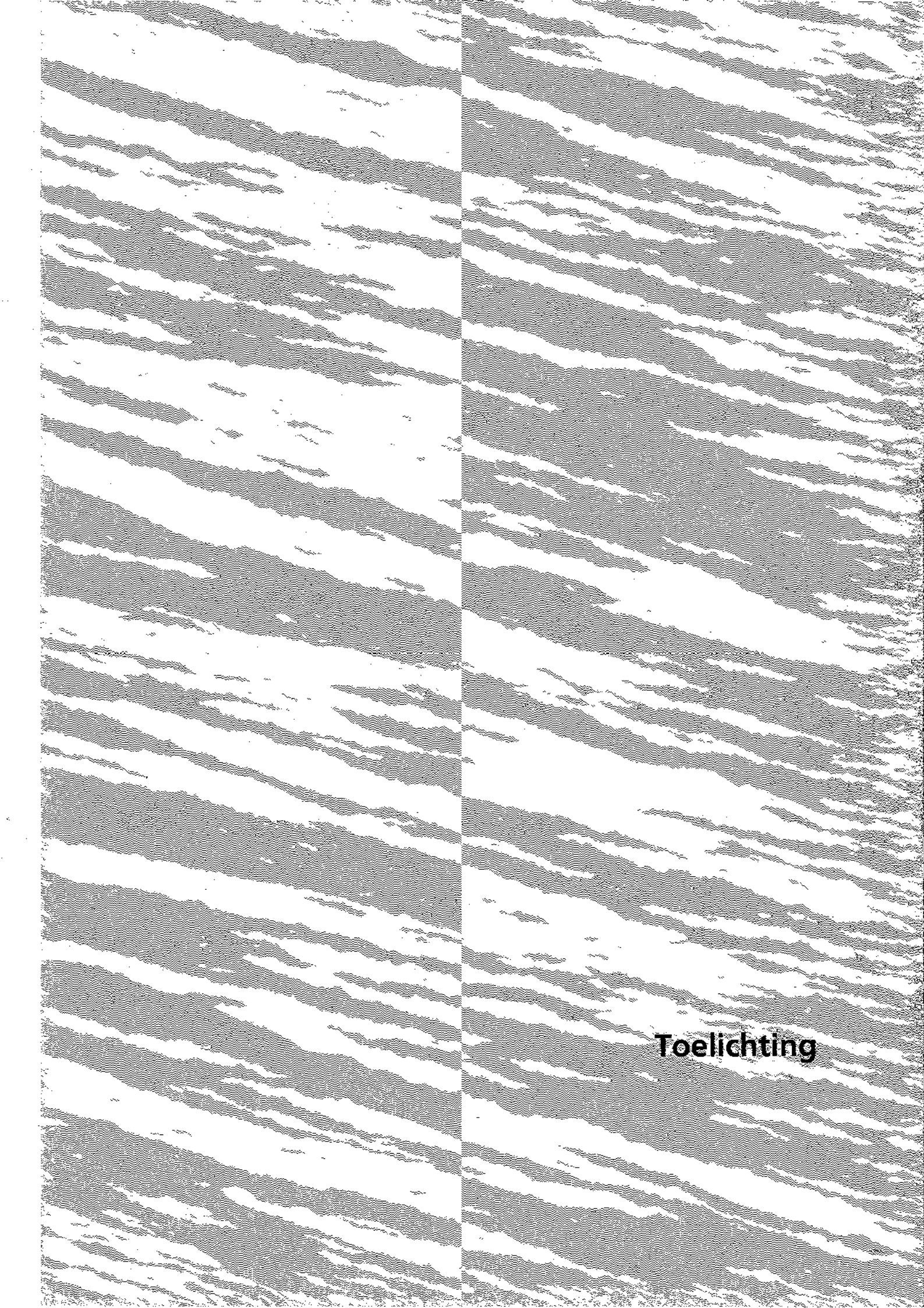
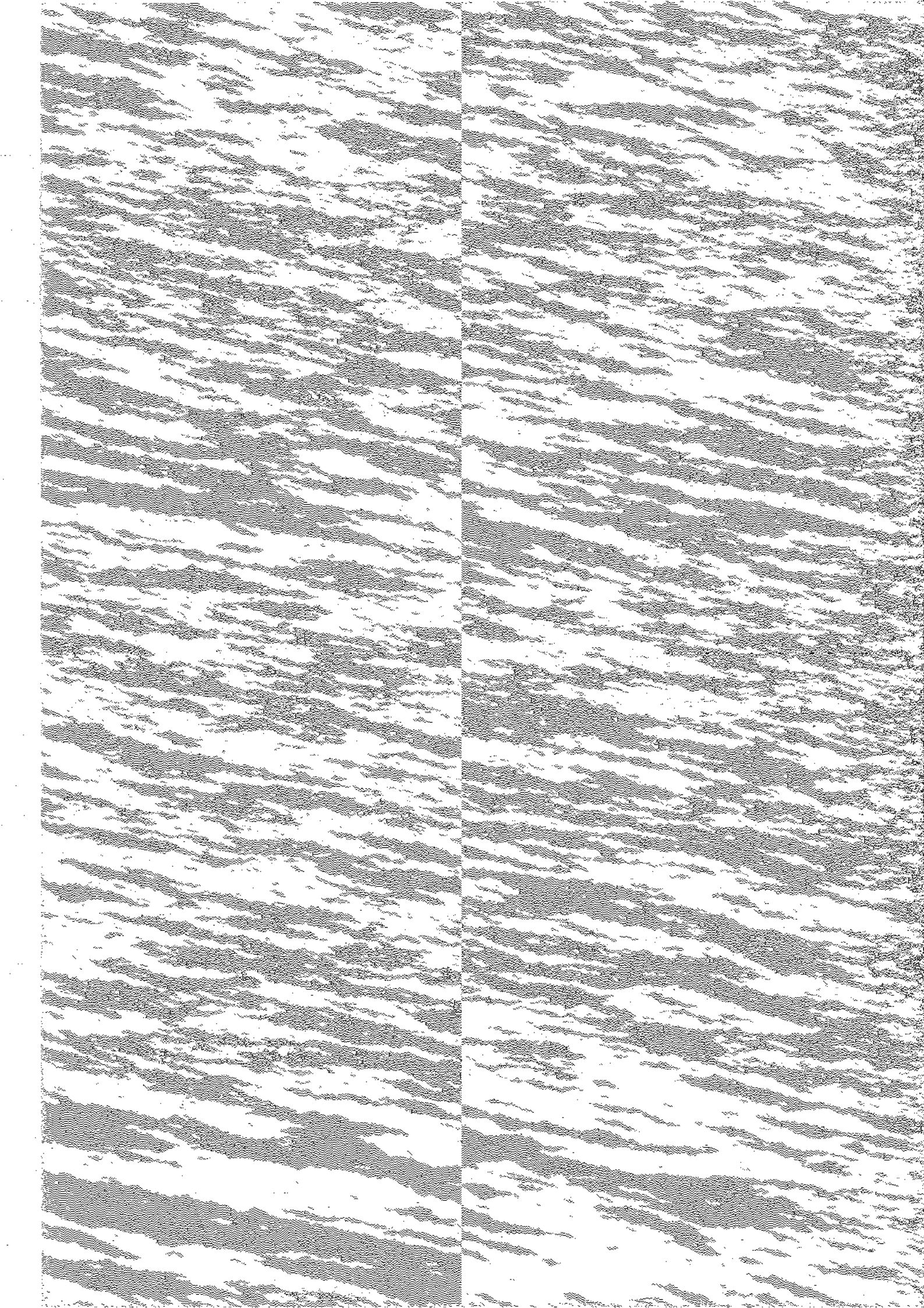


