

Wijzigingsplan

Hagelaarweg 25

Gemeente Best



Wijzigingsplan

Hagelaarweg 25

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Bijlage

Plankaart

Schaal 1:1.000

Datum:

juni 2013

Vastgesteld:

27 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252008-01A

NAT01-BES00033-01B

RA001-0252008-01A

VO003-0252008-01A

TEK03-0252008-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.07530000WPHaglrwg25VG01

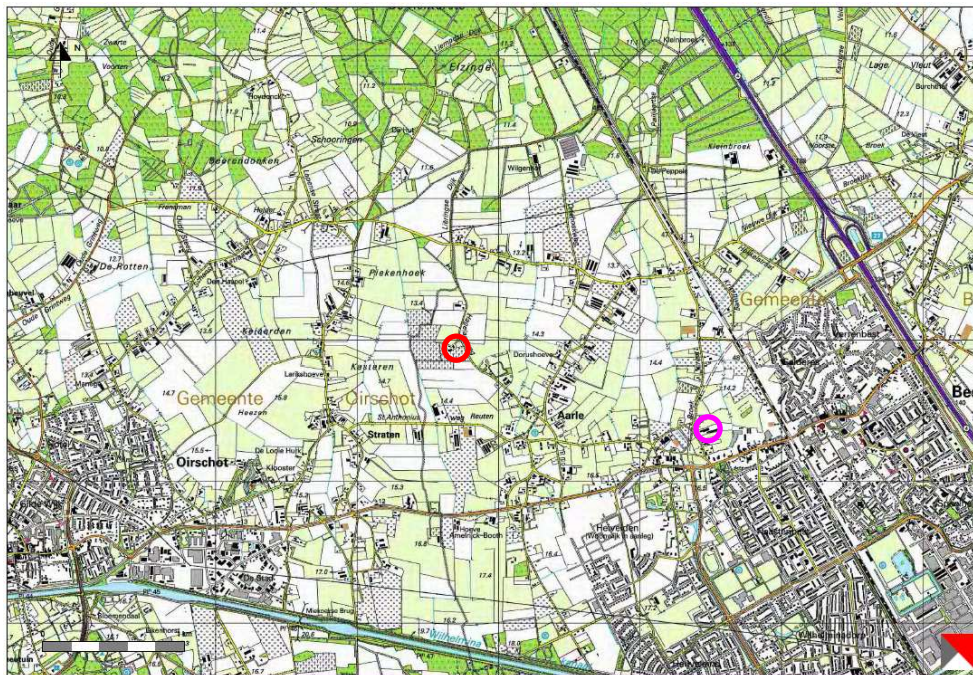
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Landschappelijke inpassing	9
2.4	Vertaling naar wijzigingsplan	10
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Conclusie	26
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1	Flora en fauna	27
4.2	Milieu	29
4.3	Water	34
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.5	Infrastructuur	41
4.6	Conclusie	42
5	Haalbaarheid	43
5.1	Financieel	43
5.2	Maatschappelijk	43
6	Bronnen	45
6.1	Boeken en rapporten	45
6.2	Websites	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Quickscan flora en fauna Hagelaarweg 25 te Best (Croonen Adviseurs)
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Hagelaarweg 25 te Best (Lankelma Ingenieursbureau)
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Hagelaarweg 25 te Best (Croonen Adviseurs)
- Bijlage 4: Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (Croonen Adviseurs)
- Bijlage 5: Vleermuis- en vogelonderzoek Hagelaarweg 25 te Best (Eelerwoude Zuid)

- Bijlage 6: Toekenning ontheffing Ruimtelijke ingrepen (Dienst Regelingen Ministerie van Economische zaken)
- Bijlage 7: Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek Hagelaarsweg 25 te Best (Verhoeven Milieutechniek BV)
- Bijlage 8: Advies Archeologische Monumentenzorg 2013-nr. 62 (SRE Milieudienst)
- Bijlage 9: Nota zienswijzen wijzigingsplan 'Hagelaarweg 25' (gemeente Best)
- Bijlage 10: Vaststellingsbesluit Burgemeester en wethouders van Best (gemeente Best)



Figuur: topografie plangebied (rood) en huidige locatie Veldweg (paars) atlas RLG (Provincie Noord-Brabant, 2005) .



Figuur: luchtfoto plangebied (Bing, 2009).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Hagelaarweg 25 te Best, gemeente Best. De Hagelaarweg 25 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Deze locatie wordt geschikt gemaakt voor de vestiging van een akkerbouwbedrijf met een bedrijfswoning.

De gemeente Best is sinds 2005 met het bedrijf Raaijmakers, gevestigd aan de Veldweg 14, 16, 18 te Best, in overleg over een beëindiging van de bedrijfsvoering op de bestaande locatie ten behoeve van het stedelijk uitbreidingsplan 'Dijkstraten'. Hierbij dient een verplaatsing naar alternatieve locaties, binnen de gemeente Best, plaats te vinden. De huidige bedrijfsvoering van Raaijmakers omvat een combinatie van agrarisch technisch hulpbedrijf en een akkerbouwbedrijf. De eigenaren van deze bedrijfsvoering betreffen de gebroeders Raaijmakers, beiden werkzaam en woonachtig op het bedrijfsperceel aan de Veldweg. Met de gemeente Best is overeengekomen dat middels een bedrijfsplitsing het akkerbouwbedrijf naar de locatie aan de Hagelaarweg 25 wordt verplaatst. Door de verplaatsing van het bedrijf wordt een uitbreiding van de akkerbouw tak van het bedrijf mogelijk gemaakt. Deze bedrijfsvoering wordt overgenomen door één van de gebroeders Raaijmakers. Aan de Oude Baan 36 wordt een agrarisch technisch hulpbedrijf gevestigd. Hier is inmiddels een aparte bestemmingsplanprocedure voor doorlopen.

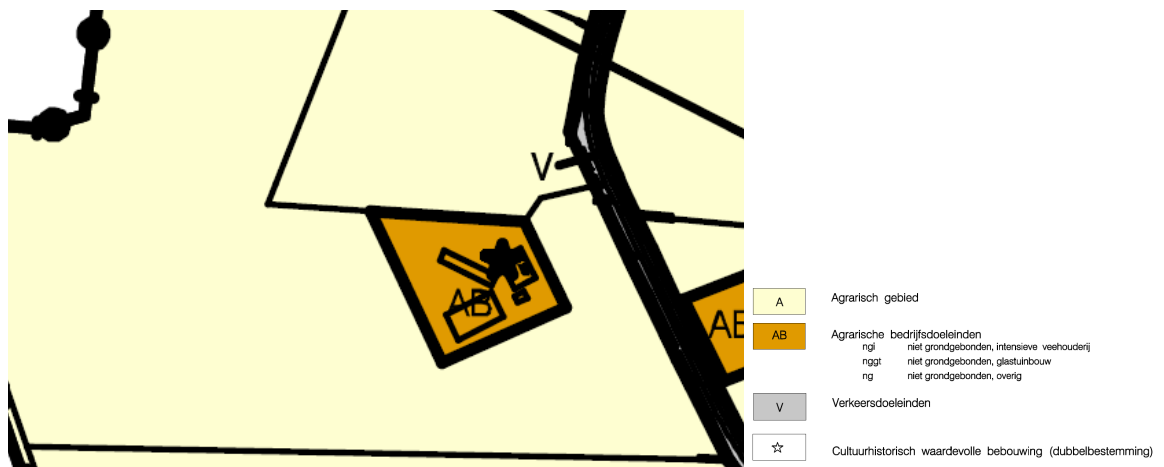
De locatie Hagelaarweg 25 is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 opgenomen in de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. In het vigerende bestemmingsplan is reeds een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen het bedrijf kan worden opgericht. Om een goede bedrijfsvoering te kunnen bewerkstelligen en om een goed woonklimaat te kunnen bieden voor de toekomstige bewoners van de nieuwe bedrijfswoning, wordt de nieuwe bebouwing niet geheel in het vigerende bestemmingsvlak gesitueerd. Om het onderhavig initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering van het bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' toegepast waarbij de oppervlakte van bestemmingsvlak gelijk blijft. In dit kader is het onderhavige wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het grondgebied van het agrarisch bedrijf aan de Hagelaarweg 25 en bestaat uit een deel van het kadastrale perceel sectie K, nr. 354. De omgeving van het plangebied is in gebruik voor agrarische doeleinden. Zo'n anderhalf kilometer ten (zuid)oosten van het plangebied ligt de bebouwde kom van Best en circa tweeënhalf kilometer ten noordoosten van het plangebied loopt de A2 van noordwest naar zuidoost en vice versa. De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een open, agrarisch gebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 september 2008. Op 17 december 2008 is het bestemmingsplan in werking getreden. Het plan is onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 19 mei 2010. Het plangebied heeft op de plankaart grotendeels de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden', met de aanduidingen '1 bedrijfswoning', en 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' (voor de bestaande boerderij). Het overige deel van het plangebied en de gronden in de omgeving hebben de bestemming 'Agrarisch gebied'.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 en legenda (Croonen Adviseurs, 2008).

Binnen het agrarische bouwvlak kan bedrijfsbebouwing worden opgericht ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf: 'een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf.'

Het bestemmingsvlak laat bedrijfsbebouwing inclusief bestrating en dergelijke toe voor één agrarisch bedrijf. De maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsbebouwing bedraagt respectievelijk 6 meter en 10 meter. Rechtstreeks is één bedrijfswoning toegestaan.

De voorgestane ontwikkeling is functioneel toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Omdat de nieuwe bebouwing qua positie niet geheel past binnen het bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' is er strijdigheid.

Het vigerend bestemmingsplan (artikel 7.5) geeft de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsvlak van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de toetsingscriteria uit artikel 7.5.1.

In artikel 7.5.1 staat dat vormverandering van het bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' is toegestaan, mits:

1. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
2. Voor intensieve veehouderij in een extensiveringsgebied dient de bedrijfseconomische noodzaak te worden aangetoond.
3. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
4. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing gelet op de in het gebied voorkomende waarden op basis van een erfbeplantingsplan.

Aan deze toetsingscriteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan, zoals blijkt uit de toelichting van voorliggend wijzigingsplan.

De op de plankaart voor 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden zoals die aan de bestaande bebouwing te onderkennen zijn. Aan of in de omgeving van de in deze dubbelbestemming begrepen bebouwing mag niet worden gebouwd. Een deskundige op het gebied van cultuurhistorie heeft op 23 maart 2010 een bezoek gebracht aan de boerderij en heeft geconcludeerd dat er sprake is van enige cultuurhistorische waarde, maar niet dusdanig dat de boerderij behouden moet blijven. De aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' hoeft niet opnieuw opgenomen te worden (zie ook paragraaf 4.4).

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als (voormalig) fruitteeltbedrijf. Het perceel heeft een agrarische bedrijfsbestemming en er is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. De omvang van het huidige bouwvlak is 5.378 m². De bebouwing in het plangebied bestaat uit een boerderij, een opslagloods en een open kapschuur (inmiddels gesloopt). Langs de Hagelaarweg en langs de noordrand van het plangebied staan enkele grote populieren. Aan de oostelijke zijde van het perceel, in de voortuin staan een grote walnoot, tamme kastanje en een kersenboom. Aan de westzijde staan enkele jongere walnootbomen en twee grove dennen.

