

BESTEMMINGSPLAN **BROEKDIJK 12 BEST** GEMEENTE BEST

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv & P15 (stads)landschappen

November 2023



INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Bij het plan behorende stukken	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE- EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie	8
2.1.1 Functionele structuur locatie	8
2.1.2 Landschappelijke context locatie	8
2.1.3 Historische context locatie	9
2.1.4 Huidige invulling plangebied	9
2.2 Beoogde invulling	11
2.2.1 Inleiding	11
2.2.2 Ruimtelijke strategie	11
2.2.3 Ruimtelijke bouwstenen	13
2.2.4 Inrichtingsschets ensemble	13
2.2.5 Erfensemble	14
2.2.6 Landschappelijke inpassing	14
2.2.7 Beeldkwaliteit	15
2.2.8 Planologische situatie	17
2.2.9 Verkeer en parkeren	17
3. BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	19
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Toekomstvisie 2020	22
3.3.2 Omgevingsvisie Best 2040	22
3.3.3 Schone Lucht Akkoord	23
4. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	24
4.1 Bodem	24
4.2 Akoestiek	25
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.3.1 Inleiding	26
4.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen	26
4.3.3 Blootstelling aan verontreiniging	27
4.4 Agrarische bedrijven	30
4.4.1 Inleiding	30
4.4.2 Woon- en leefklimaat	31
4.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	33

4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Besluit m.e.r.	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Toets initiatief	36
4.7	Externe veiligheid	37
4.7.1	Inleiding	37
4.7.2	Risico's	37
4.7.3	Beleidskader	37
4.7.4	Beoordeling plangebied	38
4.7.5	Beperkte verantwoording groepsrisico	40
4.7.6	Conclusie	41
4.8	Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden	42
4.8.1	Archeologie	42
4.8.2	Cultuurhistorie	43
4.9	Natuur	45
4.9.1	Inleiding	45
4.9.2	Gebiedsbescherming	45
4.9.3	Soortenbescherming	46
4.10	Waterhuishouding	48
4.10.1	Inleiding	48
4.10.2	Relevant waterschapsbeleid	48
4.10.3	Gemeentelijk beleid	50
4.10.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	51
4.10.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	52
4.10.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	52
4.11	Gezondheid	52
4.12	Gewasbeschermingsmiddelen	53
5.	WIJZE VAN BESTEMMEN	54
5.1	Inleiding	54
5.2	Algemene toelichting verbeelding	54
5.3	Algemene toelichting regels	54
5.4	Toelichting bestemmingen	54
5.4.1	Wonen	54
5.4.2	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'	54
6.	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.	PROCEDURE	56
7.1	Inleiding	56
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	56
7.3	Zienswijzen	56

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 Bijlage 2: Landschapsplan P15 (stads)landschappen
 Bijlage 3: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Boekdijk 12 te Best, hierna 'plangebied' genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is tevens eigenaar van de locatie. Het plangebied is thans bestemd als 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - museum met detailhandel' en 'cultuurhistorische waarden'. Het pand heeft dienst gedaan als klompenmuseum maar wordt in de huidige hoedanigheid niet meer als dusdanig gebruikt. Vanwege historische context en samenhang met de voormalige klompenfabriek aan Broekdijk 16 en de algemene architectonische karakteristiek zijn aan het pand cultuurhistorische waarden toegekend. Het pand kan worden bestempeld als beeldbepalend.

Beoogd wordt om de locatie te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen' teneinde één wooneenheid toe te voegen binnen bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan is opgesteld om dit initiatief mogelijk te maken. Met deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Broekdijk 12-14 te Best, in buurtschap De Vleut, in het buitengebied van de Gemeente Best. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop het plangebied is omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied met plangebied uitgelicht

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 4838, 910. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 1.775 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied met een kader is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied en omgeving

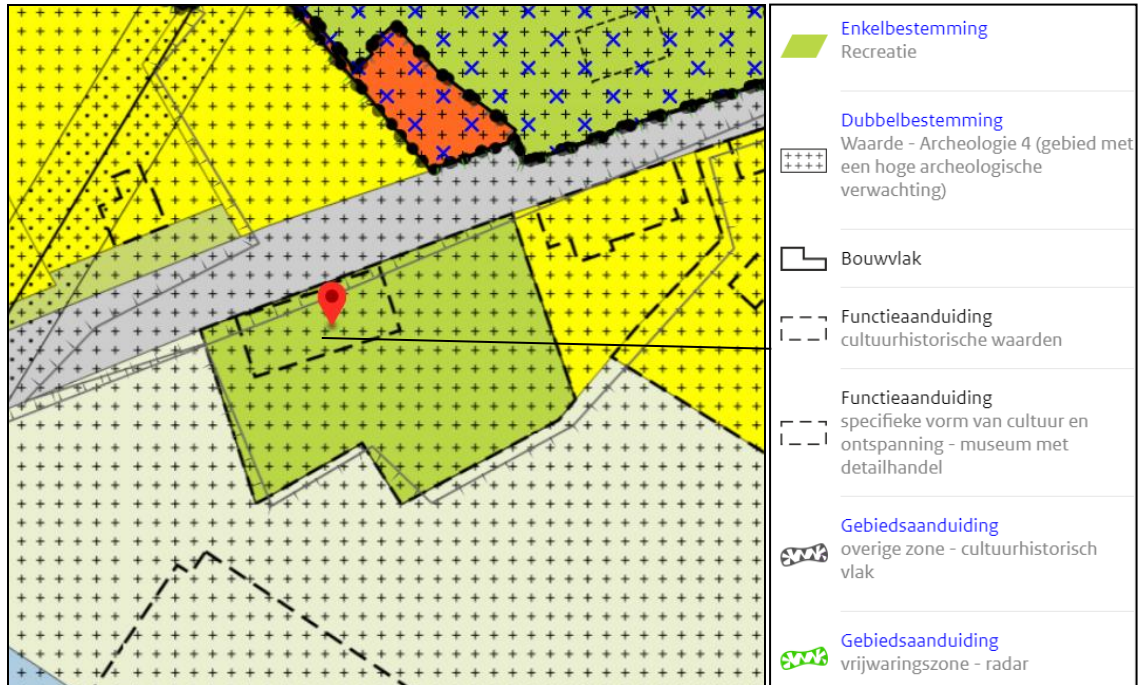
1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2022. Vanwege een voorlopige voorziening is het bestemmingsplan nog niet in werking getreden. Ter plaatse vigeert derhalve nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Vooruitlopend wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' toch reeds beschouwd.

In bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' kent het plangebied de bestemming 'Recreatie' met bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden', 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – museum met detailhandel' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar' en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied 2021' met het plangebied aangeduid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' kent het plangebied eveneens de bestemming Recreatieve doeleinden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie en toekomstige situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de te doorlopen procedure.

2. BESTAANDE- EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Functionele structuur locatie

Het plangebied ligt ten oosten van de Rijksweg A2. Rond de Sint-Oedenrodeseweg, Hogeveleutweg en Broekdijk is de bebouwingsconcentratie 'De Vleut' gelegen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies. De agrarische functies zijn de laatste decennia sterk afgenomen. Thans betreft het met name woonfuncties met enkele bedrijfs- en recreatieve functies. Aan de Broekdijk is in het verleden een concentratie van recreatieve functies ontstaan (BestZOO, Toon Vertier, Pannenkoekenhuis en het Klompenmuseum). Best ZOO is daarbij de belangrijkste toeristisch recreatieve drager. De centrale ingang is verplaatst vanaf de Broekdijk naar de Ringweg waar een groene poort met bezoekerscentrum is gebouwd.

2.1.2 Landschappelijke context locatie

De projectlocatie aan de Broekdijk is gelegen in een markant cultuurlandschap tussen Best en Boxtel. Dit cultuurlandschap ontleent het specifieke karakter aan de natuurlijke ondergrond en watervoorziening. Geologie, bodem en (grond)water zijn zogenoemde abiotische kenmerken. Hoewel hoogteverschillen in Nederland over het algemeen niet al te groot zijn, zijn ze zeer bepalend geweest voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied en daarmee voor het ontstaan van het landschap.

De relatieve hoogteligging is gelijkmatig aflopend in oostelijke richting en varieert van 13,20 m +NAP aan de noordwestzijde tot 12,92 m +NAP aan de noord- en oostzijde. Het laagste punt is gelegen bij de ontwateringsgreppel aan de zuidzijde (12,90 m + NAP). De Broekdijk is wat hoger gelegen (13,33 m + NAP) dan de aanliggende percelen; het is immers een landdijk.

Het plangebied ligt aan de rand van het kampenlandschap van buurtschap de Vleut. Van oudsher wordt dit landschap gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling met een duidelijk onderscheid tussen akkers en graslanden. De weides, hooilanden en akkers worden elk afzonderlijk omzoomd door houtwallen en houtsingels. Op een aantal plekken komen bomenweides voor met de voor dit gebied kenmerkende populieren. Voor een uitgebreide beschrijving en grove landschapsreconstructie wordt verwezen naar de bijlage. In de huidige situatie is het kleinschalige historische landschap sterk veranderd al is de grove indeling nog min of meer herkenbaar.

De directe omgeving van de projectlocatie bestaat uit een onregelmatige lintbebouwing die begint rondom een groen driehoekig pleintje aan het begin van de Broekdijk. Op het beboomde grasveld staat een kleine naoorlogse kapel. Eromheen staan diverse voornamelijk vooroorlogse (voormalige) boerderijen van het langgeveltype. De Broekdijk zelf bestaat uit een redelijk smalle strook asphalt. Er is geen regelmatige begeleidende wegbeplanting aanwezig. Ooit hebben er hier populieren langs de weg gestaan volgens de eigenaren. Tegenover de projectlocatie was tot voor kort een pannenkoekenboerderij gelegen. Daarnaast is nog steeds een kleine dierentuin te vinden. Verder westelijk staan enkele -deels sterk verbouwde- naoorlogse woonhuizen van een bouwtype kenmerkend voor de bouwperiode.

2.1.3 Historische context locatie

Er is eerder een Cultuurhistorische Quickscan opgesteld voor deze locatie (Landplus september 2020). Deze bevat een inventarisatie van de historische ontwikkeling van het landschap, de klompenindustrie, de Vleut en het plangebied. De historische context wordt ook toegelicht in het landschapsplan (zie bijlage).

Het gebied tussen Sint-Oedenrode, Schijndel, Veghel en Best is lange tijd het middelpunt van de klompenindustrie. Dit komt mede door de leemachtige ondergrond van de broekontginningen die zeer geschikt is voor de aanplant van populieren, een boom die naast wilg het beste hout geeft voor het maken van klompen.