Toelichting



Toelichting



Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Redenen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied	5
1.2 Doel en opzet van het op te stellen bestemmingsplan	6
1.3 Opstellen van de beleidsvisie	7
1.4 Begrenzing van het plangebied	9
1.5 Communicatie	10
2. HUIDIGE FUNCTIES	11
2.1 Land- en tuinbouw	11
2.1.1. Kenschets op basis van CBS-gegevens	13
2.1.2 Externe productie-omstandigheden	17
2.1.3 Conclusies	18
2.1.4 Streefbeeld land- en tuinbouw	19
2.2 Recreatie en toerisme	21
2.2.1. Huidige situatie	21
2.2.2. Streefbeeld recreatie en toerisme	25
2.3 Niet-agrarische bedrijvigheid	27
2.4 Wonen	27
2.5 Verkeer	27
2.6 Militaire terreinen en objecten	29
2.7 Nutsvoorzieningen	30
2.8 Milieu-aspecten	31
2.9 GSM-antennes	34
3. KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	35
3.1 Inleiding	35
3.2 Het ontstaan van het landschap	35
3.3 Hydrologie	37
3.4 Natuur	39
3.4.1. Biotisch patroon	40
3.4.2. Levensgemeenschappen	41
3.4.3 Ecologisch netwerk	47
3.4.4 Streefbeeld natuur	49

3.5 Landschap	51
3.5.1 Inleiding	51
3.5.2 Landschapsbeeld	52
3.5.3 Waardering landschap	52
3.5.4 Streefbeeld landschap	53
3.6 Cultuurhistorie	53
3.6.1 Inleiding	53
3.6.2 Cultuurhistorie	54
3.6.3 Waardering cultuurhistorie	55
 4. BELEIDSKADER	 57
4.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen	57
4.2 Het sectorbeleid	63
4.3 Algemene conclusies	68
 5. INTEGRALE VISIE OP HET BUITENGEBIED	 71
5.1 Invalshoek per sector	71
5.2 Aandachtspunten	73
5.3 De afweging	73
5.4 Beleidskeuze op onderdelen	76
5.4.1 Agrarisch grondgebruik	76
5.4.2 Niet-agrarische bedrijven	82
5.4.3 Vrijkomende bedrijfsgebouwen	83
5.4.4 Burgerwoningen	88
5.4.5 Verblijfsrecreatie	90
 6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	 93
6.1 Algemene opzet	93
6.2 Afstemming met water- en milieubeleid	95
6.3 Toelichting op de plankaarten	96
6.3.1 Overzicht en onderlinge verhouding	97
6.3.2 Plankaart 1	103
6.3.3 Waardenkaarten 1 en 2	104
6.3.4 Detailplankaarten	104
6.3.5 Plankaart 2	105
6.4 Toelichting op de voorschriften	106
 7. HANDHAVING	 121