Een deskundige op het gebied van cultuurhistorie heeft op 23 maart 2010 een bezoek gebracht aan de boerderij en heeft geconcludeerd dat er sprake is van enige cultuurhistorische waarde, maar niet dusdanig dat de boerderij behouden moet blijven.

Het erf is grotendeels verrommeld, met her en der kratten en hopen snoei- en tuinafval. De kapschuur is in slechte staat en is op enkele plekken aan het instorten. De agrarische gronden rondom het erf zijn in gebruik voor de teelt van maïs.

2.2 Toekomstige situatie

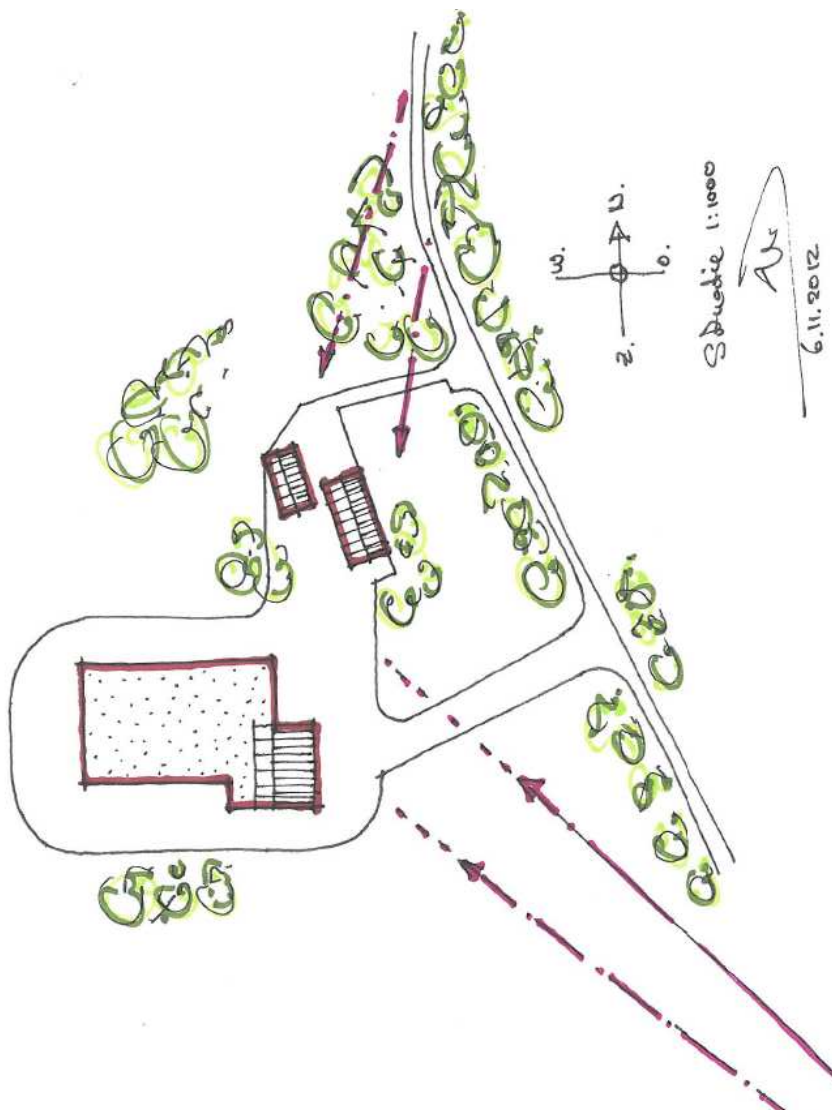
Op het perceel Hagelaarweg 25 komt een volwaardig akkerbouwbedrijf met bijbehorend een bedrijfswoning. Alle aanwezige bebouwing zal ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling worden gesloopt. Overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan wordt het nieuwe bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden (AB)' 5.378 m² groot.

De bedrijfswoning wordt op circa 30 meter afstand tot de Hagelaarweg gesitueerd en begeleidt deze weg in de lengterichting. Schuin achter de bedrijfswoning wordt een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd welke in dezelfde richting is gesitueerd. Door de situering van de bedrijfswoning ten opzichte van het bijgebouw en het bedrijfsgebouw is sprake van een gunstige bezonning in de achtertuin en kan worden genoten van vrij uitzicht.

De bestaande inrit aan de noordkant blijft behouden en ontsluit de bedrijfswoning. De inrit betreft een bestaande weg en bevindt zich in de nieuwe en vigerende situatie in de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is het behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen mogelijk, waardoor deze niet in het nieuwe bouwvlak opgenomen hoeft te worden.

Het verkeer ten behoeve van het akkerbouwbedrijf wordt ontsloten via een tweede inrit, die is gesitueerd ten zuiden van de bestaande inrit. Omdat dit een nieuw te realiseren inrit betreft maakt deze onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsvlak.

De bedrijfsbebouwing is ten zuidwesten van de bedrijfswoning gesitueerd. Het kantoorgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en wordt voorzien van een kap waardoor er een verbijzondering plaatsvindt in de architectuur. De bedrijfsbebouwing krijgt een afmeting van circa 30x50 meter.



Figuur: schetsmatige invulling nieuw bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. (Drijvers Oisterwijk, Bureau voor architectuur en stedenbouw b.v., 6 november 2012)

In de loods vinden de volgende activiteiten plaats c.q. zijn de volgende ruimten aanwezig:

- Opslag voor gewasbeschermingsmiddelen en residuen 40 m³.
- Spuitplaats met olie en vetafscheider/vloeistofdichte vloer.
- Werkplaats met een vloeistofdichte vloer.
- Kantoor/kantine en vergaderruimte.
- Ruimte voor opslag en be- en verwerking van oogstproducten.
- Opslag zaadgoed en kunstmeststoffen.
- Stalling werktuigen.

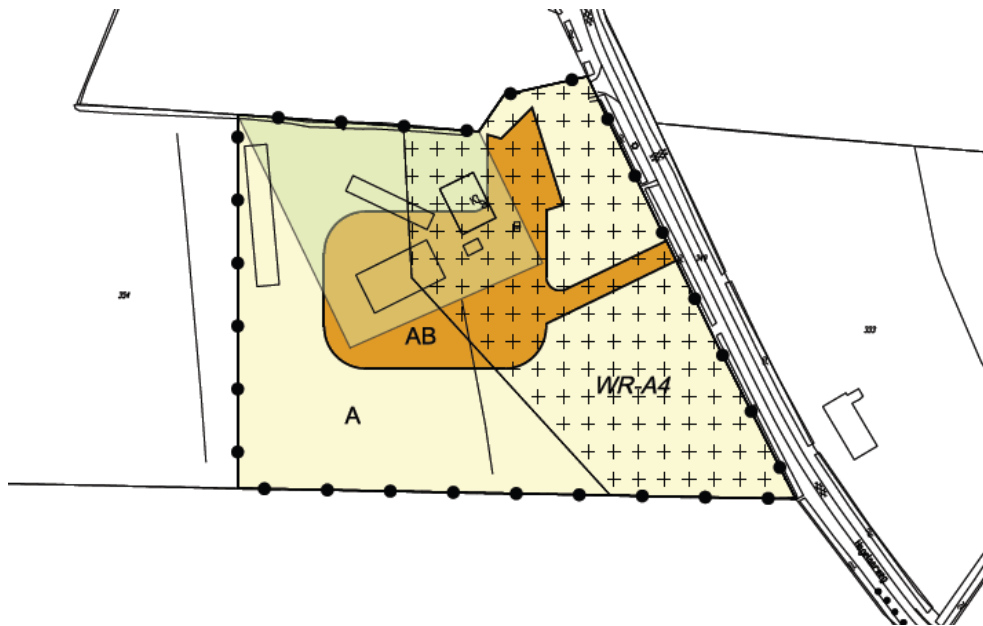
Om een goede bedrijfsvoering te kunnen bewerkstelligen vinden in het nieuwe bouwvlak ook buitenactiviteiten plaats. Zo dient er buitenruimte aanwezig te zijn voor:

- Phytobak – voor residuverwerking van gewasbeschermingsmiddelen.
- Dieseltank (8.000 liter) met vloeistofdichte vloer.
- Voldoende manoeuvreerruimte om de loods heen.
- Opslag van vaste mest, gebruikt substraatmateriaal, afgedragen gewas of bloembollenafval.

Alle bebouwing die in het bestemmingsvlak wordt gerealiseerd voldoet aan de bouwvoorschriften die het vigerend bestemmingsplan stelt voor de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (artikel 10). De bebouwingsmogelijkheden worden ten opzichte van de vigerende situatie niet verruimd, alleen het bestemmingsvlak wordt anders gepositioneerd (zie figuur: plankaart met het nieuwe en het vigerende bestemmingsvlak). Motieven hiervoor zijn het kunnen bewerkstelligen van een goede bedrijfsvoering en het kunnen bieden van een goed woonklimaat voor de toekomstige bewoners van de nieuwe bedrijfswoning.

Overeenkomstig de vigerende regeling zal de goothoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 6 meter en de (nok)hoogte wordt maximaal 10 meter. De inhoud van de nieuwe bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. De goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter en de bedrijfswoning wordt maximaal 10 meter hoog.

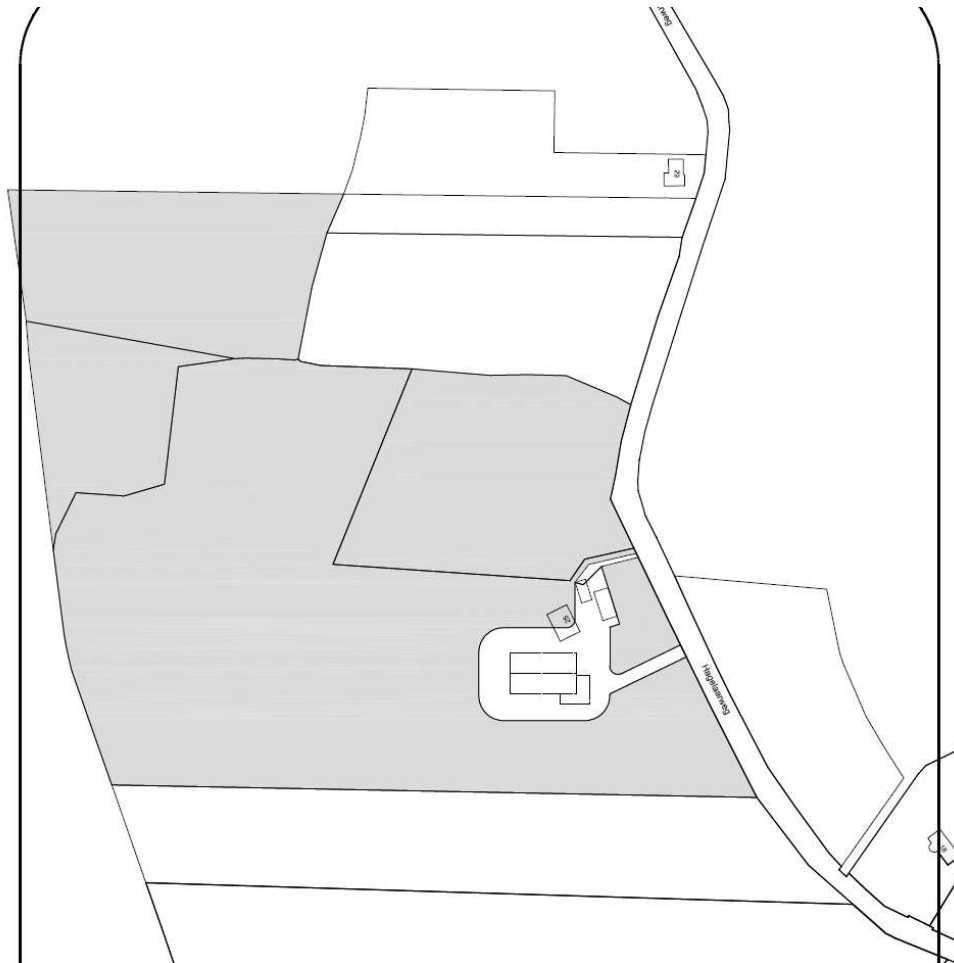
Ook wordt voldaan aan de regeling voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen. Dit betekent dat bijgebouwen op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd, de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 80 m² zal zijn, de goot- en nokhoogte bedragen maximaal 3 en 5,5 meter en de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 meter.