Het populierenlandschap dankt mede zijn ontstaan aan het voorpootrecht dat in de feodale tijd door de hertogen van Brabant werd ingesteld. Het voorpootrecht is een van oorsprong middeleeuws recht dat grondbezitters het recht geeft om in een strook grenzend aan hun eigen percelen bomen te planten, te bezitten en te rooien. Deze strook ligt op de gemeenschappelijke gronden (de gemeynt). Tegenwoordig bestaat het voorpootrecht op enkele plekken nog steeds, maar is het beperkt tot de berm van de weg die grenst aan het eigen perceel.

Aanvankelijk worden voornamelijk eiken en wilgen geplant langs de openbare wegen. Het hout van die bomen wordt gebruikt als bouw materiaal, met name voor de gebinten en wanden van boerderijen. In de tijd dat boerderijen steeds verder verstenen daalt de behoefte aan eiken- en wilgenhout. Door deze afnemende behoefte worden er vanaf de tweede helft van de 18e eeuw steeds meer populieren aangeplant. Zo ontstaat vanaf deze tijd het typische populierenlandschap.

Het produceren van klompen is voor de boeren in eerste instantie een winterbezigheid. De klompen worden gemaakt voor eigen gebruik. In de tweede helft van de 19e eeuw is de klompenindustrie sterk in opkomst. Best telt in 1850 maar liefst 23 klompenmakerijen. Als gevolg hiervan worden populieren ook in landschappelijk opzicht steeds belangrijker. Hooilanden en broekgronden worden ook perceelsgewijs beplant met populieren. Het belang van de oude hooilandjes wordt minder groot. In de loop van de 20e eeuw neemt het belang van de klompenindustrie af door concurrentie uit België en de opkomst van schoenen (o.a. Bata in Best) en rubberlaarzen. Na de Tweede Wereldoorlog verdwijnt de klompenindustrie grotendeels als economische activiteit. De populierenweides missen hun functie. Wegbeplanting met populieren krijgt steeds minder een economische functie. Dit heeft ingrijpende gevolgen voor het landschap. De populierenteelt verdwijnt op verschillende plaatsen nagenoeg compleet.

2.1.4 Huidige invulling plangebied

De projectlocatie is groter dan het plangebied van de bestemmingsplanwijziging. Als gevolg van het staken van de klompenfabriek ter plaatse heeft er reeds eerder een functiewijziging naar wonen plaatsgevonden voor een deel van de projectlocatie. Het plangebied is aldus gelegen naast een historische langgevelboerderij uit 1870 (Broekdijk 16) op een taps toelopend grondstuk. Het plangebied betreft een afsplitsing van dat bezit en vormde ooit een geheel met betreffende boerderij. De bebouwing binnen het plangebied dateert van 1982 is en is daarmee relatief recent te noemen. Het gebouw is opgetrokken door de gebroeders Van Laarhoven als klompenmuseum De Platijn op het achtererf van een kleine klompenfabriek die aan Broekdijk 16 was vastgebouwd. Deze klompenfabriek is overigens inmiddels afgebroken.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Broekdijk. Het voormalige museum De Platijn was gevestigd in een speciaal daarvoor opgetrokken gebouw. Naast het museumgebouw staat een kleiner bijgebouw. Beide gebouwen zijn opgetrokken van steen. Het voormalig museumgebouw is voor een groot deel gepotdekseld met horizontale planken. Het gebouw ligt met de lange gevel aan de weg. Het terrein wordt ontsloten op de Broekdijk middel een inrit. De verharding zet zich aan de achterzijde door in de vorm van halfverharding. De locatie is landschappelijk ingepast met een forse erfbeplanting. De aangrenzende percelen, zuidelijk van het plangebied, zijn in gebruik voor de biologische groenteteelt. Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Enkele foto's van het veldbezoek: het voormalige museum vanaf de Broekdijk nr 12, zicht terug naar het museumgebouw langs het kleine bijgebouw nr 14 en de achterzijde van nr 16 waar tot 2014 de klompenfabriek stond.



Figuur 5: Luchtfoto van het pand

2.2 Beoogde invulling

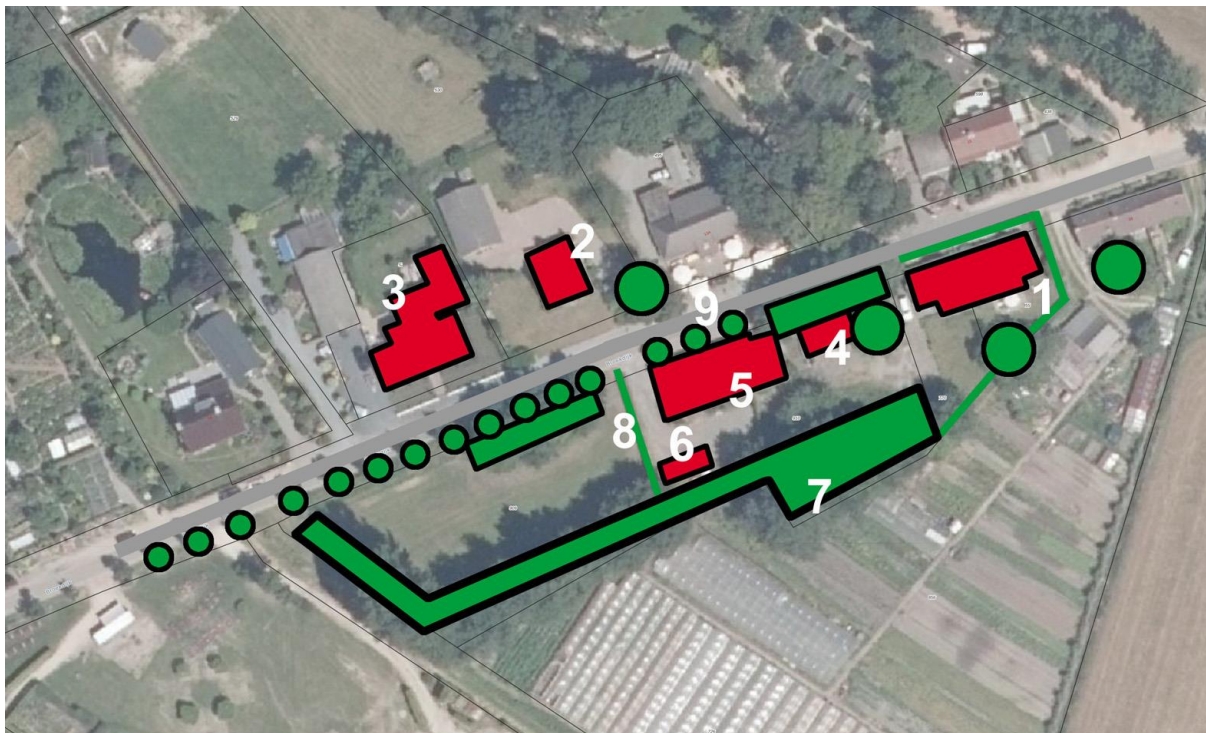
2.2.1 Inleiding

De huidige bebouwing op de locatie is niet meer in gebruik als museum. Reeds in 2005 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een andere recreatieve invulling op deze plek. Dat bleek economisch niet haalbaar. Er is daarom gekeken naar mogelijke andere invullingen. Daaruit is gebleken dat een omzetting naar een woning de beste optie is, ook voor het behoud van deze plek als onderdeel van het beleefbare erfgoed van Best en De Vleut in het bijzonder.

Als onderdeel van deze herbestemming is door P15 (stads)landschappen een landschapsplan opgesteld met daarin een beschrijving van het cultuurhistorisch ensemble met een ruimtelijke strategie voor de landschappelijke inrichting van het plangebied. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen daarvan opgenomen. Zie voor het totale landschapsplan de bijlage.

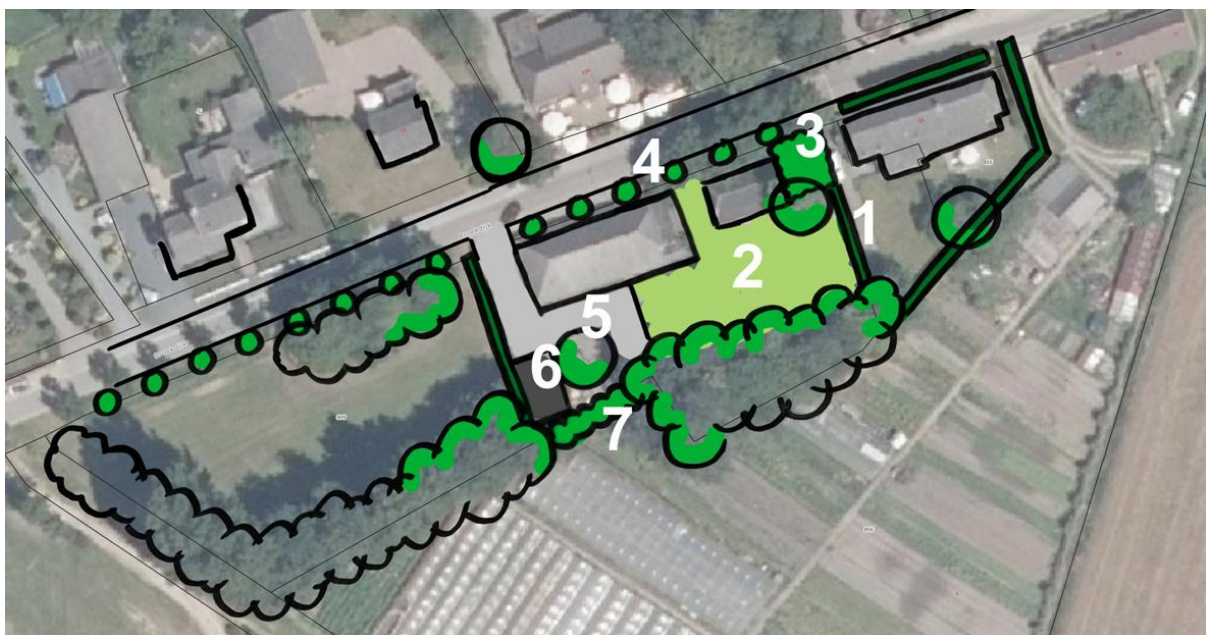
2.2.2 Ruimtelijke strategie

Het gebouw van het voormalige klompenmuseum maakt deel uit van een gebouwensemble dat de veranderingen van het landschap van de Vleut zichtbaar maakt. Het voormalige museumgebouw zal een nieuwe functie krijgen als woning, evenals de vele (historische) boerderijen in de omgeving die inmiddels ook geen agrarische functie meer kennen. Het bestaande gebouw wordt niet vervangen, maar aangepast. Daarbij zal ook de terreininrichting worden aangepast aan de nieuwe functie. In navolgende figuur wordt de ruimtelijke strategie verbeeld.