BIJLAGE 1: BEGRIPPEN EN AFKORTINGEN	125
BIJLAGE 2: OVERZICHT AGRARISCHE EN NIET AGRARISCHE BEDRIJVEN	129
BIJLAGE 3: OVERZICHT BURGERWONINGEN	133
BIJLAGE 4: WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	143
BIJLAGE 5: INGREEP-EFFECTRELATIES VOOR ONDERSCHIEDEN WAARDEN	153
BIJLAGE 6: LITERATUUR	155

1. INLEIDING

1.1 Redenen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied

Volgens het bepaalde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) herziet een gemeente ten minste eenmaal in de tien jaar het bestemmingsplan voor het buitengebied. De achtergrond van deze bepaling is ondermeer dat het bestemmingsplan na tien jaar (of meer) meestal wel aan herziening toe is. In die tijd hebben zich vaak zowel wijzigingen in het feitelijke ruimtegebruik voorgedaan als in het beleid, waardoor de uitvoering van het bestemmingsplan problemen gaat opleveren. Het adequaat inspelen op bouw aanvragen of andere verzoeken die betrekking hebben op het gebruik van de ruimte wordt dan steeds moeilijker. De gemeente Best is toe aan een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Het thans vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 augustus 1982. Gedeputeerde Staten besloten tot gedeeltelijke goedkeuring op 25 januari 1984, nr. 105.312. Het Koninklijk besluit tot gedeeltelijke goedkeuring dateert van 27 augustus 1987, nr. 47. Nadien is het plan meerdere malen aangepast en is op de planherziening vooruitgelopen door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is het ruimtegebruik ten behoeve van woningbouw toegenomen, waardoor de omvang van het buitengebied is afgenomen. Overige veranderingen in het ruimtegebruik hebben zich in de afgelopen jaren vooral voorgedaan in de agrarische sector. Ook in de toekomst zijn in deze sector ruimtelijk relevante ontwikkelingen te verwachten, die belangrijke gevolgen (kunnen) hebben, zoals bijvoorbeeld te nemen milieumaatregelen, het toenemend gebruik van kassen en plastic tunnels, de herstructurering in de varkenshouderij en de functieverandering bij vrijkomende bedrijfsgebouwen. Ook in andere sectoren doen zich belangrijke ontwikkelingen voor die om goede gemeentelijke planologische regelgeving vragen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van ecologische verbinding zones¹, de begrenzing en invulling van de ecologische hoofdstructuur en de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve gebieden.

Ten aanzien van de veranderende visie op de waarden en functies van het buitengebied moet bovendien benadrukt worden, dat deze vooral in de afgelopen jaren in een stroomversnelling is gekomen. Het rijks- en provinciaal beleid is ingrijpend gewijzigd en aangescherpt. In dit verband wordt gewezen op het verschijnen van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), het Nationaal Milieubeleidsplan, de

¹ Dit begrip en alle begrippen en afkortingen die in de tekst gebruikt worden zijn kort toegelicht in een verklarende woordenlijst die in dit plan is opgenomen als bijlage 2.

Derde Nota Waterhuishouding, de Landbouwstructuurnota en het Structuurschema Groene Ruimte. Deze beleidsnota's van rijkswege zijn op provinciaal niveau verder uitgewerkt in onder meer het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterhuishoudingsplan, het op 17 juli 1992 vastgestelde Streekplan en de partiële herziening van het Streekplan van 13 februari 1998.

In juni 1993 is de Handleiding bestemmingsplan Buitengebied uitgebracht. Hierin wordt nader uitleg gegeven van een aantal beleidsthema's die in het Streekplan globaal zijn geformuleerd. De Handleiding vormt het referentiekader bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' (verder bestemmingsplan buitengebied genoemd). Inmiddels is deze handleiding op diverse punten aangepast. De herziene Handleiding is in april 1996 uitgekomen.

1.2 Doel en opzet van het op te stellen bestemmingsplan

Volgens artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening legt een gemeente in een bestemmingsplan vast wat de best passende functie van de grond is (de bestemming) met daarbij behorende voorschriften omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen. Hiermee wordt aan de gebruiker van de grond de waarborg gegeven dat het gebruik kan worden voortgezet en niet wordt doorkruist door niet passende, ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Anders gezegd is de centrale doelstelling van het bestemmingsplan altijd geweest "een zodanige regulering van het ruimtegebruik dat de ontwikkelingen die binnen een bepaalde functie plaatsvinden niet ten koste gaan van de belangen van andere functies of aanwezige waarden in het plangebied".

Met reguleren alleen wordt echter geen duurzame structuur bereikt, noch behouden. Dit blijkt wel uit het feit dat in de afgelopen jaren ondanks planologische bescherming veel waarden in het buitengebied verloren zijn gegaan onder een toenemende druk van de zogenaamde dynamische functies, zoals stads- en dorpsuitbreiding, verkeer, landbouw en intensieve recreatie. De oude generatie bestemmingsplannen was sterk conserverend, dat wil zeggen gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Ontwikkelingen konden niet worden gestuurd, alleen tegengehouden.