Figuur: uitsnede plankaart met nieuwe (oranje) en het vigerende bestemmingsvlak (lichtgroen) (Croonen Adviseurs, 2012).

De plangrens van het onderhavig wijzigingsplan is ruimer dan alleen het bestemmingsvlak. De reden hiervoor is dat door de vormverandering van het bestemmingsvlak anders het oude bestemmingsvlak niet geheel zou worden wegbestemd en dat er in theorie te ruime bouwmogelijkheden kunnen ontstaan.

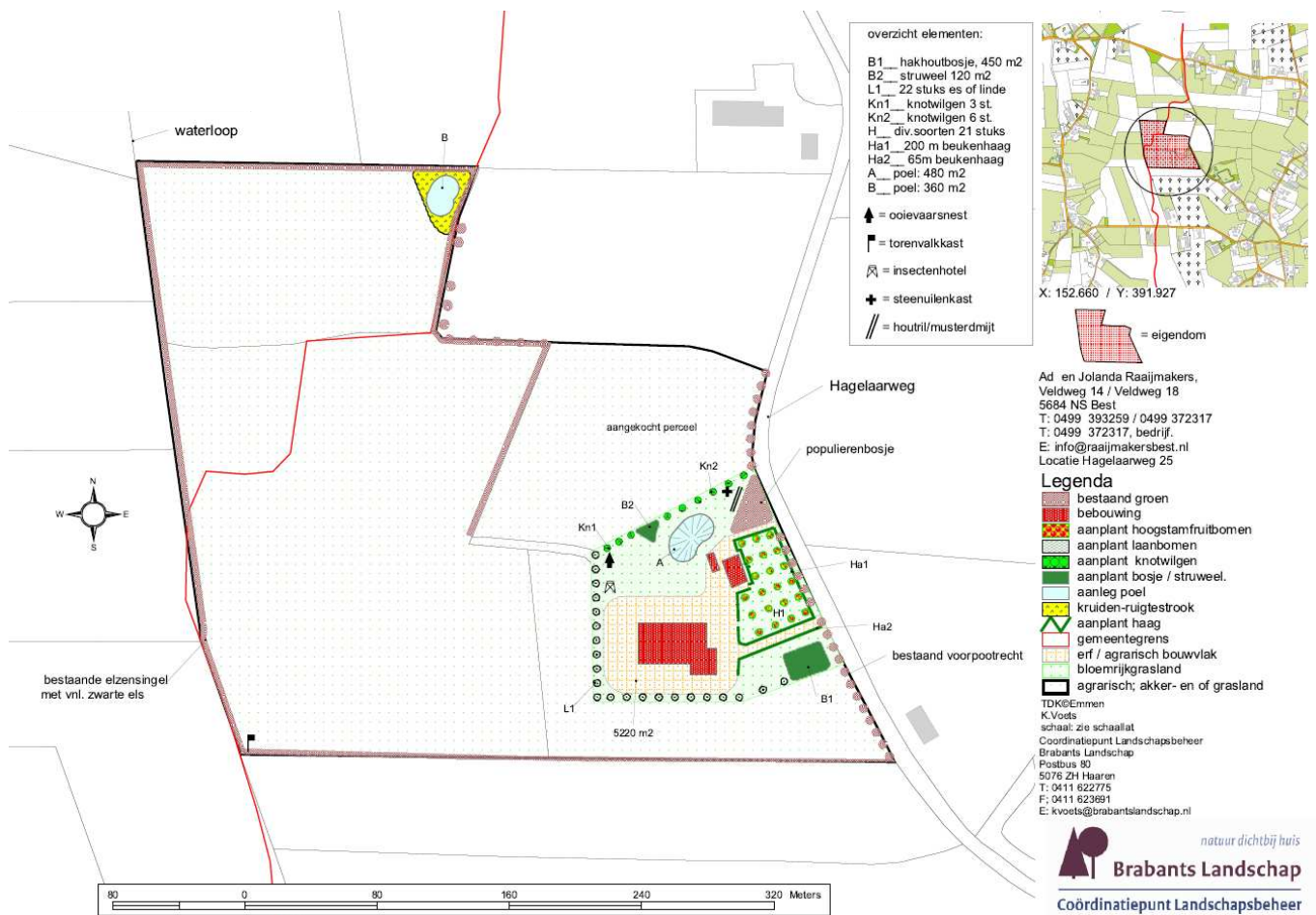
Binnen het bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden (AB)' kan bedrijfsbebouwing worden opgericht ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf: 'een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf.' De overige gronden van de familie Raaijmakers zijn bestemd als 'Agrarisch gebied'. Deze gronden (zie figuur: Overzicht volledig eigendom familie Raaijmakers met het nieuwe bestemmingsvlak) kunnen voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen worden benut. Ten opzichte van de vigerende situatie veranderen de gebruiks- en bouwmogelijkheden niet.



Overzicht volledig eigendom familie Raaijmakers met het nieuwe bestemmingsvlak AB (Drijvers Oisterwijk, Bureau voor architectuur en stedenbouw b.v., 19 november 2012)

2.3 Landschappelijke inpassing

Lokale landschappelijke inpassing en het weren van negatieve visuele uitstraling vormen randvoorwaarden voor de vestiging. Er is om deze reden een erfbeplantingsplan gemaakt, dat in navolgende figuur is opgenomen. Het agrarische bouwvlak wordt aan de west-, noord- en zuidzijden omringd door laanbeplanting. Aan de noordzijde bestaat deze beplanting uit knotwilgen en aan de west- en zuidzijde worden lindebomen of essen aangeplant. Ten zuidoosten en ten noordwesten van het bouwvlak wordt een bosje/struweel aangeplant. Op de voorzijde van het erf komen hoogstamfruitbomen die worden omringd door een beukenhaag. Op een tweetal plekken wordt een poel aangelegd. Eén daarvan is 480 m² groot en wordt direct ten noorden van het bouwvlak gesitueerd, de andere poel wordt 360 m² groot en ligt in de uiterste noord-westhoek van de gronden die in eigendom zijn van de familie Raaijmakers.



Figuur: Erfbeplantingsplan en legenda (Brabants Landschap, 10 december 2012).

2.4 Vertaling naar wijzigingsplan

Er wordt aangesloten bij de vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied Best 2006' en de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Omdat het moederplan in ontwerp ter inzage is gegaan voor 1 januari 2010 zijn de huidige digitaliseringsverplichtingen niet van toepassing. Het wijzigingsplan is vanwege deze reden analoog conform het moederplan opgezet met eenzelfde plansystematiek. De genoemde bestemmingen veranderen niet en blijven van toepassing.

De bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' wordt verschoven ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak. In de voorschriften behorende bij het wijzigingsplan zijn de relevante voorschriften van de vigerende bestemmingen overgenomen.

Eén van de voorwaarden die de wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik wordt gemaakt stelt, is dat de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Als gevolg hiervan is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen (zie ook paragraaf 4.4).

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

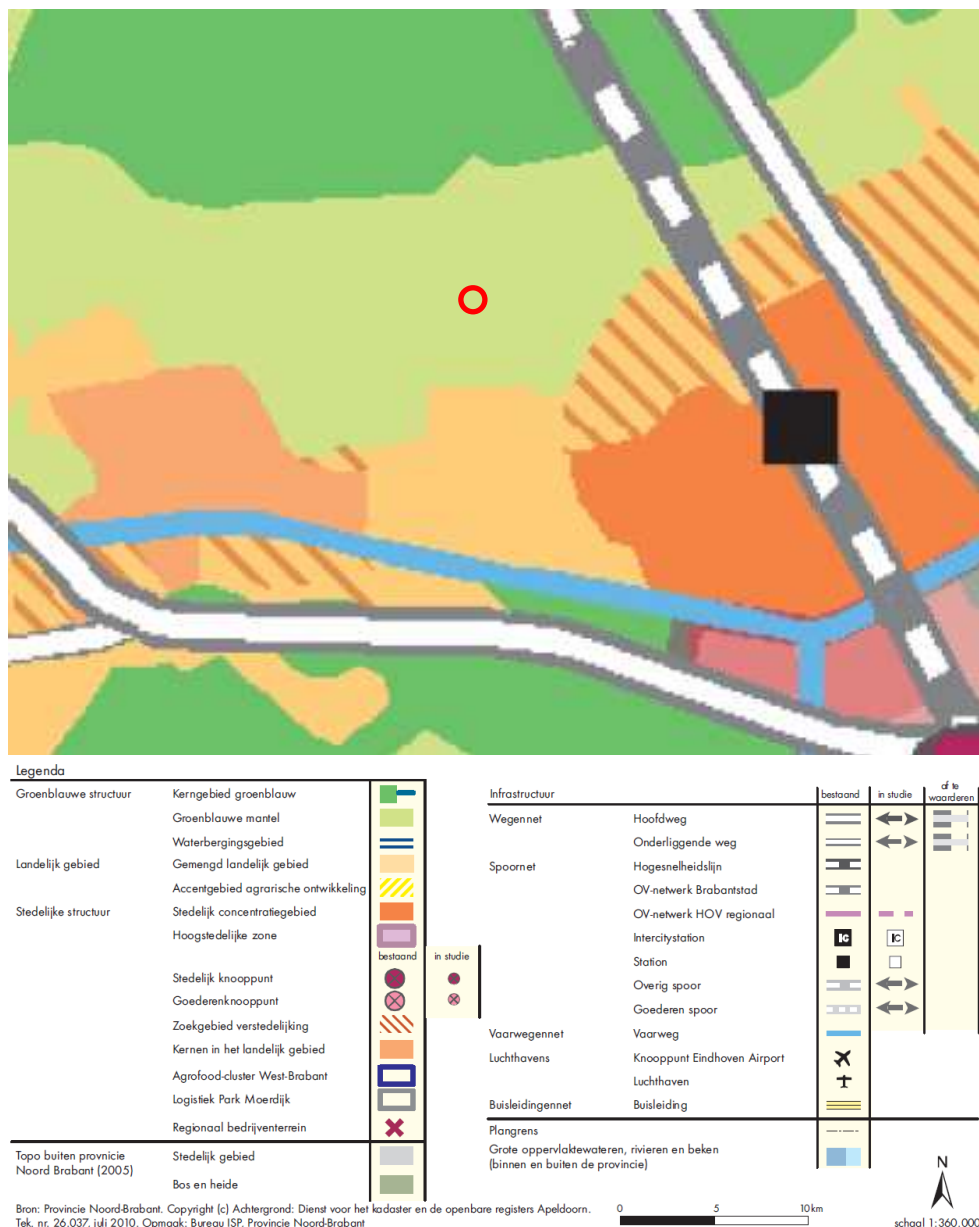
De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden, die vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant; van belang zijn voor de buffering van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw; hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben; van belang zijn voor de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Onder meer vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering zijn als economische drager in dit gebied gewenst.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft een positief effect op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden, zoals ook uit het nog op te stellen erfbeplantingsplan blijkt. Door de kwaliteitsverbeteringen ter plaatse nemen de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toe.