Figuur 6: De ruimtelijke strategie voor woningbouw op het plangebied, geprojecteerd op de luchtfoto. Met als uitgangspunt het historisch gegroeide gebouwensemble van de familie van Laarhoven: 1] Broekdijk 16, 2] plek verdwenen klompenfabriek, 3] Broekdijk 13, 4] Broekdijk 11, 5] voormalig klompenmuseum, 6] schuur/drooghok, 7] groene rand, 8] plek nieuw bijgebouw, en 9] haag op scheiding. (Bron: P15 (stads)landschappen)

Er wordt niet ingezet op het herstel van een inmiddels verdwenen landschap en functie. Wel biedt herontwikkeling van het plangebied de mogelijkheid de structuur en belevingswaarde plaatselijk te versterken. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande elementen binnen het totaalensemble middels groenstructuren en landschappelijke elementen.



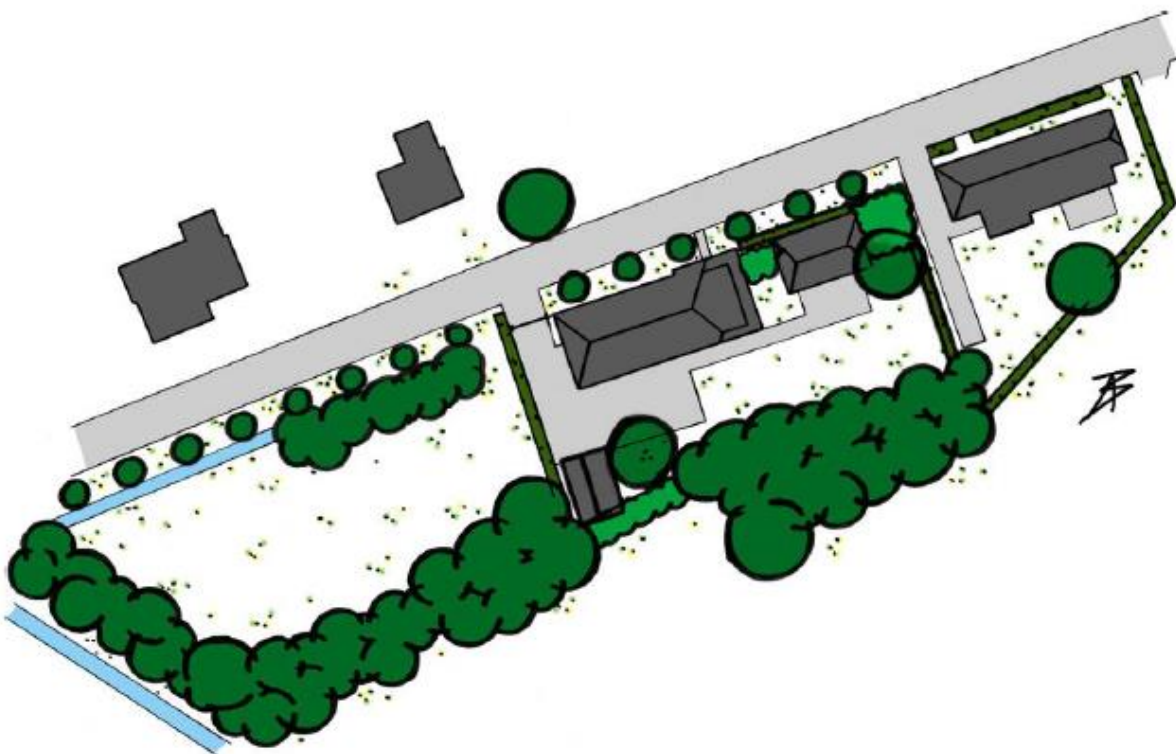
Figuur 7: De ruimtelijke structuur met de ruimtelijke bouwstenen, zoals hieronder beschreven (Bron: P15 (stads)landschappen)

2.2.3 Ruimtelijke bouwstenen

Op basis van de ruimtelijke strategie voor het totaalensemble van de familie van Laarhoven aan de Broekdijk is een ruimtelijke structuur bepaald die richting geeft aan de herontwikkeling van het plangebied. Deze ruimtelijke strategie omvat de doorontwikkeling van het plangebied als deel van het totaalensemble met een nieuwe functie. Daarbij staat de leesbaarheid van het totale ensemble en het onderscheid tussen de verschillende elementen voorop. Bij deze omvorming wordt een zevental plek-specifieke bouwstenen ingezet: 1] haag op grens van 2] tuin nieuwe woning, 3] klein bosje, 4] doortrekken bomenrij voorzijde, 5] inrit en verharding, 6] haaks nieuw bijgebouw en 7] groen aan achterzijde.

2.2.4 Inrichtingsschets ensemble

Op basis van de gekozen ruimtelijke strategie en de ruimtelijke bouwstenen van de ruimtelijke structuur is een inrichtingsschets opgesteld. Deze schets geeft een beeld van de voorgestelde perceelsinrichting en landschappelijke inpassing. De bestaande landschapsstructuur zal versterkt worden door waar nodig bestaande beplantingsstructuren te versterken. Gezien de nieuwe functie als woning zal het erf achter het voormalige klompenmuseum worden aangepast. Een deel zal worden heringericht als tuin. Ook zal er een nieuw bijgebouw worden toegevoegd. Er is gekozen voor een logische tweedeling met aan de westzijde de "functionele inrichting" met inrit verhardingen en nieuw bijgebouw en aan de oostzijde een tuinachtige inrichting. Goede bomen blijven in principe behouden in de nieuwe inrichting.



Figuur 8: De inrichtingsschets van het totale gebouwensemble van Van Laarhoven met in het midden het voormalige klompenmuseum. Rondom is een tuin met verharding aan de westzijde gelegen binnen een groen raamwerk. Dit raamwerk verbindt de verschillende onderdelen van het ensemble (Bron: P15 (stads)landschappen)

2.2.5 Erfensemble

De nieuwe woonfunctie wordt ingepast binnen het gebouwensemble aan weerszijden van de Broekdijk. Historisch hoorde het perceel van Broekdijk 12 bij Broekdijk 16. Het is daarom onwenselijk een sterke scheiding aan te brengen aan de westzijde van de bestaande tuin van Broekdijk 16. Een haag met daarin eventueel een laag gaashekwerk volgt de bestaande omzoming van de tuin van Broekdijk 16 en vormt een praktische en passende scheiding tussen wat ooit het voorerf en het achtererf waren. Deze scheiding wordt aan de weg verbijzonderd door het toepassen van een klein bosje naast de inrit van Broekdijk 16, als scheiding van voor- en achtererf. De bestaande beplanting alhier, die samenhangt met de oude functie als klompenmuseum, zal worden weggehaald.

De bestaande inrit aan de achterzijde blijft gehandhaafd en geeft toegang tot een verhard erf met ruimte voor een nieuw bijgebouw en parkeren. Het is aantrekkelijk in de (half)verharding een markante boom toe te passen om de verharding wat te breken en de tweedeling naar de tuin tussen de verharding en de inrit van Broekdijk 16 te benadrukken. De tuininrichting wordt verder niet voorgeschreven. Het is belangrijk dat het voormalige museum ook met een woonfunctie herkenbaar blijft als verbonden met en gelegen achter Broekdijk 16.

2.2.6 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwe woonfunctie in het voormalige klompenmuseum is een voortzetting van de omgevingskarakteristiek. Conform de ruimtelijke strategie wordt de nieuwe woonfunctie ingebed in het gebouwensemble middels een sterk raamwerk van groenstructuren. Deze groenstructuren bevinden zich vooral rondom de gebouwen. De tuin is vrij in te richten met inachtneming van de indeling genoemd bij het erfensemble hierboven.

De richting en opbouw van het gebouwensemble dient beleefbaar te blijven. Vandaar dat er in de landschappelijke inpassing is gekozen voor het doortrekken van de bomenrij voor Broekdijk 12. Dit zijn bomen in een grasberm conform het beeld verderop. Wat betreft soort kan ook hier Es worden geplant, maar gezien de essentaksterfte (een ziekte veroorzaakt door een schimmel uit Azië) ligt dit minder voor de hand. Beter is het te kiezen voor een ziektevrije soort die het goed doet op vochtige zandgronden zoals een (resistente) Iep, Hollandse linde, Esdoorn of Haagbeuk.

De bestaande haag op de erfscheiding naar het aanliggende weiland blijft gehandhaafd, evenals het bestaande bosje aan de zuidzijde. Achter een nieuw bijgebouw wordt het groen raamwerk best versterkt met de aanplant van extra struiken. Dit kan ook uitgewerkt worden in de vorm van een (gemengde) meidoornhaag. De greppel alhier kan behouden blijven, maar dat hoeft niet indien dit problematisch is voor een functionele herinrichting van het perceel.

De beplanting aan de wegzijde tussen de oude schuur en Broekdijk 16 bestaat uit een blok van als hakhout te beheren bomen eventueel aangevuld met enkele typische struiken. Indien de nieuwe invulling van deze schuur daarom vraag, kan er aan de straatzijde een lage geschoren haag worden toegepast. De mooie Paardenkastanje naast de schuur dient behouden te blijven.

Door gerichte snoei kan de meidoornhaag aan de achterzijde van het bosje weer verjongd worden en een tweede leven krijgen als afscheiding aan die zijde. Dit betekent dat de bomen in het bosje plaatselijk wat gesnoeid en opgekroond moeten worden om hernieuwde verdringing van de meidoornhaag te voorkomen.



Figuur 9: De inrichtingsschets van het plangebied Broekdijk 12 met flankerende delen van het totaalensemble. (Bron: P15 (stads)landschappen)

2.2.7 Beeldkwaliteit

Het gebouw van het voormalige klompenmuseum is naoorlogs, maar past binnen de landelijke bouwtraditie en kent een beeldkwaliteit die wenselijk is. Wel is het zaak dat eventuele aanpassingen aan het gebouw als gevolg van de functiewijziging naar wonen subtiel vorm te geven. Dit betekent dat dakkapellen aan de straatzijde uitgesloten zijn. Eventuele extra lichttoetreding in de kap dient als dakramen in het dakvlak te worden opgelost. Dit geldt zowel aan de voor- als de achterzijde. De gevel aan de achterzijde kan worden aangepast passend bij de nieuwe functie. Aanbouwen zijn onwenselijk. Het gebouw kent voldoende inhoud om een ruime woning te accommoderen binnen de bestaande bouwsubstantie.