Er moet nu meer worden gedaan dan alleen het reguleren van het ruimtegebruik. De nieuwe generatie bestemmingsplannen is ook ontwikkelingsgericht. In het bestemmingsplan moeten niet alleen de bestaande waarden en individuele en algemene belangen worden beschermd, maar moet ook het kader voor gewenste ontwikkelingen worden geboden. Dat betekent dat er een beleidsvisie voor het buitengebied geformuleerd moet worden waarin de gemeente aangeeft welke ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied zij voor ogen heeft. Het kader wordt hierbij

gevormd door de beleidsdoelen van de hogere overheden, welke op gemeentelijk niveau geconcretiseerd moeten worden. Daarnaast heeft de gemeente eigen beleidsdoelen geformuleerd.

In het bestemmingsplan kan dus een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de beleidsvisie en het juridische gedeelte. De beleidsvisie vormt de motivering van het plan op basis van onderzoek van de bestaande situatie en mogelijke en gewenste ontwikkelingen. In het juridische plan (de voorschriften) worden de functies en waarden in het buitengebied veiliggesteld (het bieden van rechtszekerheid) en wordt het juridische kader gegeven voor de verwezenlijking van de beleidsvisie. De eerste stap op weg naar het nieuwe bestemmingsplan bestaat dus uit het opstellen van de beleidsvisie.

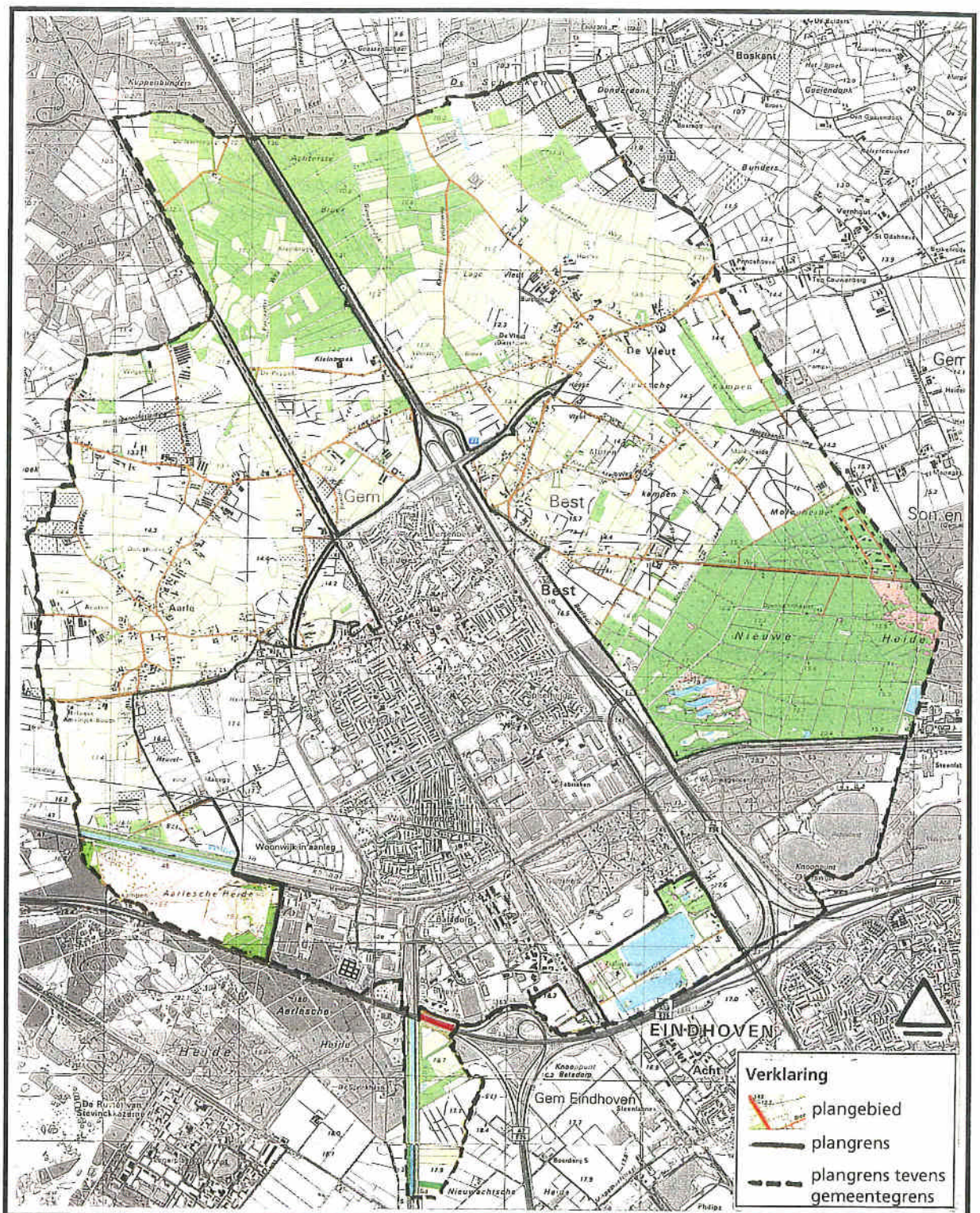
Deze beleidsvisie vormt het hart van de toelichting van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het uiteindelijke bestemmingsplan worden nog wel zaken belicht die ten behoeve van de visie nog niet gedetailleerd zijn uitgezocht en/of beschreven. Verder moet de toelichting worden gecompleteerd met, naast de juridische toelichting, een paragraaf "uitvoering", waarin ondermeer aandacht wordt besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan.