Figuur: uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2010).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in de Kempen, op de grens met de Meierij, op een zogenaamde ‘oude zandontginning’. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen.

Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De ambitie voor de Kempen is een groen mozaïeklandschap dat goed verbonden is met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond. Het groene mozaïeklandschap van de Kempen moet versterkt worden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, onder meer door in de bron- en infiltratiegebieden en in de haarvaten van het watersysteem de mogelijkheden te benutten om het water langer vast te houden, alvorens het af te voeren naar de beken; de recreatieve verbindingen te verbeteren, met name tussen de bosgebieden en de omliggende dorpen; het stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie; ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten, gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap.

Een andere doelstelling is het versterken van de ecologische waarden van het landschap, door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, het half open landschap met bomenlanen en de waterlopen, slootkanten en perceelsranden goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan struweelvogels en soorten als kamsalamander, grote lijster, rugstreeppad, korenbloem en heikikker.

De voorgestane ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel daar het gaat om een agrarische functie die een positief effect heeft op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden vanwege het erfbeplantingsplan.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Best voorgenomen ontwikkeling van het gebied (ten behoeve van agrarische functies, zie ook paragraaf 3.2).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt met name plaats door de herinrichting van het verrommelde erf en de goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast verdwijnt, mede door de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, binnen een toekomstig woongebied elders een hinderlijke functie.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5). Het plangebied ligt in de groenblauwe mantel, maar binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn daarnaast geen specifieke aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel moet strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In het betreffende bestemmingsplan moeten regels gesteld worden voor de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In de toelichting op een dergelijk bestemmingsplan moet verantwoord worden op welke wijze de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Doordat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied hydrologisch neutraal plaatsvindt, wordt het watersysteem in stand gehouden. Ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken zijn onderzocht door middel van een quickscan flora en fauna en een vervolgonderzoek (zie ook paragraaf 4.1). Hieruit blijkt dat er geen onoverkomelijke bezwaren bestaan vanuit ecologisch oogpunt ten aanzien van het initiatief. Door de landschappelijke inpassing van het plangebied worden de landschappelijke waarden en kenmerken (van de Kempen) versterkt.

Binnen een Nationaal Landschap moeten ontwikkelingen mede gericht zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap. Deze kernkwaliteiten zijn:

- Goede leesbaarheid van het landschap. Daarmee wordt bedoeld dat de geschiedenis van het ontstaan in het landschap te zien is en dat het landschap dicht zit bij het landschap wat daar van nature voor zou komen, gezien de bodemsoort etc.
- Het Groene Woud als groene hart van Midden-Brabant. Gelegen te midden van het ringvormige stedelijke netwerk van Midden-Brabant kent Het Groene Woud een open en groen karakter.

- Grote mate van organisatievermogen, eensgezindheid en gemeenschapszin. Deze kernkwaliteit is niet direct gekoppeld aan de fysieke kenmerken van het landschap, maar daar wel in verankerd. Zij is bepalend voor de sociaal-culturele identiteit van het gebied en de daarin liggende dorpsgemeenschappen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt vanwege de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het opstellen van het erfbeplantingsplan bij aan het in stand houden van een goede leesbaarheid van het landschap en het open en groene karakter van Het Groene Woud.

Het plangebied ligt niet in ‘agrarisch gebied’ (artikelen uit hoofdstuk 8).

Het plangebied ligt in ‘verwevingsgebied’. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De ontwikkeling van een akkerbouwbedrijf past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (verweving van zowel agrarische als niet-agrarische functies, zonder dat deze elkaar benadelen) (artikel 9.2).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Kort samengevat past de voorgestane ontwikkeling van het plangebied uitstekend binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Best 2030

Op 9 mei 2011 is de Structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Best. De gemeente Best beoogt met de structuurvisie verscheidene doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- basis voor uitwerking in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: zoals het stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten, vestigen voorkeursrecht.

Op het bijbehorend kaartbeeld, het ‘Ruimtelijk Fundament’ ligt het plangebied in de zogenaamde ‘landschappelijke zone’.

De landschappelijke zone is een structurerende groene bufferzone tussen Best en Oirschot, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor grondgebonden landbouw, natuur en recreatie. Deze zone dient vrij te blijven van verdergaande verstedelijking. Natuur en landschap kunnen hier verder ontwikkeld worden, de grondgebonden landbouw blijft waar mogelijk behouden en nieuwe routestructuren kunnen de Oirschotse Heide en het noordelijk boslandschap (Mortelen/Heerenbeek) verbinden. De doorkruising door grootschalige infrastructuur dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan en rekening gehouden met de benoemde waarden en doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. De vestiging van een agrarisch akkerbouwbedrijf draagt indirect bij aan het behoud van de grondgebonden landbouw ter plaatse en door de, met de ontwikkeling gepaard gaande, landschappelijke inpassing worden natuur en landschap verder ontwikkeld.

3.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Best

Het doel van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Best is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden.

Hagelaarweg 25 ligt op de kaart 'Landschapsbeleid' binnen de Regionale natuur- en landschapseenheid. De kaart 'Landschapsstructuur' geeft aan dat de percelen ten zuiden en westen van de locatie in gebruik zijn als boomkwekerij/fruitteelt en dat de wegen in de directe omgeving worden begeleid door bomenlanen.

Op de kaart 'Landschapsontwikkeling' is aangegeven dat in de directe omgeving behoud/herstel van lanen een aandachtspunt is en dat de gronden ten zuiden van de locatie geschikt zijn voor het aanleggen van poelen.

Met deze aandachtspunten dient rekening te worden gehouden bij het realiseren van een landschappelijke inpassing van de nieuwe bestemming en bijbehorende bebouwing.

3.2.3 Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan.

Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. Een relevant beleidsdoel uit deze nota is het parkeren bij nieuwe functies. Het uitgangspunt hierbij is het hanteren van de CROW-richtlijnen.

De CROW-richtlijnen geven een minimale en maximale norm aan. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale norm te voldoen. Aan de kant van de maximale norm is meer ruimte. Omdat parkeerruimte een kostbaar goed is, wordt er in de praktijk niet of nauwelijks aan de maximale norm getoetst. De parkeerkencijfers van het CROW maken verder onderscheid in kencijfers voor een bepaalde verstedelijking van een gebied en een stedelijke zone binnen een gebied. De gemeente Best kan in het geheel aangemerkt worden als een 'matig stedelijk gebied'. Daarnaast kan binnen de gemeente Best onderscheid gemaakt worden naar verschillende stedelijke zones, namelijk: centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Het plangebied valt onder 'de rest bebouwde kom'.

Naast bovenstaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegcategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegcategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe. De Hagelaarweg is aangeduid als erftoegangsweg type II. Erftoegangswegen hebben een verblijfsfunctie en dienen ter ontsluiting van de aanwezige erven in het gebied. Erftoegangswegen kennen een maximale referentie intensiteit van 5.000 - 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De snelheidslimiet op erftoegangswegen type II is 60 km/uur. De verhardingsbreedte ligt tussen 250 en 450 cm. Er is geen kantmarkering aanwezig en het aanwezige landbouwverkeer maakt gebruik van de weg.

3.2.4 Nota parkeernormen

De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2011 de Nota parkeernormen vastgesteld. De nota heeft als doel om de toepassing van parkeernormen inzichtelijker te maken. De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de nota:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Best;
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;
- De Nota parkeernormen is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen binnen de gemeente Best, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie. Dus niet op bestaande situaties.

Verder is uitgangspunt dat slechts getoetst wordt aan de minimale parkeernormen uit de CROW-richtlijnen. Daarbij staat het de ontwikkelende partij vrij om op eigen terrein meer parkeerplaatsen te realiseren dan in de parkeereis is opgenomen. De stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de parkeervraag. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid. Op basis hiervan kan Best worden gekwalificeerd als 'matig stedelijk'. Verder wordt een initiatief beoordeeld naar ligging (centrum, schil/overloopgebied of bebouwde kom) en naar functie. De parkeernormen die per functie gehanteerd worden zijn afgeleid van de CROW-normen.

In de onderhavige situatie wordt de gehele parkeervraag op eigen terrein opgelost. Er is genoeg fysieke ruimte aanwezig om aan de parkeernormen te kunnen voldoen. Door de onderhavige ontwikkeling neemt de parkeerdruk in de omgeving derhalve niet toe.

3.2.5 Welstandsnota – beeldkwaliteit

In de voorliggende onderbouwing worden de functie en het gebruik van het plangebied in combinatie met de maatvoering van de bebouwing onderbouwd. Hiermee wordt de basis gevormd voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied zoals in de ruimtelijke & planologische verantwoording geformuleerd, waarin ook de ‘regie beeldkwaliteit’ is opgenomen.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Op 29 september 2003 is de nota ‘Welstand met beleid’ voor de gemeente Best vastgesteld. Hierin is onder meer bepaald dat voor nieuwe ontwikkelingen beleidsregels inzake de beeldkwaliteit worden opgesteld op het moment dat die actueel worden. Voor concrete projecten houdt dit in dat de uitgangspunten voor de uiterlijke verschijningsvorm in samenspraak met de stadsbouwmeester van de gemeente Best tot stand komen, waarna het ontwerp ter beoordeling aan de desbetreffende persoon wordt voorgelegd.

Het onderhavige wijzigingsplan biedt het ruimtelijk kader waarbinnen het bouwplan ontwikkelend gaan worden. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt overleg gepleegd met de gemeentelijk stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester. De welstandstoets zal formeel in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, plaatsvinden.

3.2.6 Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg ‘Ondersteboven. Archeologie in Best’ vastgesteld.

Uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn:

- De bekende archeologische waarden en verwachtingen worden zoveel mogelijk ontzien. In de gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden/verwachtingen, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden;
- Archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverdachte vondsten;
- Waar dat kan moet archeologisch onderzoek leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente Best. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/publiek;
- De bijbehorende archeologische beleidskaart wordt overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conform de archeologische beleidskaart bevinden zich in het plangebied gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde op grond waarvan bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat mogelijke aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

De archeologische beleidskaart van de gemeente is vertaald door in dit plan voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming op te nemen.

3.2.7 Beleidsnota Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. Dit houdt in dat de bevoegdheden voor het vaststellen van hogere waarden voortaan bij het college van burgemeester en wethouders liggen. Dit geldt voor zones langs spoorwegen en wegen, bij reconstructie van wegen en voor gemeentelijke industrieterreinen. Gedeputeerde Staten blijven overigens bevoegd om hogere waarden vast te stellen. Dit geldt voor de aanleg van (hoofd)spoorwegen, provinciale wegen en zones rond industrieterreinen van regionaal belang. Verder blijven Gedeputeerde Staten bevoegd wanneer de Minister van Infrastructuur en Milieu een weg c.q. spoorweg wil veranderen in situaties waarin de Tracéwet niet van toepassing is. Om hogere waardebesluiten te kunnen nemen is -zonder dat er ontheffingenbeleid is- een uitgebreide motivatie nodig bij elke te verlenen hogere waarde. Om dit te voorkomen kan het college ontheffingenbeleid vaststellen, zodat de hogere waardeprocedure binnen het ruimtelijke ordeningsproces, niet tot vertraging zal leiden. Door de vaststelling van het beleidsstuk heeft de gemeente hieraan voldaan.

De geprojecteerde bedrijfswoning Hagelaarweg 25 voldoet aan de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve behoeft voor de nieuw te realiseren bedrijfswoning geen hogere waarde te worden verzocht.

3.2.8 Luchtkwaliteitsplan

Het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan heeft tot doel het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen teneinde de verbetering van de luchtkwaliteit op leefniveau. Hiermee moet de luchtkwaliteit in de gemeente blijven voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat:

- de concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen, wat uiteindelijk leidt tot de volgende situatie:
 - in 2010 wordt de grenswaarde van 40 μm^3 voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) op leefniveau nergens overschreden;
 - in 2010 wordt de grenswaarden van 40 μm^3 voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) op leefniveau nergens overschreden;
 - in 2010 is het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie 50 μm^3 fijn stof met 80% afgenomen ten opzichte van 2006. In 2015 is er geen sprake meer van overschrijdingen.

- Door communicatie en voorlichting de bewustwording bij burgers en bedrijven over de eigen bijdrage aan het verbeteren van de luchtkwaliteit aanzienlijk wordt verhoogd en een gedragsverandering wordt bewerkstelligd;
- Door het toetsen van alle nieuwe ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen binnen de gemeente, de planprocedures soepel verlopen.

Voor ruimtelijke plannen geldt dat naast de IBM (in betekenende mate) projecten Aarle-Hokkelstraat-Dijkstraten en BEA2 in principe alle overige projecten binnen de gemeente Best onder de IBM-grens vallen en derhalve niet hoeven te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt echter dat er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader geldt voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol.

De vestiging van een akkerbouwbedrijf valt niet onder een categorie die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt. Derhalve is formeel gezien een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat door de ontwikkeling de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Dit is voornamelijk het geval aangezien het gaat om de verplaatsing van een bedrijf, wat de voortzetting van activiteiten op een andere locatie inhoudt. Daarnaast wordt het bedrijf op de huidige locatie opgeheven en was ter plaatse van de Hagelaarweg 25 al een agrarisch bedrijf mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

3.2.9 Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015

Dit beleidsplan beschrijft de kaders en ambities van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Best sluit aan bij de regionale ambitie om energieneutraal en afvalloos te worden. De gemeente richt zich hierbij op het jaar 2030. Er wordt gesteeft naar energieneutraliteit, dat wil zeggen dat er sprake is van een hogere ambitie dan de afspraak die door de VNG met het Rijk is gemaakt. De ambitie bestaat uit energiebesparing en duurzame opwekking:

- 40% energiebesparing in 2030 ten opzichte van 2010;
- 100% van het energieverbruik in 2030 duurzaam opwekken.

In het beleidsplan worden de volgende speerpunten genoemd:

- 1 Duurzaamheid in meerjarenonderhoudsplannen van gemeentelijke gebouwen;
- 2 Duurzame warmte uit biomassa voor de wijk Dijkstraten;
- 3 Prijsvraag energienulwoningen door lokale partijen;
- 4 Energiebesparing Openbare Verlichting;
- 5 Duurzame revitalisering bedrijventerreinen;
- 6 Infrastructuur Elektrisch vervoer.

Als concrete maatregelen om de doelstellingen te bewerkstelligen kunnen worden genoemd de randvoorwaarden voor woningbouw:

- Voor nieuwbouw:
 - Realiseren van een EPL van 7,0 of hoger bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen;
 - Score van GPR 7 op alle thema's bij nieuwe woningen;
 - 10% EPC verscherping bij nieuwe woningen.
- Voor bestaande bouw:
 - 2% jaarlijkse energiebesparing in de bestaande bouw;
 - Duurzaam beheer en renovatie van erfgoed.

Ook ten aanzien van verkeer en vervoer heeft de gemeente zich een aantal doelstellingen gesteld:

- Stimuleren openbaar vervoer en fietsverkeer;
- Faciliteren duurzame verkeersinfrastructuur;
- Besparing en/of verduurzaming brandstoffen met 1% per jaar.

Naast de verantwoordelijkheid voor keuzes in de eigen organisatie en maatregelen op het gebied van woningbouw en verkeer en vervoer is de gemeente beheerder van de Openbare Ruimte. Duurzaam beheer en onderhoud is belangrijk voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte en schept mogelijkheden voor zowel energie- als materiaaltransitie. Een kenmerkend onderdeel van de openbare ruimte is het openbaar groen. Bij het onderhoud en beheer van parken, plantsoenen en bomen komt jaarlijks een grote hoeveelheid hout-, snoei- en bladafval vrij. Een deel hiervan is bijzonder geschikt voor energieopwekking en wordt daar momenteel ook voor gebruikt. Ook andere afvalstromen worden zo duurzaam mogelijk verwerkt. Als randvoorwaarden voor de openbare ruimte kunnen worden genoemd:

- 40% opwekking en/of inkoop duurzame energie;
- 75% duurzaam inkopen; 100% vanaf 2015;
- Duurzaam beheer openbare ruimte;
- Toepassing energiezuinige Openbare Verlichting;
- Duurzame toepassing groenstromen.

Onderhavig wijzigingsplan biedt de kaders voor bouwen en gebruik van de in het plan betrokken gronden. Het plan staat de uitvoering van de ambities op het gebied van duurzaamheid uit het Beleidsplan energie- en materiaaltransitie 2012-2015 niet in de weg.

3.2.10 Waterplan Best

Het Waterplan Best is vastgesteld in oktober 2005 en dient als input en toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied. Het Waterplan richt zich op het GRP, het beheer en onderhoud van stedelijk water en de mogelijkheden van afkoppelen. Als laatste geeft het Waterplan richting aan de invulling van toekomstige watersystemen van nieuw te ontwikkelen woonwijken. In het Waterplan is een integraal waterstreefbeeld voor de gemeente opgesteld waarbij de nadruk ligt op lopende beleids- en planontwikkelingen. Daarnaast wordt het waterstreefbeeld doorvertaald naar een uitvoeringsprogramma. In het bebouwde gebied wordt geen (grond)wateroverlast ondervonden. Open water (sloten, beken, waterpartijen) wordt door de inrichting en de wijze van het beheer als een meerwaarde voor de beleving van het stedelijke gebied ervaren.

Bij het opstellen van de waterparagraaf (zie paragraaf 4.3) is rekening gehouden met de uitgangspunten die het Waterplan Best stelt.

3.2.11 Milieubeleidsplan 2012-2016

Het Milieubeleidsplan 2012-2016 van de gemeente Best geeft de ambities en de richting aan van het te voeren gemeentelijk milieubeleid.

Speerpunten

In het milieubeleidsplan worden voor elk van de negen milieuthema's de doelstellingen aangegeven die zijn bepaald aan de hand van het door de raad gekozen ambitieniveau.

Speerpunten in het milieubeleidsplan zijn:

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

Samenhang

In het milieubeleidsplan wordt ook aandacht besteed aan de samenhang tussen de verschillende milieuthema's onderling en de milieuthema's met andere beleidsvelden.

Het speerpunt hierbij is om:

- Vroegtijdige en integrale benadering van alle aspecten van milieu in de (ruimtelijke) ontwikkeling, realisatie en het beheer van de gemeente te bewerkstelligen zodat deze thema's elkaar versterken in plaats van belemmeren.

Het milieubeleidsplan heeft tot doel duidelijk richting gevend te zijn voor de nog op te stellen thematische milieubeleidsplannen. Die geven op hun beurt weer richting aan (beleidsplannen op het gebied van) vergunningverlening en handhaving en beslissingen die de gemeente moet gaan nemen over bijvoorbeeld ruimtelijke of duurzame ontwikkeling. Om een maximale milieuwinst te kunnen bereiken is een goede borging en implementatie binnen het gemeentelijk apparaat noodzakelijk. Daarnaast is het belangrijk om doelmatig te communiceren met burgers, bedrijven en andere overheden over de gedeelde verantwoordelijkheid en de meerwaarde van samenwerking voor een beter milieu.

Het milieubeleidsplan is een toetsingskader voor nog op te stellen gemeentelijk beleid per milieuthema en heeft geen directe gevolgen voor dit wijzigingsplan. Het plan staat de uitvoering van de ambities uit Milieubeleidsplan 2012-2016 niet in de weg.

3.3 Conclusie

Het initiatief past binnen het vastgestelde provinciaal en gemeentelijk beleid, zoals hiervoor toegelicht.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan (al dan niet in de vorm van een wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Om deze reden is door Croonen Adviseurs in september 2009 een verkennend onderzoek naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage bij dit plan bijgevoegd. Hierna wordt de conclusie uit deze rapportage weergegeven.

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft ondermeer de huismus. In voorliggend geval is nader onderzoek naar de concrete aanwezigheid van huismussen in het gebied noodzakelijk. Daarnaast geniet het de aanbeveling het terrein te inventariseren op de zogenaamde Categorie 5-vogelsoorten.

De bebouwing in het plangebied biedt een groot aantal mogelijkheden voor vleermuis-verblijfplaatsen. Indien verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn, is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk voor de ontwikkeling van het terrein. Er is derhalve een nader onderzoek noodzakelijk naar de concrete aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied.

In 2010 is, door Eelerwoude Zuid, een aanvullend onderzoek verricht naar de verwachte aanwezigheid van huismussen, categorie 5-vogelsoorten en vleermuizen. Op basis van dit onderzoek, dat als bijlage aan voorliggende toelichting is toegevoegd, is het navolgende geconcludeerd.