De nog aanwezige schuur c.q. drooghok kan gebruikt worden voor opslag. Het is ook mogelijk hier een extra functionaliteit in onder te brengen. In dat geval is het bestaande gebouw ongeschikt om te verbouwen en zal er een nieuw bijgebouw moeten worden opgetrokken. Dit gebouw dient conform de huidige bouwsubstantie geplaatst te worden tussen het voormalige museumgebouw en Broekdijk 16 met een simpel zadeldak of schilddak zonder overstekken. Het dak wordt bij voorkeur afgedekt met geprofileerde dakplaten (golfplaten) in vezelcement of metaal. Het toepassen van dakpannen (keramisch, ongeglazuurd) is ook mogelijk, maar heeft duidelijk niet de voorkeur. Het is mogelijk op dit gebouw zonnepanelen toe te passen. Deze dienen geïntegreerd te worden in het totaalontwerp. Ook voor dit bijgebouw zijn alleen dakramen toegestaan.

De gevels van een herbouwd bijgebouw worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen conform de bestaande opstal, al is een bekleding met hout ook mogelijk. Het toepassen van hardkernplaten of gelamineerde isolatiepanelen is echter uitgesloten. Aan de wegzijde dienen de gevelopeningen beperkt van afmeting en ingetogen te zijn. Juist aan de tuinzijde is een grote opening of een architectonisch statement op zijn plaats. Het is aan te raden daarbij inspiratie te zoeken in het huidige utilitaire gebouw met de grote schuifdeur.

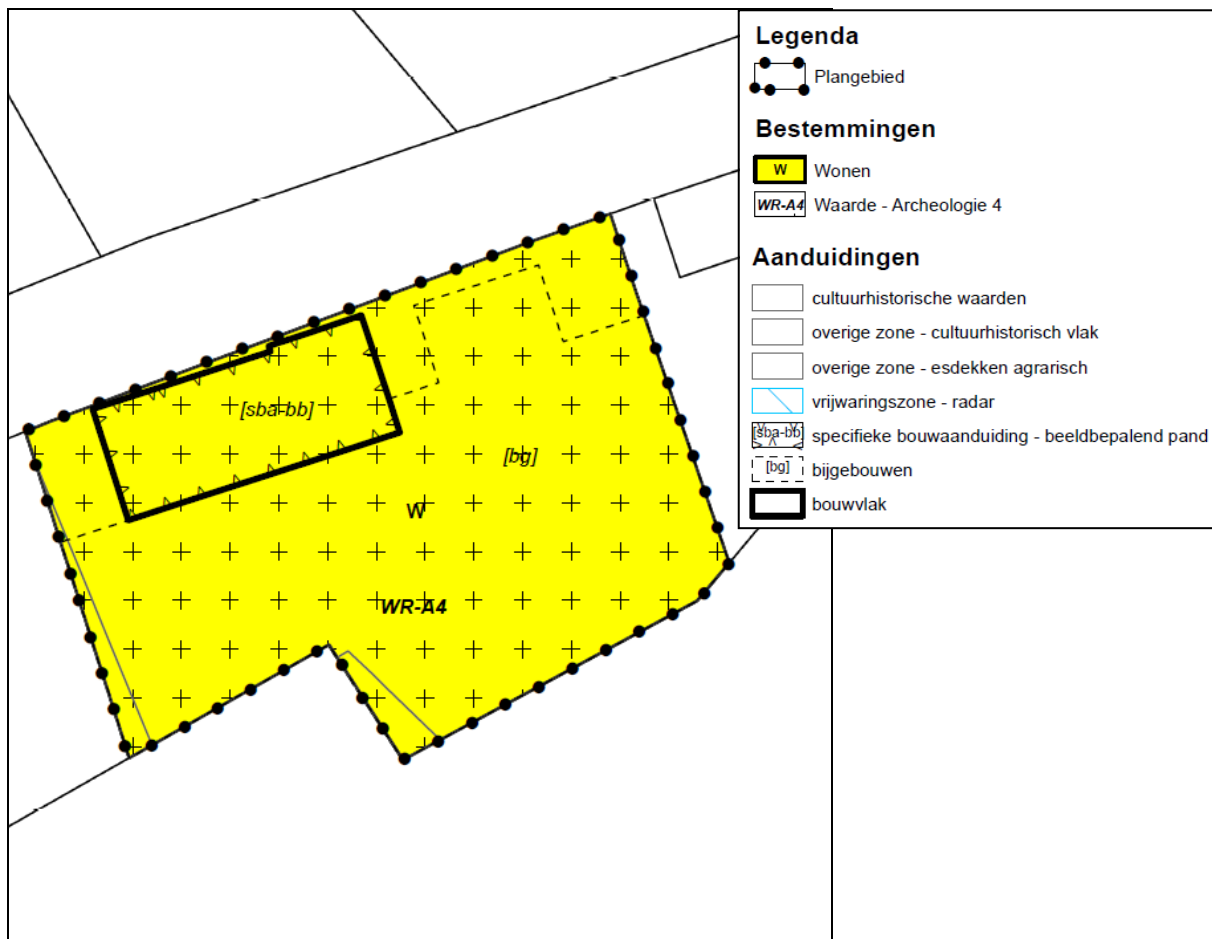
Er is ook voorzien in een nieuw bijgebouw in de uiterste hoek van het achtererf. Dit gebouw wordt in afwijking op de bestaande bebouwing niet parallel aan de Broekdijk, maar haaks daarop gesitueerd. Het gebouw kent een eenvoudig zadeldak met topgevels en geen overstek. Het dak wordt gedekt met geprofileerde dakplaten (golfplaten) in vezelcement of metaal. Het is mogelijk op dit gebouw zonnepanelen toe te passen. Deze dienen geïntegreerd te worden in het totaalontwerp. Ook voor dit bijgebouw zijn alleen dakramen toegestaan.

Het nieuwe bijgebouw in de uiterste hoek van het achtererf kan zowel met gevels in baksteen als hout worden uitgevoerd. Gevelopeningen dienen functioneel en doelmatig te zijn. Dit is geen gebouw voor grote architectonische gebaren. De beoogde functie is vooral die van opslag en een garage.

De erfverharding dient in lijn met de huidige situatie te worden uitgevoerd als halfverharding (grind of split). Aan de straatzijde dient geen verharding te worden toegepast; het beeld is hier een groene berm met een rij bomen. Nabij de woning of een bijgebouw kan een vlak in bestrating worden uitgevoerd indien dit praktisch wenselijk is (de toegang tot de woning bijvoorbeeld). Het heeft dan de voorkeur hier gebakken klinkers toe te passen in halfsteensverband met een opsluiting van kopse straatstenen.

2.2.8 Planologische situatie

Beoogd wordt de bestemming recreatie om te zetten naar een woonbestemming ten behoeve van één wooneenheid binnen de bestaande bouwmassa. De vigerende dubbelbestemming en de relevante aanduidingen worden overgenomen. Navolgende figuur geeft de planologische situatie weer.



Figuur 10: Verbeelding

2.2.9 Verkeer en parkeren

De woning zal via de bestaande ontsluiting worden ontsloten. Uit de Nota Parkeernormen 2022 volgt de volgende parkeerbehoefte:

Bebouwing	Norm parkeerbeleid		Parkeerbehoefte
Woning	Vrijstaand	1,7 pp	2 parkeerplaatsen
	Rest bebouwde kom	0,3 pp	
Totaal (afgerond)			2 parkeerplaatsen

Op basis van deze normen moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied heeft genoeg capaciteit om de verkeersbewegingen ten behoeve van één woning op te vangen.

Daarentegen komen eventuele verkeersbewegingen ten behoeve van het recreatief gebruik met detailhandel te vervallen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de omvang en aard van de beoogde ontwikkeling, geen betrekking op de beoogde ontwikkeling welke onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

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 de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

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

Wanneer de Omgevingswet in 2024 in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

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

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

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

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuur geven de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierbij aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 11: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het landelijk gebied en meer specifieke hoofdzakelijk binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Het plangebied kent eveneens met de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'.

3.2.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening 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. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats ter plaatse van een bestaand bouwvlak met gebruikmaking van bestaande bebouwing. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt derhalve het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op 19 juli 2022 heeft de Provincie Noord-Brabant de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant gepubliceerd. Deze beleidsregel is bedoeld om gelijke uitgangspunten te hanteren bij de toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie in de artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden in een beeldbepalend pand:

- a. *de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;*
- b. *de splitsing is in pandig;*
- c. *beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd;*
- d. *bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij;*
- e. *behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van versterking van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd.*

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De wooneenheid wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Het behoud van het beeldbepalend pand wordt verzekerd door bepalingen in de regels en op de verbeelding.

Tegenprestatie

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden voorzien in een tegenprestatie van ten minste € 62.500,-. Initiatiefnemer zal hierover afspraken maken met de gemeente en deze vastleggen middels een anterieure overeenkomst. Het bedrag (€ 62.500,-) wordt gestort in het landschapsfonds en wordt ingezet ten behoeve van het uitvoeringsprogramma zoals opgenomen in de structuurvisie Buitengebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaalmaatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020.

Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorpse en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal.'

De uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Best luiden als volgt:

- Best kiest voor een regionale opgave met behoud van eigen identiteit.
- Best kiest voor kwalitatieve groei met behoud en versterking van sociaalmaatschappelijke instellingen.
- Best kiest voor het benutten van economische potenties met een nadruk op het creëren van diversiteit en betrokkenheid.
- Best kiest voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur.

Voor de woningbouw in de planperiode is met name aandacht nodig voor de doelgroepen starters en senioren. Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt vormgegeven aan het uitgangspunt om te kiezen voor behoud en versterking van de karakteristieke ruimtelijke structuur. Een woning wordt toegevoegd aan een bestaande bouwmassa van een beeldbepalend pand. Daarmee wordt het duurzaam behoud verzekerd en een extra woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Het initiatief sluit derhalve aan op de toekomstvisie 2020.

3.3.2 Omgevingsvisie Best 2040

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

De gemeente heeft voor zichzelf drie kernopgaven gesteld:

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

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

Onderhavige ontwikkeling behelst de herontwikkeling van een recreatieve functie naar een woonfunctie. Eveneens wordt een cultuurhistorisch waardevol pand behouden voor de toekomst door het een passende nieuwe functie te geven. Bijdragen wordt aan het de ambitie 'Ruimte bieden voor landelijk wonen in het Buitengebied'. In samenhang wordt een significant deel van het plangebied groen ingericht en wordt er een bijdrage geleverd aan een groene leefomgeving.