1.3 Opstellen van de beleidsvisie

In de visie van 17 mei 1999 wordt duidelijk gemaakt voor welke delen van het plangebied het bestemmingsplan conserverend en voor welke delen het ontwikkelingsgericht zal zijn. Uitgelegd wordt hoe het bestemmingsplan op die tweeledige taak zal worden ingericht. Verder is in de visie aandacht besteed aan onderwerpen die geen ruimtelijke uitwerking krijgen in het bestemmingsplan, maar via een ander spoor of beleidsveld (bijvoorbeeld via het milieubeleid, waterbeleid, landschapsbeleid) in uitvoering kunnen worden genomen.

In de beleidsvisie is het beleid dat de gemeente in het buitengebied wil voeren, vastgelegd. Ten behoeve van het opstellen van de visie voor het buitengebied van de gemeente Best is gebruikt gemaakt van:

- het Regionaal Structuurplan van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, het Landbouwonwikkelingsplan Best-Oirschot-De Beerzen van de Noordbrabantse Christelijke Boerenbond en de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- herijking van waarden (natuur/landschap/cultuurhistorie) en functies (land- en tuinbouw, recreatie, overige bedrijvigheid, wonen, verkeer) van het plangebied, voorzover detaillering vanuit het Regionaal Structuurplan en de EHS-begrenzing gewenst is;



Kaart 1.1 Plangebied

- toetsing aan rijks- en provinciaal beleid en standpuntbepaling ter zake van de provinciale handleiding;
- knelpunten en ontwikkelingsmogelijkheden, uitgewerkt in streefbeelden per functie.

Bij het opstellen van de beleidsvisie zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- A. Onderzoek van de huidige functies en kwaliteiten
- B. Onderzoek naar de gewenste ontwikkelingen
- C. Beleidskader
- D. Integratie van de huidige situatie en ontwikkelingen: knelpunten-beleidskeuzen.

In **stap A** is de huidige situatie in het buitengebied geanalyseerd, opgesplitst naar functies (land- en tuinbouw, recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid, wonen) en kwaliteiten (natuur/landschap/cultuurhistorie).

Naast de actuele situatie dient de beleidsvisie nadrukkelijk in te gaan op de toekomstige situatie die wordt nagestreefd. In **stap B** is daarom onderzocht welk gewicht (vanuit de verschillende sectoren zoals land- en tuinbouw, natuur en milieu, Landschap en cultuurhistorie) toegekend wordt aan de aanwezige functies en waarden, en welke belangrijke ontwikkelingen vanuit die sectoren worden verwacht of gewenst.

De randvoorwaarden die vanuit de verschillende (sector)beleidsterreinen aan het plangebied worden gesteld, zijn in **stap C** (het beleidskader) aan de orde gesteld.

Vanuit de beschrijving van de huidige situatie (stap A), de verwachte en gewenste ontwikkelingen (stap B) en het beleidskader (stap C) is duidelijk geworden waar (in de toekomst) knelpunten zijn te verwachten. In **stap D** is de afweging gemaakt op welke manier alle actuele waarden en belangen en nieuwe ontwikkelingen op een evenwichtige manier op elkaar konden worden afgestemd, alsmede welke beleidskeuzen noodzakelijk waren om de knelpunten op te lossen. Deze beleidskeuzen zijn vervolgens vertaald naar de juridische regeling van het onderhavige bestemmingsplan.

1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het merendeel van het buitengebied van de gemeente. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan hebben er grenscorrecties plaatsgevonden door uitbreidingen van de woon- en werkgebieden. Het betreft met name de uitbreidingslocatie Best-West. Tevens heeft de gemeentelijke herindeling gevolgen gehad voor de gemeentegrenzen: een beperkt gedeelte van de gemeente Oirschot behoort nu tot de gemeente Best en andersom behoort een deel van de gemeente Best nu tot andere gemeenten. Op kaart 1.1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

Ook het gebied "Ekkersweijer" en een strook ten oosten van de A2 zijn niet opgenomen in het plangebied. Voor beide gebieden geldt een bestemmingsplan (respectievelijk het bestemmingsplan "Ekkersweijer" en het bestemmingsplan "Rijksweg 2 Best-Noord"). Er is dan ook geen noodzaak aanwezig om (een deel van) deze gebieden op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied.

In de analyse van de huidige functies en de ruimtelijke structuur is ook gekeken naar de (directe) omgeving van het plangebied. Het plangebied is geen op zichzelf staande eenheid. Het heeft relaties binnen de regio en verbanden met het omliggende gebied hebben daarom ook invloed op het plangebied zelf. Het plangebied heeft op haar beurt ook invloed op het omliggende gebied. De analyse in deze beleidsvisie stopt niet bij de plangrenzen. Dit komt onder meer op de waardenkaarten tot uitdrukking.

