³ niet zal worden overschreden.

De geurbelasting van de veehouderijen aan Sonseweg 16, Sint-Oedenrodeseweg 18 en Klaverhoekseweg 9a op het plangebied is berekend met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen de hoeken van de drie woonbestemmingen. De XY-coördinaten van de brongegevens betreffen het punt van het bouwvlak dat op de kortste afstand tot het plangebied gelegen is. Het resultaat van deze berekeningen is navolgend weergegeven:

Klaverhoekseweg 9A, Berekende ruwheid: 0,25 m, Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Klaverhoekseweg 9A	156 513	392 527	6,0	6,0	0,50	4,00	22 790

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	156 249	392 064	14,0	1,2
3	ZW	156 215	391 992	14,0	0,9
4	N	156 279	392 049	14,0	1,1
5	Mid	156 261	392 012	14,0	1,0
6	NO	156 299	391 994	14,0	1,0

Sonseweg 16, Berekende ruwheid: 0,31 m, Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Sonseweg 16	156 861	391 880	6,0	6,0	0,50	4,00	29 997

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	156 249	392 064	14,0	0,9
3	ZW	156 215	391 992	14,0	0,8
4	N	156 279	392 049	14,0	0,9
5	Mid	156 261	392 012	14,0	0,9
6	NO	156 299	391 994	14,0	1,0

Sint-Oedenrodeseweg 18, Berekende ruwheid: 0,34 m, Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Sint-Oedenrodeseweg	156 125	392 193	6,0	6,0	0,50	4,00	26 771

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	156 249	392 064	14,0	5,3
3	ZW	156 215	391 992	14,0	3,7
4	N	156 279	392 049	14,0	4,1
5	Mid	156 261	392 012	14,0	3,7
6	NO	156 299	391 994	14,0	2,0

Uit de berekeningen blijkt dat de geurbelasting van de omliggende veehouderijen ruimschoots onder de toegestane norm van 14 oue/m³ blijft. De herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

Aan de hand van de voorgrondbelasting kan het leefklimaat ter plaatse van het plangebied worden bepaald. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een voorgrondbelasting van maximaal 3 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 8%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 8% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

4.5.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan Sonseweg 11-13 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Het plangebied is echter omringd door burgerwoningen. De omliggende veehouderijen zijn derhalve reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De herontwikkeling van het plangebied is derhalve niet verder belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De

richtafstanden gelden 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.

Ten oosten van het plangebied is aan de Sonseweg 15 een niet-agrarisch bedrijf gelegen, te weten een loonwerkbedrijf met agrarisch nevenactiviteiten. Ter plaatse is een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 2.030 m² toegestaan. Het bedrijf valt daarmee, op basis van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', binnen de omschrijving 'algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m². Het bedrijf betreft daarmee een categorie 3.1 bedrijf waarvoor een afstand van 50 meter in het kader van geluid aangehouden dient te worden.

De bouwvlakken van de beoogde woonbestemmingen binnen het plangebied Sonseweg 11-13 zijn gesitueerd op een afstand van meer dan 50 meter van de bedrijfsbestemming aan Sonseweg 15. De beoogde woningen zullen dan ook op een minimale afstand van 50 meter van het bestemmingsvlak van het bedrijf aan de Sonseweg 15 worden opgericht. De herontwikkeling is derhalve in het kader van niet-agrarisch bedrijvigheid in de omgeving geen bezwaar.

4.7 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

"Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Sonseweg (zowel provinciale deel (N620) als het gemeentelijk deel) en de Rijksweg A2.

Voor de Rijksweg A2 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Sonseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie.

Bij het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting voor woning 1 en 2 hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van woning 3 bedraagt maximaal 52 dB (exclusief correctie artikel 110g Wgh). Derhalve is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels voor deze woning niet aan de orde. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.”