3.3.3 Schone Lucht Akkoord

In 2020 sloot de gemeente Best zich aan bij het Schone Lucht Akkoord. Het doel van het Schone Lucht Akkoord (SLA) is minimaal 50% gezondheidswinst in 2030 ten opzichte van 2016. Dat betekent dat mensen langer leven, gezonder zijn en een hogere kwaliteit van leven hebben. Samen met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, provincies en een aantal gemeenten wordt geprobeerd dit doel te bereiken.

De gemeente meet de hoeveelheden stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) in de lucht. Dit zijn stoffen waarvan men weet dat ze slechte invloed hebben op de gezondheid. In de regio Zuidoost-Brabant zijn drie aandachtsgebieden. Dat zijn Eindhoven Airport, intensieve veehouderij en de stedelijke omgeving. Op 3 plaatsen binnen de gemeente best zijn meetkasten geplaatst. Deze staan aan de Kapelweg, kruising Ringweg-Oirschotseweg en aan de Looierstraat.

Autoverkeer levert een grote bijdrage aan de luchtverontreiniging in de gemeente Best. De afgelopen jaren hebben heeft de gemeente op dit gebied al maatregelen genomen:

- Het verbeteren van fietsroutes
- Gemeentelijke voertuigen vervangen door schonere
- Het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen
- Het verlagen van de maximum snelheid op wegen in het centrum
- Het aanpassen van kruispunten om de doorstroming te verbeteren

Het planvoornemen heeft geen negatieve impact op de luchtkwaliteit. Een nadere onderbouwing is gegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Met de beoogde herontwikkeling zal een gedeelte van het bestaande pand worden gebruikt voor een reguliere woonfunctie. Inpandig wordt een extra gevoelige functie toegevoegd. Grondverzet is buiten de funderingen niet aan de orde. De bestaande functie betreft reeds een gevoelige functie.

Er is geen reden om aan te nemen dat de grondkwaliteit niet past bij het voorgenomen gebruik. Een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

4.2 Akoestiek

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

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

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

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een geluidgevoelig object toegevoegd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek met rapportnummer 2002/010/SH-01 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de samenvatting en conclusies uit de rapportage weergegeven:

“In opdracht van Crijns Rentmeesters heeft Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde transformatie aan Broekdijk 12-14 te Best. Op de locatie is thans een klompenmuseum gevestigd. Er wordt beoogd dit museum te transformeren naar een woonbestemming. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd vanwege de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Broekdijk, Molenkampseweg, Hogeveutweg en N619.

Voor de wegen Broekdijk, Molenkampseweg, Hogeveutweg en N691 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

4.3.2.1 Rijksbeleid

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels 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 betekende 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 (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Aangezien het plan slechts één nieuwe wooneenheid mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.3.2.2 Gemeentelijk beleid

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 woning zal rekening gehouden worden met de huidige normen voor ventilatievoorzieningen waarbij een goed binnenmilieu kan 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) dan wel 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 betekenende mate (NIBM) zonder meer doorgang vinden. Ter plaatse wordt slechts één nieuwe woning beoogd. Het plan draagt dan ook niet in betekenende 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 woning aan wordt niet aangemerkt als luchtgevoelig object, waarmee de beoogde herontwikkeling geen extra aandacht behoeft voor wat betreft de handreiking.

Luchtkwaliteit is voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

4.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

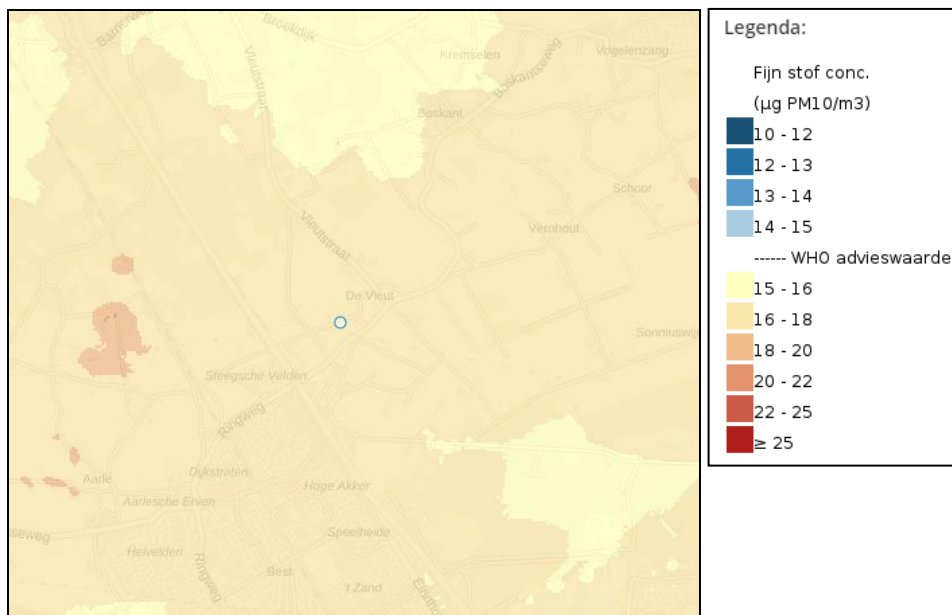
4.3.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

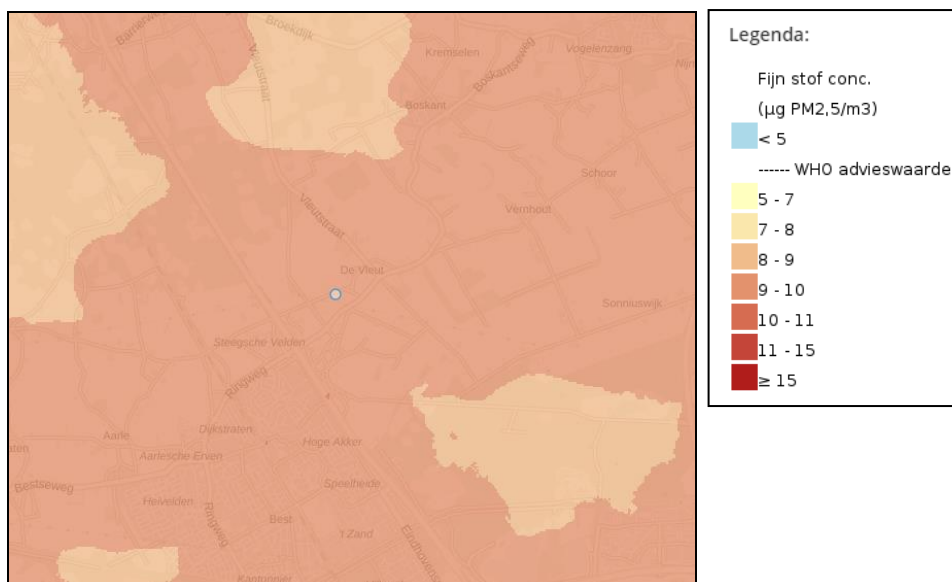
4.3.3.2 Fijnstof

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

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.



Figuur 12: Fijnstof PM10 (Atlas leefomgeving)



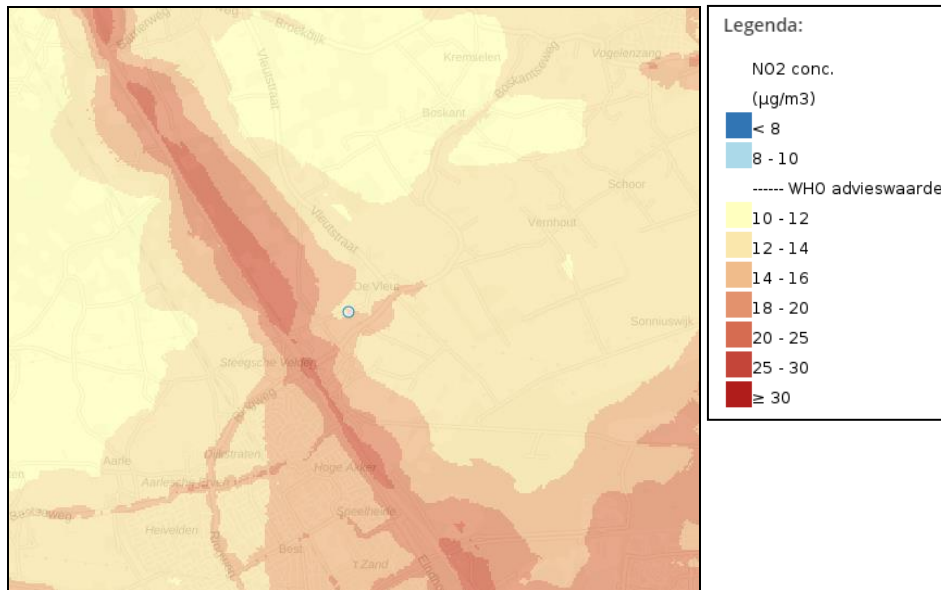
Figuur 13: Fijnstof PM2,5 (Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas leefomgeving). De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 9-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

4.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Figuur 14: Stikstof NO₂ (Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³ (bron: Atlas leefomgeving). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.4 Agrarische bedrijven

4.4.1 Inleiding

4.4.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

4.4.1.2 Voorgrondbelasting

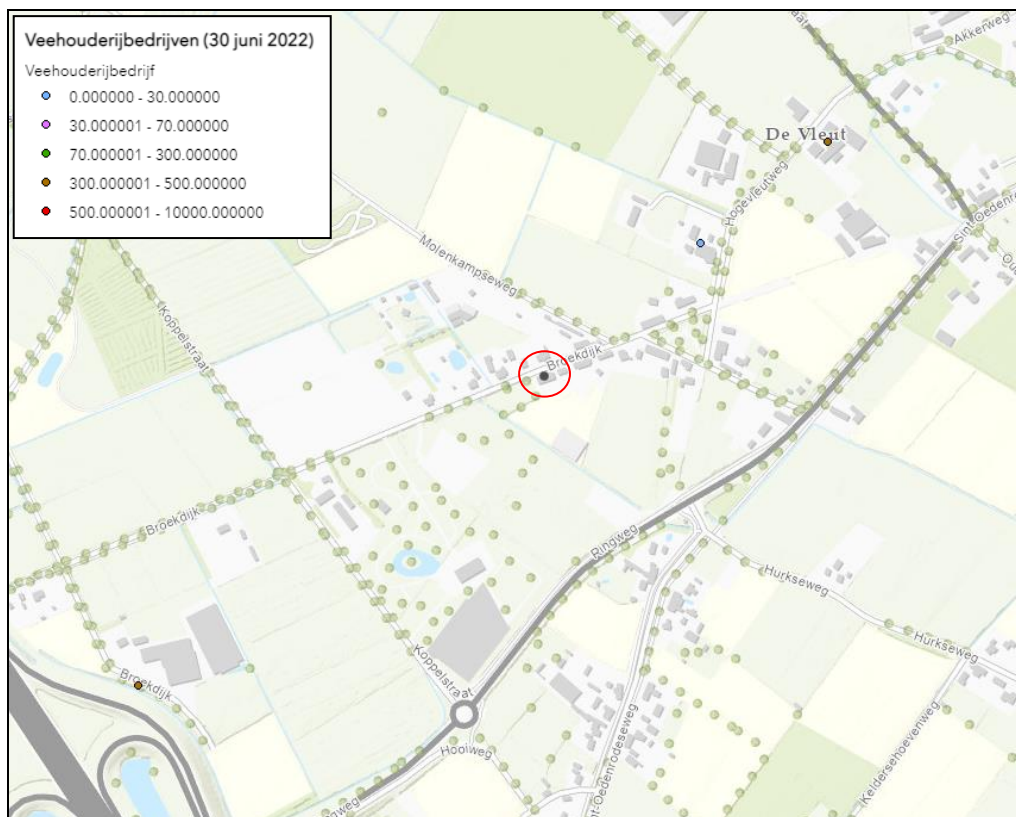
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect milieu van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor maximale voorgrondbelasting of aan de wettelijk vastgelegde standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden.