Vleermuizen

Het plangebied heeft een geringe functie als foerageergebied en paarterritorium. De herontwikkeling van het gebied zal slechts een kleine invloed hebben op de functionaliteit van het gebied voor vleermuizen. Indien de beplanting en bebouwing volledig komen te vervallen, wordt het gebied minder geschikt voor vleermuizen. Het waargenomen baltsgedrag is een indicatie voor een paarverblijfplaats.

Er is voldoende onderzoek verricht om een paarverblijfplaats in het plangebied uit te sluiten. Gezien het beperkte gebruik van het gebied door vleermuizen zal dit geen wezenlijke invloed hebben op de populatie dan wel individuen.

De Hagelaarweg is wel van belang als vliegroute voor vleermuizen. Het is van belang dat de verlichtingsintensiteit langs de weg niet toeneemt door de ontwikkeling. Als de Hagelaarweg haar functie als vliegroute blijft behouden, is er geen aantasting van vleermuizen aan de orde. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Vogels

Met uitzondering van de huismus, waarvan drie paartjes onder de dakpannen van de boerderij broed(d)en, zijn geen vogelsoorten aangetroffen die jaarrond gebruik maken van hun vaste rust- en verblijfplaatsen (zogenaamde 'jaarrond beschermde soorten'). Negatieve effecten op de huismus, bijvoorbeeld door sloop van de boerderij, moeten gemitigeerd en gecompenseerd worden, om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus te kunnen waarborgen, worden, voorafgaand aan de eventuele sloop, nestkasten geplaatst in en aan nabijgelegen gebouwen en/of beplanting. Verwacht wordt dat het plaatsen van 6 nestkasten volstaat. Na realisatie van de nieuwbouwplannen zal ook binnen het plangebied een vijftal nestkasten worden opgehangen.

In de sinds augustus 2009 geldende 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnes-ten' zijn in bijlage 5 van deze lijst een aantal vogelsoorten opgenomen die ook binnen het plangebied zijn aangetroffen. Het gaat om een groep van broedvogelsoorten die vaak terugkeert naar de plaats waar ze hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats door bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen verloren is gegaan, uit te wijken naar andere locaties in de omgeving. In deze situatie gaat het ondermeer om koolmees, zwarte kraai en spreeuw.

Het betreft slechts een beperkt aantal nestlocaties. Compenserende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing, omdat een negatief effect wordt verwacht op de lokale of regionale populatie. Het betreft slechts een beperkt aantal nestlocaties. Compenserende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing, omdat een negatief effect wordt verwacht op de lokale of regionale populatie van de soort, is dan ook niet aan de orde. Daarbij komt dat na planrealisatie (op termijn) ook weer nieuw leefgebied voor deze en andere vogelsoorten zal ontstaan.

Ontheffing vanwege huismus

Er is op 27 februari 2013 en de aanvulling hierop van 2 april 2013 door initiatiefnemer een aanvraag voor een ontheffing ingediend, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de huismus.

Op 24 mei 2013 is door Dienst Regelingen hiertoe een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften worden in acht genomen.

De ontheffing en de voorschriften is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

4.2 Milieu

Bodem

Het huidige bestemmingsvlak aan de Hagelaarweg 25 heeft reeds een (agrarische) bedrijfsbestemming en beschikt over een bedrijfswoning. Desalniettemin is, in 2008 door Lankelma Geotechniek Zuid B.V., een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel aan de Hagelaarweg 25, waarvan ook het onderhavige plangebied deel uitmaakt. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage 2 bij dit plan bijgevoegd.

In deze rapportage wordt geconcludeerd dat de bodem van het plangebied formeel gezien niet geheel vrij van bodemverontreiniging is. Gezien de aard en de mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen beperkingen ten aanzien van het handhaven van de huidige bestemming of eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Geluid

Ten behoeve van de mogelijke herbouw van de bestaande bedrijfswoning op een locatie elders binnen het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Van deze uitzonderingen is vanwege de Hagelaarweg (60 km-zone) geen sprake. De onderzoekszone van de weg is 250 meter aan weerszijden van de weg.

In voorliggend plan wordt de herbouw van de bestaande bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Derhalve is er sprake van geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszone van de genoemde weg. Om deze reden is in december 2012 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd.

Vanwege de Hagelaarweg is een contourberekening uitgevoerd. De akoestisch relevante gegevens zijn opgenomen in de als bijlage bij het akoestisch onderzoek toegevoegde computeroutput. De resultaten van de contourberekening vanwege de Hagelaarweg zijn in de hierna opgenomen tabel weergegeven. Voor de gedetailleerde ligging van de contour wordt verwezen naar de in de bijlage toegevoegde tekening.

Tabel: Afstand contour in meters uit as van de weg vanwege de Hagelaarweg.

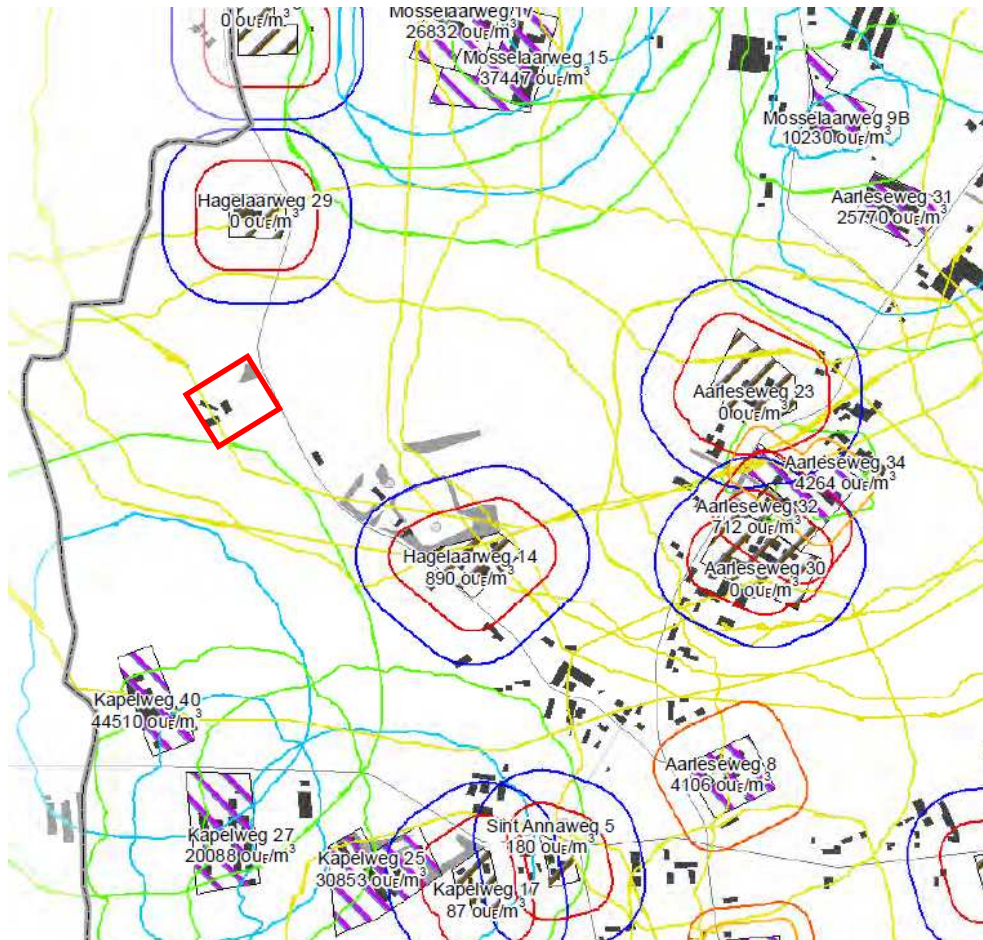
dB-contour excl art 110g	dB-contour incl art 110g	Aantal meters uit as van de weg
53	48	21.50

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat, vanwege de Hagelaarweg, de 48 dB-contour met een hoogte van 4,5 meter op een afstand van 21.50 meter uit de as van de weg ligt. De woning wordt achter de contour geprojecteerd. Het aspect geluid staat de nieuwbouw van de bedrijfswoning derhalve niet in de weg.

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/Geur

Er dient een noodzakelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen.

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Aarle-Hokkelstraat is door het SRE in 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de milieutechnische belemmeringen. Een deel van deze belemmeringen heeft betrekking op agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat er vanuit deze geanalyseerde bedrijven geen belemmeringen te verwachten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze conclusie wordt bekrachtigd door de in oktober 2011 tot stand gekomen Kaart met indicatieve geurcontouren.



Figuur: Indicatieve geurcontouren oktober 2011 (SRE Milieudienst, 18 november 2011)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich weinig veehouderijbedrijven. De twee bedrijven die het dichtst bij liggen (Hagelaarweg 29 en Hagelaarweg 14) liggen op respectievelijk 250 en 400 meter. Dit zijn beide rundveebedrijven die qua geur met vaste afstanden te maken hebben. Ten opzichte van een woning in het buitengebied dienen zij een afstand van 50 meter in acht te nemen. Alle overige bedrijven bevinden zich op meer dan 600 meter afstand. Geurhinder vormt dan ook geen belemmering.

Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de minimale veiligheidsafstand voor akkerbouwbedrijven 30 meter (vanwege geluid). Deze afstand levert geen belemmeringen op, omdat er binnen deze afstand geen woningen aanwezig zijn.

Luchtkwaliteit

Door de gemeente Best is een luchtkwaliteitsplan (d.d. 2 juli 2009) opgesteld. Het doel van het opstellen van een luchtkwaliteitsplan is het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Dit heeft tot gevolg dat de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbeterd en blijft voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Met het implementeren van het luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreiniging waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn enkele maatregelen geformuleerd.

In principe vallen de meeste projecten binnen de gemeente Best onder de IBM (In betekenende mate)-grens en hoeven om die reden niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van de burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Dit beleid richt zich derhalve op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2).

Spoor 1: Het plan als bron

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De bedrijfswoning valt onder de categorie die als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt. Dit geldt niet voor de vestiging van een akkerbouwbedrijf waardoor formeel gezien een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat door de ontwikkeling de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Dit is voornamelijk het geval aangezien het gaat om de verplaatsing van een bedrijf, wat de voortzetting van activiteiten op een andere locatie inhoudt.

Daarnaast wordt het bedrijf op de huidige locatie opgeheven en was ter plaatse van de Hagelaarweg 25 al een agrarisch bedrijf gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer en een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Spoor 2: Het plan als ontvanger

Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 uit het gemeentelijk luchtkwaliteitsplan houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van het project, zonder de bijdrage van dat project. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen milieubeheer (AMvB) in werking getreden. Daarin is onder meer aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is indien gevoelige bestemmingen gebouwd worden binnen 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen genoemde onderzoekszones. Gevoelige bestemmingen zijn in elk geval de wettelijk als zodanig aangemerkte functies: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en sportvelden worden in het Besluit niet als gevoelige bestemmingen aangemerkt.