1.5 Communicatie

Voor het verkrijgen van draagvlak is goede communicatie met bestuur en belanghebbenden onontbeerlijk. De begeleiding van het planproces is in handen gegeven van een begeleidingscommissie, te weten: het "Overlegplatform Buitengebied". Het "Overlegplatform" wordt voorgezeten door de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening. In dit "Overlegplatform" hebben vertegenwoordigers van de volgende organisaties/instanties zitting:

- Gemeente Best;
- NCB, afdeling Tilburg;
- NCB, afdeling Best;
- Brabantse Milieufederatie;
- IVN, afdeling Best;
- Heemkundekring "Dye van Best";
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
- Waterschap De Dommel;
- Buurtverenigingen;
- BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu.

De verschillende deelproducten zoals de inventarisatie, de ontwikkeling, de streefbeelden, de beleidsvisie en de uitwerking daarvan in de toelichting en voorschriften, zijn in nauwe samenwerking met het "Overlegplatform Buitengebied" opgesteld.

2. HUIDIGE FUNCTIES

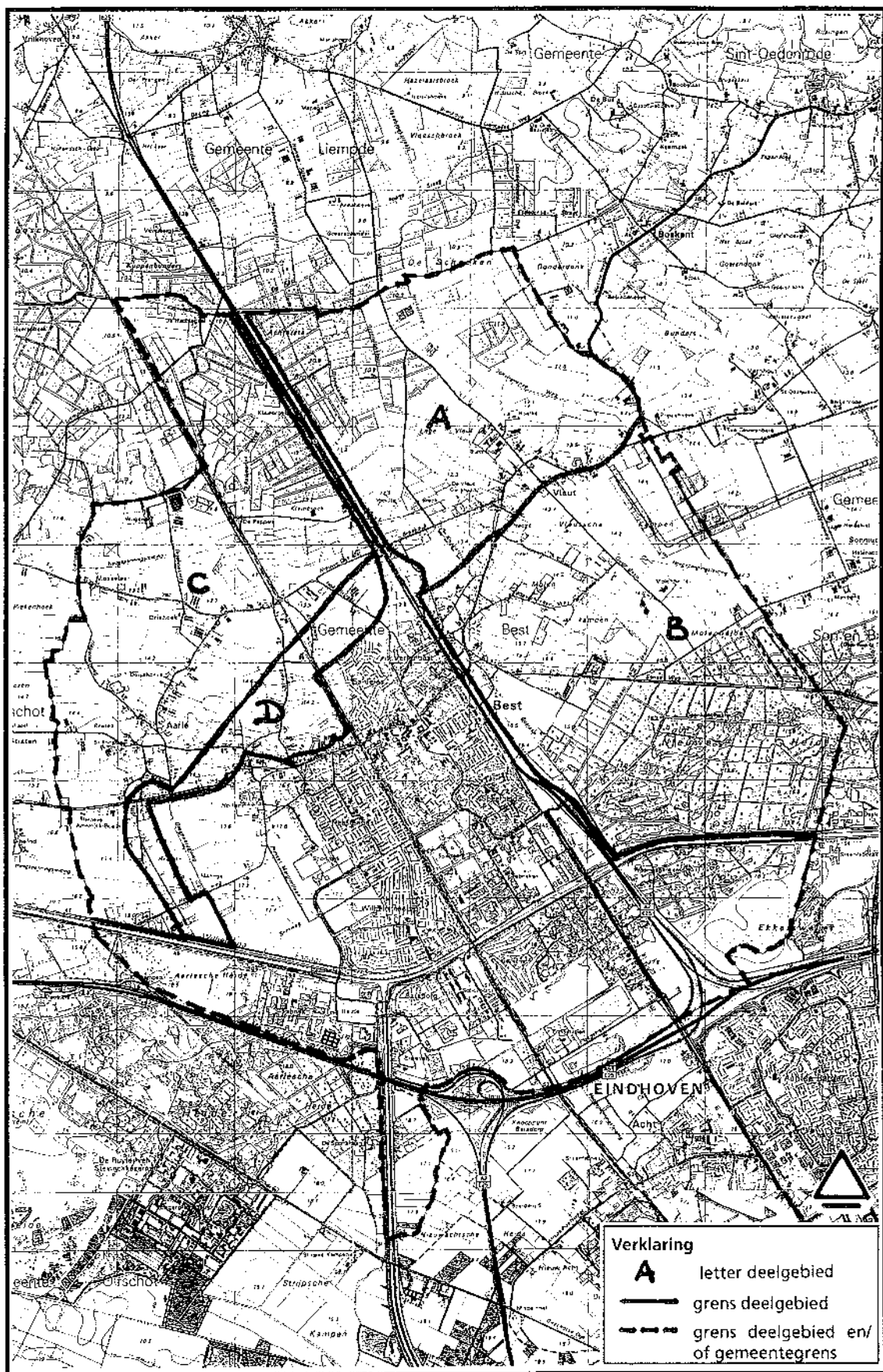
2.1 Land- en tuinbouw

De agrarische sector beslaat veelal een groot deel van de gronden in het buitengebied. Iedere vorm van agrarisch gebruik stelt zijn eigen eisen aan de locatie en de inrichting van de ruimte. Om in het bestemmingsplan Buitengebied tegemoet te komen aan de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen en aantasting van andere waarden te voorkomen, is een goede analyse van de landbouwkundige situatie van belang. Om deze reden wordt zowel een kenschets gegeven op basis van CBS-gegevens als op basis van gegevens van een gehouden enquête.