4.4.1.3 Achtergrondbelasting

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

4.4.1.4 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Op grotere afstand (>250 meter) liggen enkele bedrijven. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 15: Veehouderijbedrijven in de omgeving (plangebied binnen de rode cirkel)

Binnen een afstand van 400 meter is maar één veehouderij gelegen. Dat betreft Hogeveleutweg 7, waar enkel paarden worden gehouden. Op grond van artikel 3 Wgv dient een afstand te worden aangehouden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Het veehouderijbedrijf bevindt zich ruim buiten deze afstand.

4.4.2 Woon- en leefklimaat

4.4.2.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de geurbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgndbelasting	Achtergrondbelasting	Geurghinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeergoed
1,5 - 3	3 - 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 - 28	20 - 25	Tamelijkslecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 - 50	30 - 35	Zeerslecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreemslecht

Figuur 16: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

Navolgend worden de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied beschouwd.

4.4.2.2 Voorgrondbelasting

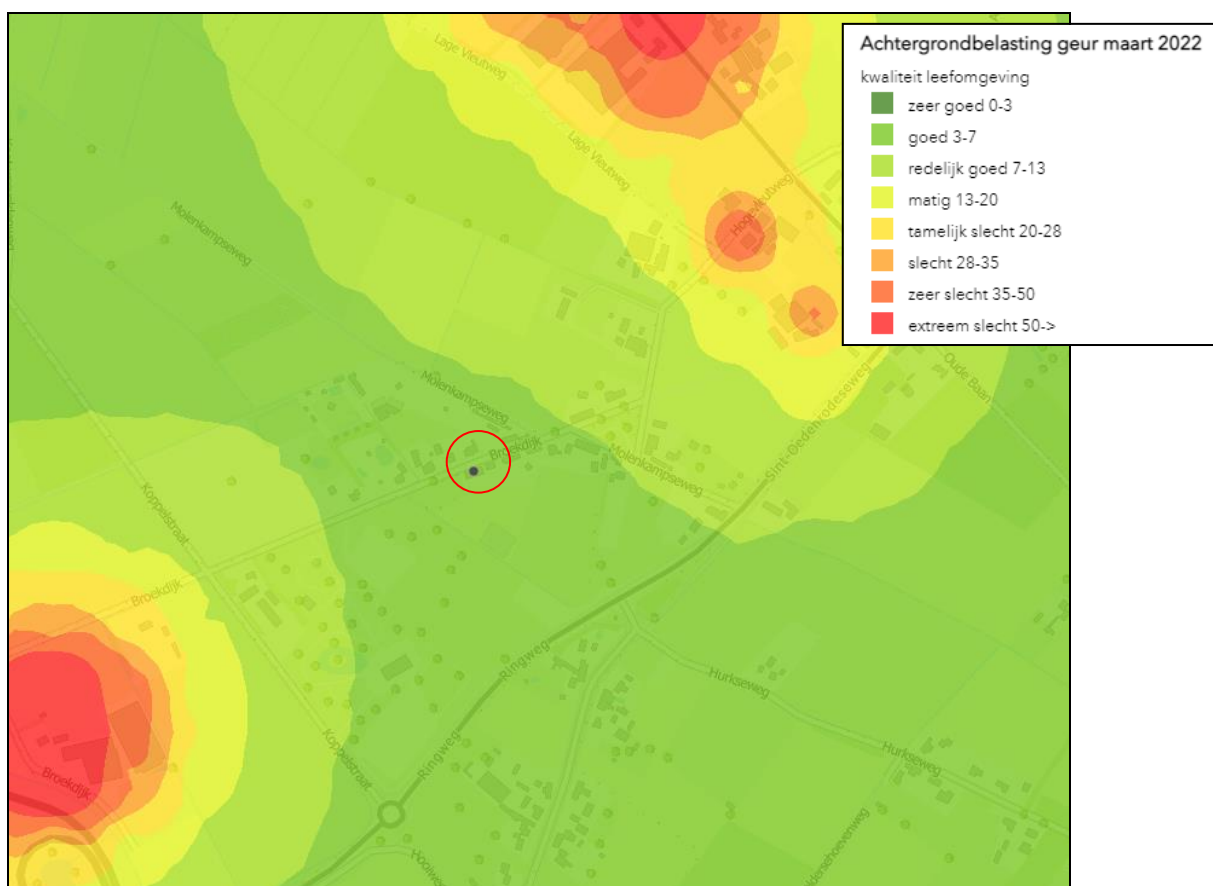
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen met een significantie geuremissie. Op de veehouderij in de omgeving van het plangebied worden alleen maar dieren vergund waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De voorgrondbelasting zal niet bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat.

4.4.2.3 Achtergrondbelasting

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

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2022), waarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop aangeduid.



Figuur 17: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Sprake is daarmee van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.4.2.4 Conclusie

De achtergrondbelasting is in onderhavige situatie bepalend voor het woon- en leefklimaat. Ter plaatse van het plangebied is op basis van de achtergrondbelasting sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. De omgeving van het plangebied sluit het meest aan bij de typering voor 'gemengd gebied'.

Broekdijk 15

Op een afstand van 30 meter ten noordoosten van de toekomstige woning, ligt 'BestZOO'. Een dergelijk bedrijf (dierentuin) valt binnen milieucategorie 3.2. De factoren 'geur' en 'geluid' zijn de meeste relevante toetspunten.

In het kader van de factor 'geluid' dient een afstand te worden van minimaal 50 meter tot een gevoelig object. In gemengd gebied mag deze afstand met één stap worden verlaagd tot 30 meter. Daarmee ligt de woning op exact de aan te houden richtafstand. Daarbij komt dat het desbetreffende perceelsgedeelte van de dierentuin in gebruik is voor de bedrijfswoning. Ter plaatse vinden dan ook geen bedrijfsactiviteiten plaats.

Daarnaast dient de factor 'geur' te worden bebouwd.

BestZOO heeft recent een eigen ruimtelijke procedure doorlopen, ten behoeve van de uitbreiding. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding BestZoo, De Vleut' is op 5 februari 2018 door de gemeenteraad van Best vastgesteld. Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan volgt:

“De volgende richtafstand, met als uitgangspunt gemengd gebied, dient aangehouden te worden vanaf dierenverblijven tot aan bestaande woningen:

- Dierenpark, maatgevend aspect geur: 50 m”

Navolgende figuur is opgenomen in de toelichting bij dit bestemmingsplan.



Figuur 18: Kaart met contour 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten, met aanduiding plangebied

Binnen deze contouren mag de dierentuin geen mestopslag en nieuwe dierenverblijven (dichter bij de woningen dan de bestaande dierenverblijven) realiseren.

Daarbij is enkel rekening gehouden met de beoogde uitbreiding. Op een afstand van circa 32 meter tot de nieuwe woning mogen dieren worden gehouden. Dat is binnen de richtafstand van 50 meter. Dat betreft echter een reeds bestaande situatie. Er bevinden zich reeds meerdere woningen binnen deze richtafstand. Derhalve wordt beoogd gemotiveerd af te wijken van de richtafstand op grond van volgende redenen:

- De nieuw toe te voegen woning is niet de maatgevende functie, dat betreffende de adressen Broekdijk 13a en Broekdijk 16;
- De overwegende windrichting bevindt zich afwaarts van het plangebied;
- Er worden geen dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld;
- BestZoo is er bij gebaad het terrein en de inrichting proper te houden. Zowel in het kader van dierenwelzijn en uitstraling voor de bezoekers;

Verondersteld kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt.

Ten zuiden van het plangebied vindt biologische teelt plaats. Het betreft culinaire groenten en historische fruitbomen. Vanwege de aard van de bedrijvigheid wordt geen impact verwacht op de omgeving. De producten worden verkocht op het adres Broekdijk 18.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.6 Besluit m.e.r.

4.6.1 Inleiding

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

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.6.2 Toets initiatief

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

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

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

4.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

4.7.3 Beleidskader

4.7.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.7.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

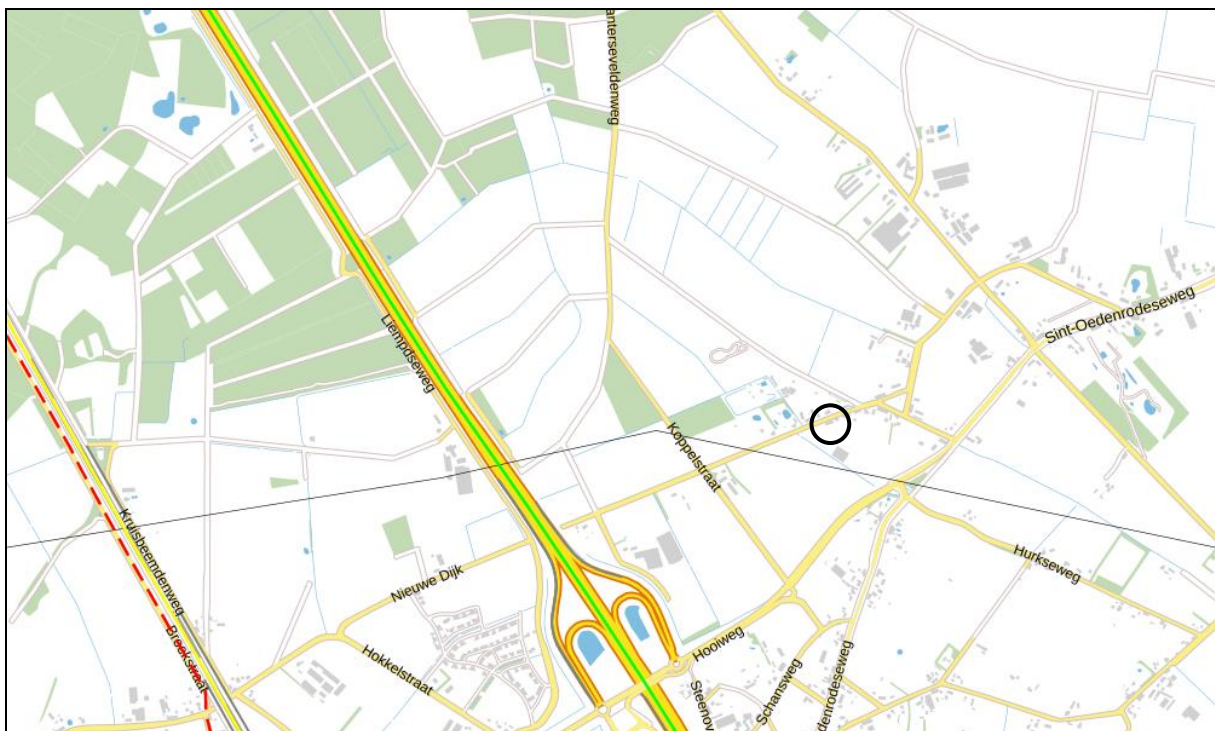
4.7.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.7.4 Beoordeling plangebied