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is door initiatiefnemer gemotiveerd een hogere grenswaarde aangevraagd voor de beoogde woningen. Conform het gemeentelijke 'ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure' is daarbij aangegeven dat de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn en er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Tritium Advies, documentkenmerk 1405/051/RV-01, d.d. 1 december 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Het plangebied aan Sonseweg 11-13 te Best is gelegen op dusdanige afstand van een spoor en een vliegveld, dat een onderzoek naar de aspecten vliegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï voor onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk wordt geacht.

4.8 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' 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 regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

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. Met de bouwaanvraag van de beoogde woningen binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu zal worden gegarandeerd.

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 slechts twee nieuwe woningen beoogd. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarbij geeft de handreiking beperkingen voor de vestiging van nieuwe luchtgevoelige objecten, zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen. Binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg mogen daarmee geen nieuwe luchtgevoelige objecten worden ontwikkeld. De handreiking geeft echter geen invulling aan de oprichting van woningen binnen deze zones. Woningen worden hiermee namelijk niet gezien als 'luchtgevoelig object'. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De beoogde woningen ter plaatse van het plangebied worden niet aangemerkt als luchtgevoelige objecten, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

4.9 Bodemgesteldheid

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 moeten worden uitgevoerd, welke bij de aanvraag gevoegd zal worden.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 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, het water);
- Hoogspanningslijnen.

4.10.2 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.

4.10.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Best bevindt zich het spoortracé Eindhoven-'s Hertogenbosch. Dit spoortracé is op circa 1.300 meter van het plangebied gelegen waardoor beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Best vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Ten westen en ten zuid van het plangebied zijn op een afstand van circa 1.800 meter een tweetal buisleidingen gelegen. Het plangebied is niet in de risicocontouren van deze buisleidingen gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

4.10.4 Hoogspanningslijnen

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van circa 2.000 meter de hoogspanningslijn Geertruidenberg – Eindhoven gelegen. Deze hoogspanningslijn heeft een indicatieve zone van 150 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze indicatieve zone gelegen.

4.11 Verkeer en parkeren

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Deze woning zal worden vervangen door een nieuwe woning. Daarbij zal een tweetal nieuwe woningen worden opgericht, waarbij één woning wordt opgericht in de tweede lijn. Hiertoe wordt een nieuwe ontsluiting toegevoegd. Deze nieuwe ontsluitingsweg is verankerd middels de aanduiding 'ontsluiting', met een breedte van 5 meter en zal geheel worden verhard.

De realisatie van de drie woningen ter plaatse van het voormalige glastuinbouwbedrijf zal nauwelijks extra verkeer met zich meebrengen. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Sonseweg 11 en 13 te Best niet zal leiden tot problemen in het kader van verkeer.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Parkeren wordt getoetst op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2015'. De norm voor een woning in dit gebied ligt op 2 parkeerplaatsen per woning. Derhalve zal per woning ruimte worden ingericht voor twee parkeerplaatsen, exclusief eventuele garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. 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.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

5.3 Algemene toelichting voorschriften

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
 - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene afwijkingsregels
 - Algemene wijzigingsregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

VASTGESTELD

- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden, behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en erfontsluitingen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

De woningen binnen deze bestemming mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woning zijn bij gebouwen met een maximale oppervlakte van 120 m² toegestaan.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen op gronden met deze bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² welke dieper gaan dan 30 cm of 50 cm bij een esdek onder het bestaande maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, is de gemeente verplicht 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 dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Best zal daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefneemster kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefneemster met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

7. OVERLEG EN INSpraak

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 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 overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. 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. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Door zover de provincie Noord-Brabant als Waterschap De Dommel is gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel heeft niet geleid tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant heeft wel geleid tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan. Voor de inhoud van de vooroverlegreacties en de wijze waarop deze reacties al dan niet zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan, wordt verwezen naar de 'Nota vooroverleg' welke als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd.

Conform artikel 1.3.1 Bro is door de gemeente Best op 20 augustus 2013 een vooraankondiging gedaan van onderhavig bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 juli 2017 tot en met 15 augustus 2017 voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is derhalve ongewijzigd vastgesteld op maandag 2 oktober 2017.