De gemeente Best heeft, naar aanleiding van een brief van de GGD de volgende aanvullingen op de AMvB doorgevoerd in het gemeentelijke beleid:

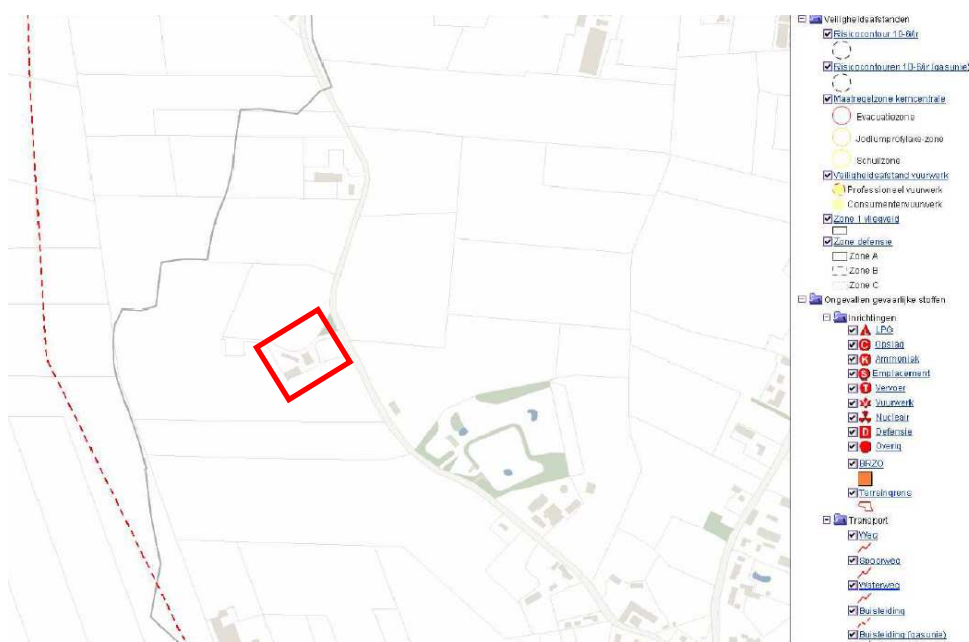
- Geen gevoelige bestemmingen (zoals aangegeven in de AMvB) binnen 100 meter van de snelweg.
- Bij wijzigen van of bij nieuwe bestemmingsplannen wordt ook ten behoeve van woonbestemmingen en sportvelden binnen 300 meter van de snelweg en binnen 50 meter van provinciale wegen en overige drukke wegen met een dreigende overschrijding (vanaf 3 % onder de grenswaarde) getoetst op luchtkwaliteit.

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een drukke weg snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding (3% van de grenswaarde) per etmaal. Voor het begrip 'korte afstand' hanteert de gemeente conform het Besluit gevoelige bestemmingen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg of een drukke weg (>10.000 motorvoertuigen/etmaal).

Het onderhavig plangebied ligt niet binnen 100/300 meter van de snelweg en binnen 50 meter van provinciale wegen en overige drukke wegen worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten moet een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. Op basis van de provinciale risicokaart wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. De afstand tussen de buisleiding ten westen van het plangebied en het plangebied is groot genoeg om hinder te voorkomen.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Risicokaart en legenda (<http://nederland.risicokaart.nl>, 2012).

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

4.3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodembodem' en 'mooi water'.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Best wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel heeft de gemeente Best samen met het Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Brabant Water een waterplan opgesteld. Het waterplan omvat een visie voor Best tot 2020. De visie is onderverdeeld naar vier thema's aan de hand waarvan de waterproblematiek beschreven en aangepakt kan worden. Deze waterthema's zijn: waterkwaliteit, verdrogingbestrijding, wateroverlast en waterbeleving.

4.3.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 14.1m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180cm onder maaiveld (Wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (Watertoetsviewer De Dommel), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een gooreerdgrond.

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Hagelaarweg in gebruik als (voormalig) fruitteeltbedrijf. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een boerderij, een opslagloods en een schuur. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, afgezien van een greppel/droge sloot, die de zuidelijke begrenzing van het plangebied vormt.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van de realisatie van een akkerbouwbedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning. De bebouwingsmogelijkheden worden ten opzichte van de vigerende situatie niet verruimd, alleen het bestemmingsvlak wordt anders gepositioneerd. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	1.285	1.680*
Terreinverharding	2.900	3.700**
Onverhard terrein	17.975	16.950
Totaal	22.160	22.160

* oppervlakte bedrijfsgebouw 1.500 m², bedrijfswoning 100 m² en de bijgebouwen 80 m²

** resterende oppervlakte bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'

4.3.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 1.195 m² tot gevolg hebben. Tot dit doel is op basis van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd

Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 57 m³ te beschikken. Voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen is een inhoud van 77 m³ benodigd. Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren.

In het kader van de landschappelijke inpassing is derhalve een waterpoel voorzien aan de noordzijde van het plangebied. De omvang van de waterpoel dient, vanwege de GHG en de waterbergingsopgave, minimaal 150 m² te zijn. Op deze wijze wordt een bergingsvoorziening gerealiseerd waarbinnen het hemelwater wordt opgevangen, waarna deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd naar de greppel aan de oostzijde van het plangebied.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal bestaan uit een rioleringssysteem voor het vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Naar aanleiding van het ontvangen wateradvies, d.d. februari 2013, is de waterparagraaf aangepast en definitief gemaakt.

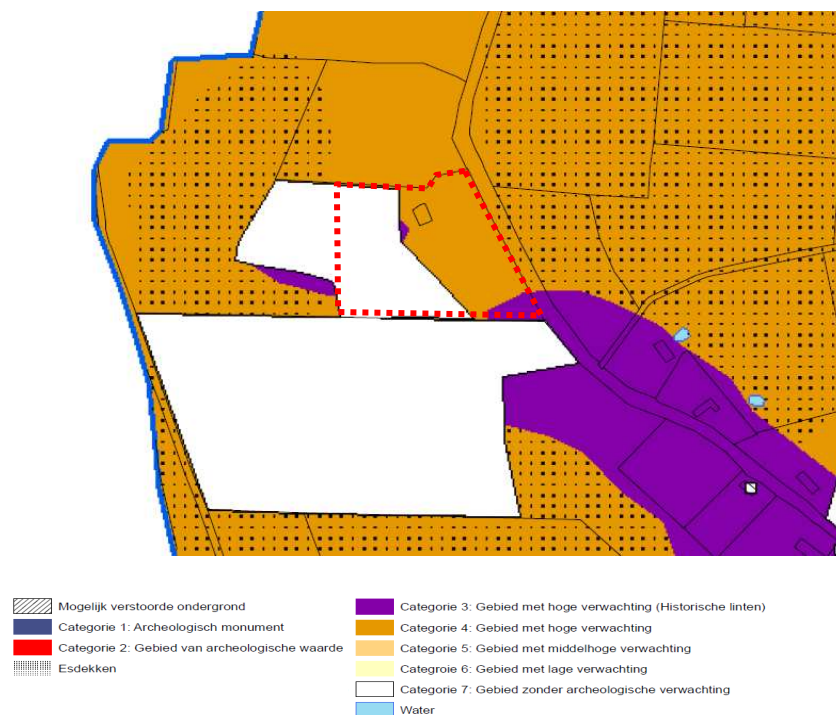
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg

Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- zoveel mogelijk ontzien van bekende archeologische waarden en verwachtingen;
- archeologie mag geen belemmering zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond;
- archeologisch onderzoek moet, waar mogelijk, leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering;
- de archeologische beleidskaart wordt verwerkt op de verbeelding van nieuwe bestemmingsplannen.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen.

Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting. De archeologische beleidskaart is verwerkt op de plankaart van het onderhavig wijzigingsplan door de archeologische verwachting 'categorie 4: gebied met hoge verwachting' te vertalen in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'

Ter bescherming van de archeologische waarden gelden een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid), een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van bouwwerken. Per categorie geldt een andere ondergrens voor archeologisch onderzoek.

Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 4', die van toepassing is voor het oostelijke deel van het bestemmingsplan, mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- 1 met een oppervlakte van maximaal 500 m², of;
- 2 met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 meter ten opzichte van maaiveld, of;
- 3 met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter ten opzichte van maaiveld, waarbij een dergelijk bouwplan uitsluitend kan worden gebouwd indien:
 - a het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, daarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
 - b gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

Een deel van het plangebied heeft formeel de archeologische verwachtingswaarde 'categorie 3: gebied met hoge verwachting (Historische linten)'. Omdat de ondergrens van de onderzoeksverplichting groter is dan het oppervlakte dat valt binnen de plangrens van het onderhavig wijzigingsplan, was voor de eenduidigheid voor het gehele plangebied in het ontwerp wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen.

Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek

In het ontwerp wijzigingsplan was een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Gemeld werd dat Indien voor vaststelling van het wijzigingsplan aangetoond was dat er feitelijk sprake is van een lage archeologische waarde, de dubbelbestemming kan worden verwijderd. Zo niet, dan zou de dubbelbestemming van toepassing blijven en zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek/onderbouwing moeten worden overlegd, indien het bouwplan en werkzaamheden omvangrijker zijn dan is voorschreven in de dubbelbestemming die van toepassing is.

Hiertoe heeft LWM in opdracht van Verhoeven Milieutechniek in maart 2013 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Conclusies

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied in een zone met dekzandruggen. In de nabijheid zijn reeds archeologische vindplaatsen bekend, waardoor het niet onmogelijk is dat in het plangebied ook hier sprake kan zijn van bewoningssporen. Delen van het plangebied zijn echter als gevolg van ontgronding verstoord geraakt, hetgeen valt af te leiden aan de relatief lage ligging van het westelijk deel van het plangebied. Dat daar sprake is van ontgronding is eveneens op de gemeentelijke archeologische beleidskaart opgenomen.
- Op basis van historisch kaartmateriaal vanaf de 19e eeuw is vastgesteld dat er in het plangebied ten noorden van de bestaande bebouwing een boerderij heeft bestaan. Het gebied, dat in het bestemmingsplan tot agrarisch bouwblok wordt aangewezen, is echter altijd onbebouwd geweest. Daarom bestaat voor dat gebied een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische (nederzettingen-)resten. Wel kunnen erf-gerelateerde zaken binnen het toekomstig agrarisch bouwvlak (AB) worden aangetroffen, zoals spiekers, afvallagen en greppels.
- Op grond van het veldonderzoek blijkt het westelijk deel van het AB grotendeels verstoord. De boringen, die tussen de thans nog aanwezige gebouwen zijn gezet, laten een volledig verstoord bodemopbouw zien. De verstoring reikt namelijk tot in het gereduceerde, grijze zand, waardoor naar verwachting archeologische resten hier verstoord dan wel verdwenen zijn. Ook is verstoring geconstateerd in het gebied waar op grond van het bureauonderzoek afgraving heeft plaatsgevonden. In het oostelijk deel van het AB zijn echter nog op enkele plekken relatief intacte bodems aanwezig, waar in de top van het dekzand nog inspoelingshorizonten aanwezig zijn. Ook valt op dat de bodems van oorsprong relatief vochtig zijn geweest getuige de hoge mate van roestigheid van het profiel, zelfs tot in de humeuze deklagen.
- Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats in het plangebied. Vondstmateriaal bleef beperkt tot fragmenten modern baksteen, plastic en sintels dat hoofdzakelijk afkomstig was uit de humeuze bovengrond. Daaronder zijn uitsluitend grote hoeveelheden ijzerconcreties aangetroffen.

Advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden. Het toekomstig agrarisch bouwblok (AB) is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige inrichting. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden genomen, mede omdat de mate van bodemverstoring binnen de voorgenomen plannen beperkt is. Voor de rest van het plangebied blijft een archeologische dubbelbestemming in het plangebied van toepassing.

Advies Archeologisch Monumentenzorg, selectieadvies

SRE Milieudienst heeft op 3 juni 2013 het rapport behorende bij het archeologisch bureau- en karterend booronderzoek beoordeeld en een selectieadvies afgegeven. Het Advies Archeologisch Monumentenzorg 2013/nr. 62 is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. Hierna is het selectieadvies opgenomen.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat zich naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten bevinden in de bodem van het terrein en dat er derhalve geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. Het plangebied had een hoge verwachting voor aanwezigheid van bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum tot aan de Nieuwe tijd, maar aangezien in het plangebied een grotendeels verstoorde bodemopbouw is aangetroffen, is de kans klein op het aantreffen van waardevolle en daarmee behoudenswaardige archeologische vindplaatsen. Gezien de uitkomsten van dit onderzoek, achten wij vervolgonderzoek niet noodzakelijk en verbinden wij geen specifieke voorschriften aan de omgevingsvergunning.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. De kans is aanwezig dat flarden van bewoningssporen vrijgelegd zullen worden, en dan zal het met name gaan om dieper ingegraven sporen als kuilen en waterputten. Wanneer u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een monument (archeologisch restant) vindt bent u op grond van de Monumentenwet 1988 verplicht om deze (toevals)vondst te melden aan de Minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Best. De minister is bevoegd om naar aanleiding van deze melding aanwijzingen te geven met betrekking tot de uitvoering van het werk.

4.4.2 Cultuurhistorie

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het boerderijgebouw cultuurhistorisch waardevol. Vanwege deze aanduiding heeft op 23 maart 2010 een deskundige op het gebied van cultuurhistorie de bestaande boerderij bestudeerd en de waarde, meer specifiek het gebinte, beoordeeld.

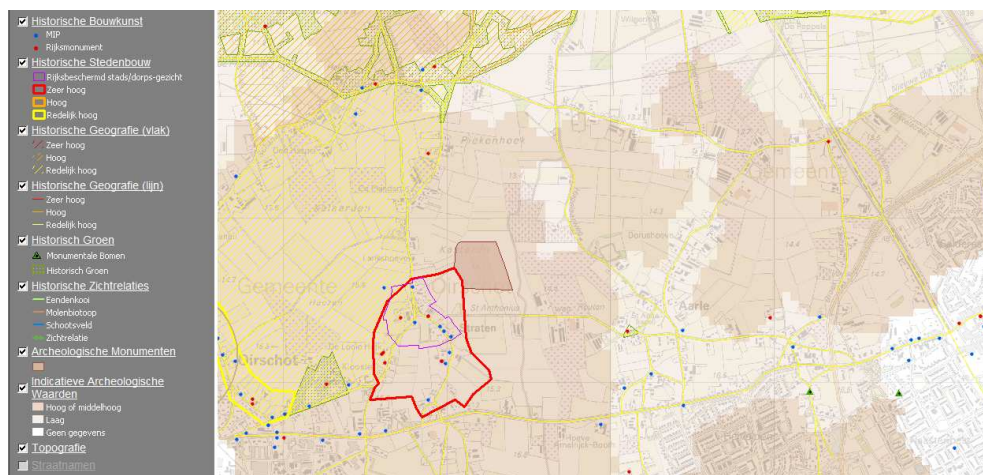
De volgende conclusies zijn getrokken:

- De boerderij is gebouwd tussen 1890 en 1910 en is een aantal keren aangepast.
- Het gebinte is van eiken en stamt ook uit die tijd.
- Er is sprake van enige cultuurhistorische waarde, maar niet van dusdanig dat de boerderij behouden moet blijven. De aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' kan dan ook van de plankaart worden verwijderd.
- De deskundig ziet graag dat het gebinte hergebruikt wordt op het perceel of elders. Hieromtrent hoeven geen nadere eisen te worden gesteld.

Naar aanleiding van het advies van de deskundige op het gebied van cultuurhistorie wordt het originele eikenhouten gebinte hergebruikt.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Hagelaarweg aangeduid als een lijn met een redelijke hoge historisch geografische waarde. Een terrein enkele honderden meters ten zuidwesten van het plangebied is aangeduid als archeologisch monument en is als zodoende beschermd via de Monumentenwet. Onder een esdek met een dikte van 1 meter is zeer veel Romeins aardewerk aanwezig. Daarnaast zijn er sporen aanwezig die kunnen duiden op de aanwezigheid van overblijfselen van een voormalige villa.

Het archeologisch monument is dusdanig ver van het plangebied gelegen dat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Deze veronderstelling is tevens gebaseerd op de relatief geringe ontwikkeling van het plangebied.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn wel een straalpad en een watertransportleiding aanwezig. De veiligheidsafstanden die voor beide gelden liggen dusdanig ver van het plangebied dat deze geen belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkeling.

Verkeersinfrastructuur

Het plangebied ligt aan de Hagelaarweg. De Hagelaarweg sluit in het zuiden aan op de Aarleseweg. Deze leidt naar de Oirschotseweg. Via deze weg zijn Oirschot en Best en verdere bestemmingen te bereiken. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal (op bepaalde momenten) meer verkeersbewegingen van (zwaar) (landbouw)verkeer met zich meebrengen. Landbouwverkeer maakt op een vanzelfsprekende manier onderdeel uit van het buitengebied.

In het voorjaar van 2011 (12 tot 20 mei) is door de gemeente Best een verkeersonderzoek uitgevoerd op de Hagelaarweg. In deze periode bedroeg het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen op een werkdag over 24 uur 326, waarvan gemiddelde 175 in noordelijke richting en 151 in zuidelijke richting. Van deze 326 voertuigen waren gemiddeld 33 voertuigen zwaar of middelzwaar (ca. 10%). Wanneer deze aantallen vergeleken worden met de intensiteiten zoals deze, conform de landelijke categorisering van het wegennet (het CROW) uitgewerkt zijn, is op de Hagelaarweg nog geen 7% van het verkeer aanwezig dat hier maximaal aanwezig zou mogen zijn (5.000 – 6.000) indien de weg zou voldoen aan de gewenste eigenschappen met betrekking tot onder meer wegverharding). In de praktijk wordt voor wegen die niet binnen de standaardcategorieën van het CROW vallen, een maximale verkeersintensiteit van maximaal 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal gehanteerd. Zelfs van deze intensiteit is geen sprake, waardoor er, zowel in de huidige als de toekomstige situatie, geen reden is de weg aan te passen.

Nb. op dit moment is er in de feitelijke situatie geen agrarisch bedrijf gevestigd op het perceel Hagelaarweg 25. Echter planologisch gezien is het wel mogelijk om een agrarisch bedrijf te vestigen. Met het onderhavig wijzigingsplan wordt slechts het bestemmingsvlak verschoven. Ten aanzien van het aspect verkeer is er geen sprake van een verslechtering ten opzichte van het geldend planologisch regime.

4.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Hagelaarweg blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij dient echter wel te worden voldaan aan de voorwaarde dat de op te richten bebouwing gerealiseerd wordt in dat deel van het plangebied waarvoor geen verzoek hogere waarden noodzakelijk is. Aan deze voorwaarde wordt in voorliggend wijzigingsplan invulling gegeven, doordat het bestemmingsvlak 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' waarbinnen een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt in het betreffende deel van het plangebied ligt, waarvoor geen verzoek hogere waarden noodzakelijk is.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan (al dan niet in de vorm van een wijzigingsplan) een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerp wijzigingsplan 'Hagelaarweg 25' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf op een aantal punten aangescherpt. De provincie gaf aan dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. De Rijksdienst Cultureel Erfgoed heeft tot op heden nog niet gereageerd.

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.9a van de Wet op de ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd vermeld in deze toelichting.

5.2.2 Ter visie legging

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Hagelaarweg 25’ heeft op grond van artikel 3.9a, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht met ingang van 20 februari 2013 tot en met 2 april 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode konden belanghebbenden een zienswijze over het wijzigingsplan indienen.

In dit kader zijn drie zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan. Ook zijn er in het wijzigingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn benoemd in de als bijlage bijgevoegde ‘Nota zienswijzen Hagelaarweg 25’.

5.2.3 Vaststelling

Het ontwerpwijzigingsplan Hagelaarweg 25 is met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de ‘Nota zienswijzen Hagelaarweg 25’ door burgemeester en wethouders van Best in haar vergadering van 27 juni 2013 vastgesteld.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Breijn (2010). *Watertoets Hagelaarweg*. Vught: Breijn.
- Croonen Adviseurs (2012). *Akoestisch onderzoek Hagelaarweg 25 te Best*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2009). *Quickscan flora en fauna Hagelaarweg 25 te Best*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2005). *Landschapsontwikkelingsplan Best*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Eelerwoude Zuid (2010). *Vleermuis- en vogelonderzoek Hagelaarweg 25 te Best*. Vorstenbosch: Eelerwoude Zuid.
- Gemeente Best (2008). *Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan. Waar willen we naartoe?* Best: Gemeente Best.
- Gemeente Best, Croonen Adviseurs & Weusthuis en Partners (2011). *Structuurvisie Best 2030*. Best: Gemeente Best.
- Gemeente Best, Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant & Brabant Water (2005). *Waterplan Best. Op naar een veerkrachtig watersysteem*. Eindhoven: Gemeente Best.
- Lankelma Geotechniek Zuid B.V. (2008). *Verkennd bodemonderzoek. Locatie aan de Hagelaarweg 25 te Best*. Oirschot: Lankelma Geotechniek Zuid B.V.
- Provincie Noord-Brabant (2012). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2012*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Topografische Dienst (1998). *Grote Provincie Atlas. Noord-Brabant Oost*. Groningen: Wolters-Noordhoff bv.
- Verhoeven Milieutechniek BV. *Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek Hagelaarweg 25 te Best*, 29 maart 2013
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water*. Boxtel: Waterschap De Dommel.

6.2 Websites

- Alterra (2008). *Bodemdata NL*. Geraadpleegd op 10 augustus 2009, www.bodemdata.nl.
- Microsoft Corporation (2009). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 6 augustus 2009, www.bing.com.
- Provincie Noord-Brabant (2009). *Het Groene Woud. Bijzonder Buiten in Brabant*. Geraadpleegd op 10 augustus 2009, www.hetgroenewoud.com.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 10 augustus 2009, <http://brabant.esrinl.com>.