De afdelingen Best, de Beerzen en Oirschot van de NCB hebben samen een landbouwontwikkelingsplan (LOP) gemaakt (november 1997), waarin de landbouwsector haar toekomstvisie heeft beschreven. Naast een visie is het LOP ook een aanzet voor uitvoeringsgerichte projecten. Het LOP is gebruikt bij de analyse van de landbouwkundige structuur van het plangebied. Echter, in het LOP is geen duidelijk onderscheid gemaakt in deelgebieden binnen de regio Oirschot-Best-de Beerzen. Om deze reden is het LOP alleen in algemene zin gebruikt en niet voor een (deel)gebiedsgerichte analyse.

Bij de inventarisatie van de agrarische bedrijven (voorjaar 1998) zijn enquêteformulieren verspreid. Deze enquêteformulieren zijn door bijna alle agrariërs tijdens het bedrijfsbezoek ingevuld of later nagestuurd. In het inventarisatieformulier werden ondermeer vragen gesteld over de huidige situatie op het bedrijf, toekomstverwachtingen, de grootte van de veestapel en het gebruik van de gronden. Op grond hiervan is van bijna alle agrarische bedrijven in Best veel actuele informatie verkregen. Op basis van deze gegevens is een tweede analyse van de functioneel-economische structuur van de agrarische sector in het buitengebied van Best gemaakt.

Het buitengebied van Best is opgedeeld in vier deelgebieden. Deelgebied A wordt gevormd door het gebied ten noorden van de Sint Oedenrodeseweg en ten oosten van de A2. Deelgebied B wordt gevormd door het gebied ten zuiden van de Sint Oedenrodeseweg en ten oosten van de A2. Deelgebied C wordt gevormd door het gebied ten westen van de A2 en ten noorden van het Wilhelminakanaal, behalve een brede strook direct grenzend aan de kom van Best. Deze strook, ofwel de kernrandzone is deelgebied D. Op kaartje 2.1 zijn deze deelgebieden ingetekend.



Kaart 2.1 Deelgebieden landbouw

2.1.1. Kenschets op basis van CBS-gegevens

Huidige situatie

De gemeente Best is 3500 hectare groot en heeft ruim 26.000 inwoners. Best is een verstedelijkte plattelandsgemeente. De gemeente Best ligt in de landbouwkundige regio Midden-Noord Brabant. De regio kenmerkt zich door een groot aantal melkveehouderijen. Ook de hokdierbedrijven en de tuinbouw blijvende-teeltbedrijven zijn redelijk vertegenwoordigd. Ruim de helft (51%) van de agrarische bedrijven heeft een volwaardige bedrijfsomvang² (>50 Nge). Het grootste deel van de bedrijven (circa 85%) valt in de categorie hoofdberoepsbedrijven.

In de gemeente Best is 72% van de grond in gebruik bij de agrarische sector. Daarnaast nemen bosgebieden met 23% van de totale oppervlakte een belangrijke plaats in. De 1206 ha landbouwgrond is in gebruik bij 118 agrarische bedrijven. De verdeling van deze bedrijven over de verschillende hoofdbedrijfstypen is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1. De verdeling van de agrarische bedrijven over de hoofdbedrijfstypen.

	Totaal	Akkerbouw	Tuinb. en blijvende teelt	Graasdieren	Hokdieren	Dier/gewas comb.
Aantal bedrijven	116	13	13	46	31	13
Percentage	100	11	11	40	27	11

(Bron: CBS, landbouwteeling 1999)

De verdeling van de agrarische bedrijven over de hoofdbedrijfstypen is vergelijkbaar met de omliggende gemeenten. De akkerbouw is sterk ondervertegenwoordigd, terwijl de graasdiersector een dominante positie inneemt.

De verdeling van de bedrijven over Nge-klassen geeft een globaal beeld van de economische kracht van de sector in de gemeente Best. 28% van de bedrijven heeft een bedrijfsomvang van minder dan 12 Nge. Deze bedrijven voeren een hobbymatige bedrijfsvoering. 51% van de bedrijven is groter dan 50 Nge en kan als volwaardig worden aangemerkt.

² De economische omvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in het aantal NGE. Vanaf 50 NGE wordt een bedrijf als volwaardig beschouwd. Een dergelijk bedrijf heeft een omvang van minimaal één volwaardige arbeidskracht en heeft voldoende omvang om de continuïteit ook op langere termijn te verzekeren. Dit betekent overigens niet dat een bedrijf met een omvang van minder dan 50 NGE niet kan functioneren, maar op termijn heeft een dergelijk bedrijf onvoldoende middelen om te kunnen investeren. Is de omvang minder dan 27 NGE, dan is er duidelijk sprake van nevenactiviteiten. Bij minder dan 12 NGE spreekt men meer over bedrijfsmatige activiteiten met een hobbymatig karakter. Meer dan 120 NGE betekent een omvang voor twee (of meer) arbeidskrachten.