4.7.4.1 Bedrijven

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



Figuur 19: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

4.7.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

4.7.4.2.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Best bevindt zich een spoortracé op een afstand van circa 1.800 meter. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt 995 meter. Het plangebied is daarmee niet binnen het invloedsgebied gelegen.

4.7.4.2.2 Vervoer over de weg

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

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A2 bedraagt circa 800 meter. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 880 meter. Deze risicobron is derhalve relevant. Gezien de grote afstand en het feit dat de hoogte van het groepsrisico niet zal wijzigen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, in subparagraaf 5.8.6.

De afstand van het plangebied tot Rijksweg A58 bedraagt meer dan 4,5 kilometer. Het invloedsgebied van deze Rijksweg bedraagt 4000 meter. Deze risicobron is derhalve niet relevant.

4.7.4.2.3 Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3.100 meter van het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

4.7.4.3 Kabels en leidingen

4.7.4.3.1 Buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding betreft een k1 transportleiding tussen Rotterdam en Venlo ten noordoosten van het plangebied. Met een afstand van 2.300 meter is het plangebied gelegen op dusdanig grote afstand dat deze leiding geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.7.4.3.2 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Zuidelijk van het plangebied ligt de hoogspanningslijn Geertruidenberg-Eindhoven-oost op een afstand van circa 100 meter. Dit is een hoogspanningsleiding tussen de plaatsen Geertruidenberg en Eindhoven. De bedrijfsspanning van de lijn bedraagt 380 kV, en de huidige transport-capaciteit is $3 \times 1,645$ MVA.

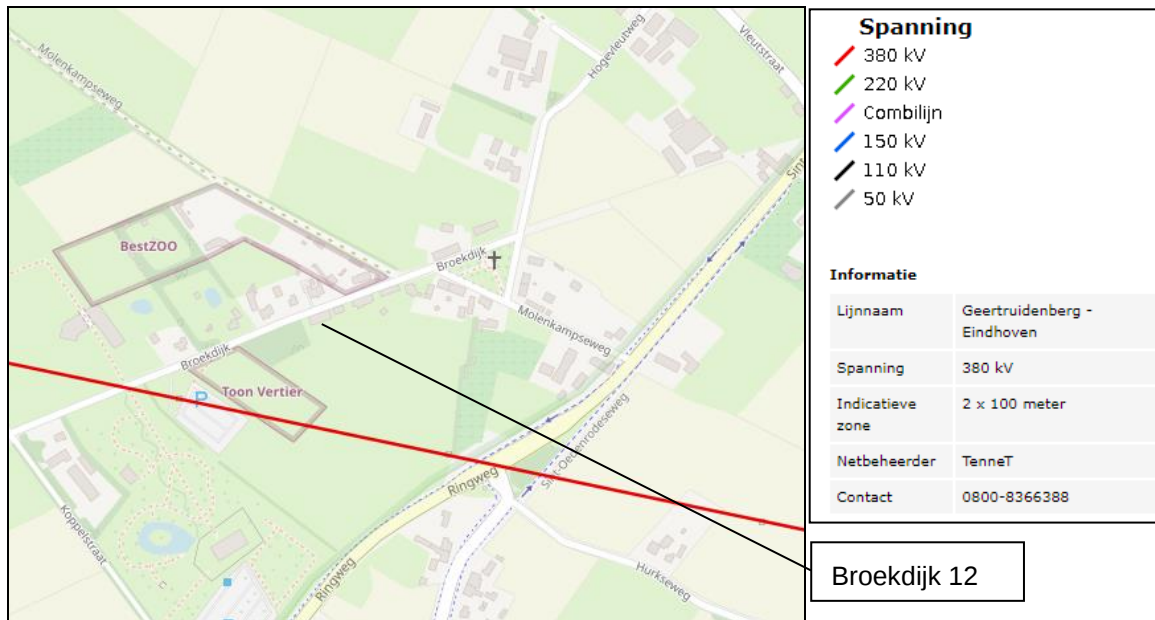
Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones.

Ten zuiden van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. Het hart van de leiding bevindt zich op 109 meter ten westen van de woning.

In het (rijks)beleid rond hoogspanningsleidingen spelen twee zones een rol; de indicatieve zone en de belemmeringstrook.

Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM met een brief d.d. 3 oktober 2005 gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetveld hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'Zoveel als redelijkerwijs mogelijk' houdt in dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. De voor- en nadelen en de specifieke lokale omstandigheden kunnen ertoe leiden dat er besloten wordt om dergelijke functies toch binnen de zone toe te staan. Gemeenten, provincies en het rijk moeten hierbij hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het maken van keuzes. Dit is de zogenaamde indicatieve zone.

Daarnaast is er de belemmeringenstrook. Binnen deze zone is in principe geen bebouwing (of werkzaamheden) toegestaan en is altijd schriftelijke toestemming van de netbeheerder noodzakelijk. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan leidingen te kunnen plegen.



Figuur 20: Uitsnede Netkaart Rivm

De hoogspanningsverbinding ten zuiden van het plangebied kent een indicatieve zone van 100 meter aan weerszijden. De woning binnen het plangebied ligt net (9 meter) buiten deze zone.

4.7.5 Beperkte verantwoording groepsrisico

4.7.5.1 Inleiding

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

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

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

4.7.5.2 Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

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

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

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

Reactie op het standaard advies van de Veiligheidsregio

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

4.7.5.3 Zelfredzaamheid

Het betreft de toevoeging van een burgerwoning. Aangenomen kan worden dat de woning betrokken wordt door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

4.7.5.4 Aanvullend Advies Veiligheidsregio

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

4.7.6 Conclusie

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

4.8 Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

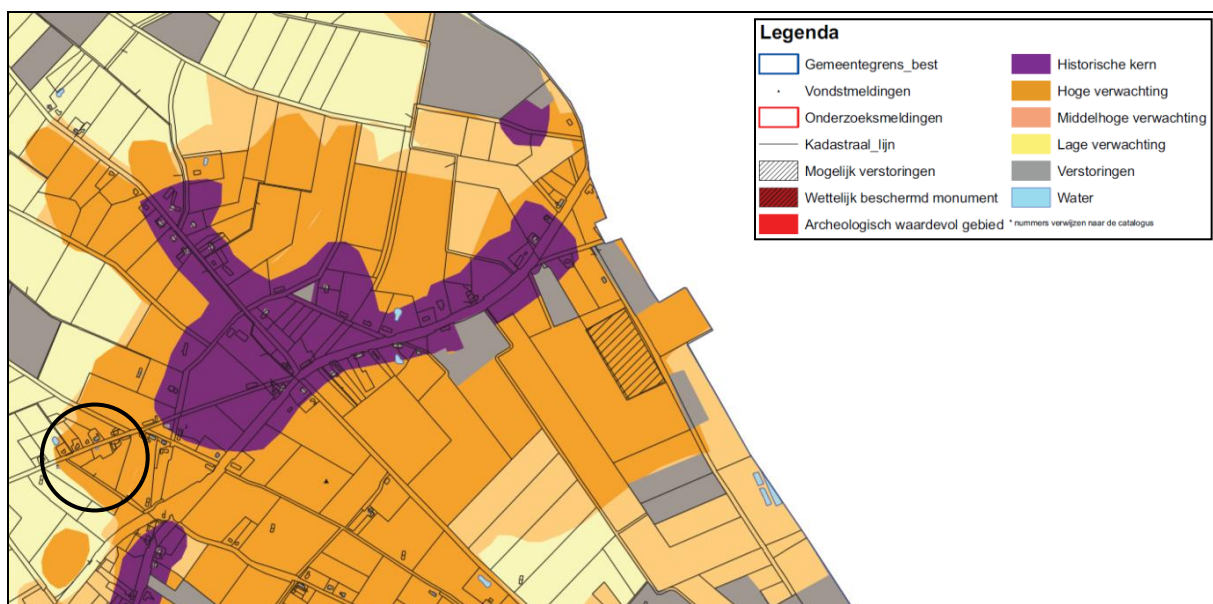
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Inleiding

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Het uitgangspunt van de Erfgoedwet is een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed. Voor wat betreft de archeologie staat hierin het verdrag van Malta (Valetta) en de uitwerking hiervan in de voormalige Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) centraal. Met de invoering van de Wamz in 2007 hebben gemeenten veel meer bevoegdheden gekregen inzake beheer en behoud van archeologische (rijks)monumenten en overige archeologische (verwachtings)waarden, deze bevoegdheden zijn in de Erfgoedwet behouden. Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

4.8.1.2 Archeologiebeleid gemeente Best

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



Figuur 21: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als een locatie waar een 'hoge verwachting' geldt. Archeologisch onderzoek wordt dan desondanks niet noodzakelijk geacht, omdat er slechts wordt voorzien in een nieuwe bijgebouw van beperkte omvang.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, en gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch'. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zullen behouden blijven, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst de betreffende archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Omgeving plangebied

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

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

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

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

Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. Enkele middeleeuwse kastelen zijn bewaard gebleven. Nog veel rijker is het gebied aan landgoederen, buitenplaatsen en statige villa's, vooral in de omgeving van 's-Hertogenbosch. Een voorbeeld van een oud landgoed is 't Veldersbosch bij Boxtel. De landgoederen en buitenplaatsen uit de negentiende en twintigste eeuw liggen vaak op vroegere heidevelden die hun functie voor de boeren verloren hadden door de komst van kunstmest. Tussen Boxtel en Vught liggen verschillende van deze jonge landgoederen en buitenplaatsen, zoals Dommeloord (ook wel Wilhelminapark genoemd), De Oude Hondsborg, Sparrenrijk, Beukenhorst, Halsche Barrier en De Eikenhorst.

In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van 's-

Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen.

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

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

4.8.2.2 Plangebied

De basis van beoogde herontwikkeling ligt in de cultuurhistorische waardering van het pand Broekdijk 12 als een ensemble met aanliggende elementen. Er is in het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Best 2021) ook een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen op de onderdelen van het ensemble vooruitlopend op voorliggende herbestemming en volgend op het advies van de monumentencommissie. Deze aanduiding is ook gelegd op het pand Broekdijk 12. De betreffende panden zijn ook opgenomen in de door het Monumentenhuis Brabant BV opgestelde rapport *Cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Best, Een scan van cultuurhistorische waarden van panden, objecten en agrarische bebouwing* (2021). Dit rapport is opgesteld met medewerking van medewerkers van de Gemeente Best, Erfgoedvereniging Dye van Best en de Monumentencommissie Best. In dit rapport is het pand als volgt beschreven:

'Een oorspronkelijk klompenmuseum met betonpannen gedekt schilddak met de nok evenwijdig aan de Broekdijk. De gevels zijn gepotdekseld waarin vensters met roedeverdeling zijn aangebracht. De klompenfabriek dateert uit eind 1970/begin 1980. Het klompenmuseum verwijst naar de klompenfabriek die vanaf 1868 tot tweede helft van 20^{ste} eeuw gesitueerd was rechtsachter de langgevelboerderij op Broekdijk 16. Het klompenmuseum is rond 1981 ontworpen door architectenbureau Rooijackers uit Best en uitgevoerd in traditionele bouwstijl. In 1999 wordt het museum aan de linkerzijde verlengd ten behoeve van een winkel met opslag. Het klompenmuseum vormt een ensemble met de naastgelegen schuur op Broekdijk 14 en de langgevelboerderij Broekdijk 16.'

Met de beoogde herontwikkeling zullen de cultuurhistorische waarden van het plangebied worden behouden en waar mogelijk worden versterkt middels gerichte aanplant. Herontwikkeling is aan voorwaarden gebonden. De huidige verschijningsvorm aan de straatzijde dient behouden te blijven.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden die door de beoogde herontwikkeling worden aangetast.

4.9 Natuur

4.9.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.9.2 Gebiedsbescherming

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

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

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Binnen het plangebied wordt een woning toegevoegd binnen de bestaande bouwmassa. Voor de verbouw is geen zware machinerie noodzakelijk. Daarnaast wordt de recreatieve functie (met detailhandel) wegbestemd. Het aantal verkeersbewegingen zal substantieel afnemen. De functiewijziging ziet derhalve niet toe op stikstoftoename.

Het toevoegen van een wooneenheid binnen de bestaande woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen op omliggende natuurgebieden.

4.9.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ter plaatse wordt een woning toegevoegd binnen de bestaande bouwmassa. Na herbestemming zal het pand intern verbouwd worden om het geschikt te maken voor bewoning. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat daarmee nestel- en verblijfplaatsen verloren gaan. Het dak is reeds geheel betimmerd en er vinden geen significante sloopwerkzaamheden plaats. Navolgend is een foto opgenomen van de binnenzijde.



Figuur 22: Binnenzijde klompenmuseum

Binnen het plangebied wordt her en der wat bestaande beplanting verwijderd (om plaats te maken voor ander sortiment). Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord. Behalve de algemene zorgplicht, dient opgemerkt te worden dat de beplanting niet gerooid mag worden indien broedende vogels aanwezig zijn. Dit kan dus alleen buiten het broedseizoen dat indicatief tussen 15 maart en 15 juli valt.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 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.

4.10.2 Relevant waterschapsbeleid

4.10.2.1 Keur

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).

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Er is een B-watergang aanwezig aan de zuidwestkant langs de perceelgrens. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 23: Uitsnede legger

Het onderhoud van de watergang dient mogelijk te blijven na de bouw van het bijgebouw en het planten van groen. Een eventuele aanpassing of demping van een B-watergang is watervergunningplichtig.

4.10.2.2 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 of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld 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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Voor een toename van het verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf 0,06 m. De factor 0,06 m vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/hectare) die het verschil aangeeft tussen de hoeveelheid neerslag en enkele verliesposten op het maaiveld. Het geeft dus de hoeveelheid water weer die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

Met de beoogde herontwikkeling wordt circa 100 m² extra verhard oppervlak voorzien voor het op termijn toevoegen van een bijgebouw. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan ook geen compensatie vereist.

4.10.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. De toepassing van halfverharding en een laagte in de tuin waar het hemelwater kan infiltreren zijn twee voorbeelden waarmee kan worden bijgedragen aan een klimaatrobuuste inrichting van het plangebied.

4.10.3 Gemeentelijk beleid

4.10.3.1 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

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

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

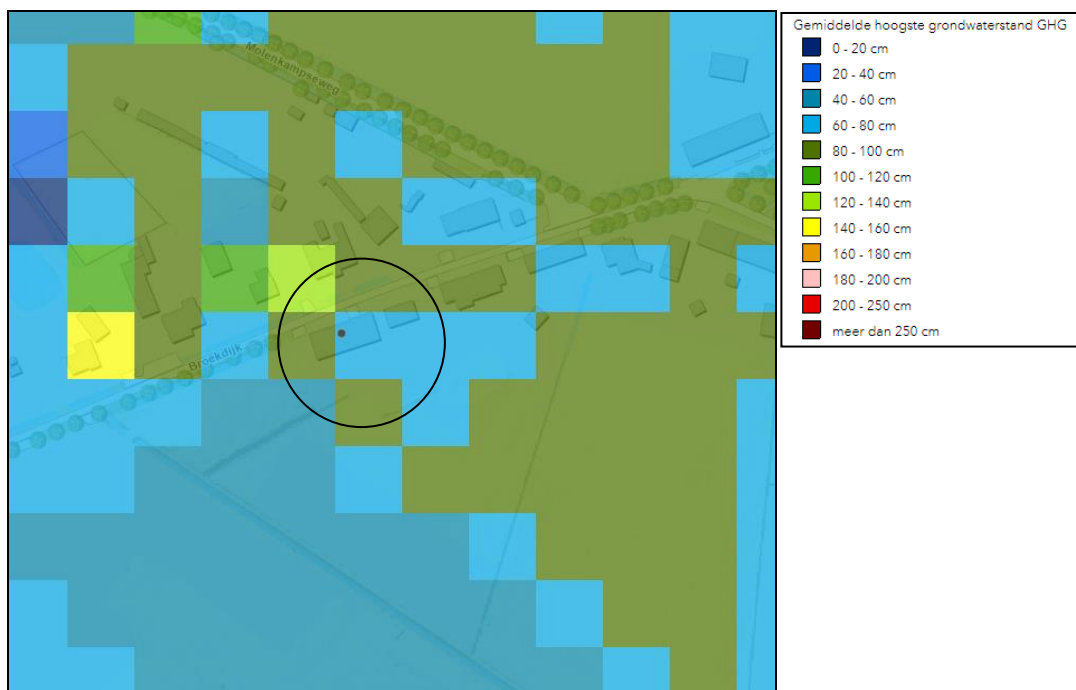
- Stedelijk afvalwater:
 - o Inzameling van stedelijk afvalwater;
 - o Transport van het stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
 - o Continueren huidige rioleringszorg.
- Hemelwater:
 - o Inzameling van hemelwater;
 - o Verwerken van ingezameld hemelwater;
 - o Inspelen op klimaatverandering.
- Grondwater:
 - o Voorkomen van grondwateroverlast.

- Oppervlaktewater:
 - o Waterlopen en waterpartijen als drager voor recreatie en natuur;
 - o Mede invulling geven aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Organisatie en financiën:
 - o Doelmatige invulling watertaken;
 - o Kostendekkende rioolheffing;
 - o Toereikende personele capaciteit gemeentelijke watertaken;
 - o Samenwerken in de afvalwaterketen;
 - o Communicatie naar inwoners en perceelseigenaren intensiveren.

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

4.10.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 13,2 meter boven NAP. De bodem binnen het plangebied betreft een laarpodzolgrond (laarpodzolgronden, lemig fijn zand). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-100 cm-mv, de GLG is gelegen tussen 200-250 cm-mv.



Figuur 24: Hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied

4.10.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling met circa 100 m² toenemen. Het hemelwater afkomstig van het 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 infiltratievoorziening worden aangelegd.

4.10.6 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende 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.

4.11 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

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

4.12 Gewasbeschermingsmiddelen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Een kleinere afstand is mogelijk mits dat goed onderbouwd wordt. De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor fruitbomen, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten, zoals bijvoorbeeld bij aardbeien, maar ook zij- en opwaarts. Vooral het opwaarts spuiten veroorzaakt meer drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's. Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit aangescherpt en moet, waar dan ook, minimaal 75% drift-arm gespoten worden.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Wel worden de gronden achter het plangebied gebruikt voor biologische teelt. Vanwege de aard van de producten wordt daar niet of nauwelijks gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

De (op termijn) te realiseren woning wordt opgericht te midden van bestaande woningen en in een bestaande bouwmassa. Direct grenzend aan het teeltgebied zijn daarmee reeds woningen gelegen. Deze woningen bevinden zich nagenoeg even dicht of dichters tot het boomteeltontwikkelingsgebied gelegen dan de nieuwe woning. Ter plaatse van deze woningen dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te zijn bij gebruik van drift. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Broekdijk 12Best' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn opgenomen. Op de verbeelding is tevens een plangrens en diverse gebieds- en functie aanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen met de bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en paden; tuinen en erven; parkeervoorzieningen; erfontsluitingen; groenvoorzieningen (en landschapselementen); water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.4.2 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

De initiatiefnemer zal met de gemeente Best een anterieure overeenkomst voor de planontwikkeling sluiten. Tevens zal door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Best waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. PROCEDURE

7.1 Inleiding

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

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

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken bij het vooroverleg.

Provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Wel wordt verzocht om duidelijker aan te geven dat de omzetting van een klompenmuseum naar een woning onder de noemer beeldbepalend gebouw wordt gerealiseerd.

Waterschap De Dommel geeft eveneens aan in te stemmen met het planvoornemen. Wel is op verzoek van het waterschap de het Waterbeheerplan concreter beschreven.

Beide aandachtspunten zijn verwerkt.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broekdijk 12' Best heeft met ingang van 5 juli 2023 tot en met 15 augustus 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.