Tabel 2: Verdeling van de bedrijven over de Nge-klassen.

Aantal Nge	3≤12	12≤32	32≤50	50≤100	100≤150	>150
Aantal bedrijven	32	14	11	21	21	17
Percentage bedrijven	28	12	9	18	18	15

(Bron: CBS, landbouwtelling 1999)

Tabel 3: Verdeling van de bedrijven over de oppervlakte-klassen.

Opp. Cultuurgrond (ha)	≤1	1≤5	5≤10	10≤20	20≤50	>50
Aantal bedrijven	10	32	36	20	15	3
Percentage bedrijven	9	28	31	17	13	1

(Bron: CBS, landbouwtelling 1999)

Naast het aantal Nge speelt ook de oppervlakte cultuurgrond een belangrijke rol bij de structuur van de landbouw. Slechts een klein aantal bedrijven heeft een grote oppervlakte cultuurgrond in eigendom. Het merendeel heeft een oppervlakte cultuurgrond van 1-10 hectare (zie tabel 3).

Een nadere analyse per hoofdbedrijfstype levert informatie over de economische sterkte van de verschillende landbouwsectoren. Speciaal is gekeken naar het gemiddelde aantal Nge en de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond (zie tabel 4).

Tabel 4: De gemiddelde oppervlakte cultuurgrond en de gemiddelde bedrijfsomvang per hoofdbedrijfstype.

	Akkerbouw	Tuinbouw- en blijvende teelt	Graasdieren	Hokdieren	Dier/gewas combinaties
Gem. Opp. (ha)	14	9	14	4	12
Gem. aantal Nge	33	173	53	154	39

(Bron: CBS, landbouwtelling 1999)

Akkerbouw

In de gemeente Best liggen 13 akkerbouwbedrijven. Net als in de omliggende gemeenten is de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond van dit hoofdtype klein en de gemiddelde economische bedrijfsomvang laag (zie tabel 4). Het lage gemiddelde aantal Nge duidt erop dat veel akkerbouwbedrijven op een hobbymatige manier het bedrijf uitoefenen. De verwachting is dat veel van deze bedrijven op korte tot middellange termijn zullen stoppen, terwijl een deel wellicht meer akkerbouwgerichte tuinbouw zal gaan bedrijven.

Tuinbouw- en blijvende teelt

Het aantal tuinbouw- en blijvende-teeltbedrijven in de gemeente Best is 13 in 1999. Deze bedrijven hebben een zeer grote bedrijfseconomische omvang zowel vergeleken met de andere hoofdbedrijfstypen binnen de gemeente, als met de omvang van

tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven in de regio. Met 187 Nge per bedrijf steekt dit hoofdbedrijfstype met kop en schouders uit boven het gemiddelde in de regio. Tevens is de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond voor tuinbouw/blijvende-teeltbedrijven uitzonderlijk hoog. De goede positie wordt met name bepaald door bedrijven met boomkwekerijgewassen. De totale oppervlakte glastuinbouw in de gemeente Best is momenteel beperkt, maar het ligt in de verwachting dat de behoefte aan teeltondersteunende voorzieningen de komende jaren zal toenemen.

Graasdieren

Met 46 bedrijven is de graasdiersector het best vertegenwoordigd binnen de gemeente. Qua bedrijfsomvang en -oppervlakte is de situatie van de graasdiersector vergelijkbaar met de omliggende gemeenten. De gemiddelde oppervlakte van de graasdierbedrijven is met 14 hectare niet bijzonder groot. De gemiddelde economische bedrijfsomvang is met 53 Nge redelijk goed. Van de graasdierbedrijven houden de meeste melkvee.

Hokdieren

De hokdiersector is met 31 bedrijven in de gemeente Best goed vertegenwoordigd. Uit de landbouwkundige gegevens blijkt dat het economische belang van de hokdiersectoren in de gemeente Best groot is. De gemiddelde economische bedrijfsomvang van 154 Nge per bedrijf is vergeleken met de andere hoofdbedrijfstypen binnen de gemeente en met de omliggende gemeenten (gemiddeld 88 Nge) erg hoog. Binnen de hokdiersector heeft de varkenshouderij het hoogste aandeel.

Dier- en/of gewascombinaties

Het aantal combinatiebedrijven in de gemeente is 13. De gewas- en diercombinaties kennen een iets minder sterke landbouwkundige structuur dan vergelijkbare bedrijven in de omgeving van Best.

Ontwikkelingen 1991-1999

Voor de gemeente Best zijn de ontwikkelingen in de agrarische sector in de periode van 1991 tot en met 1999 geanalyseerd. Het totale aantal agrarische bedrijven is afgenomen van 138 naar 116 (-16%). Deze afname heeft behalve met de economische concentratietendens ook te maken met de woningbouw dat een deel van het buitengebied van de gemeente Best heeft ingenomen. De afname van het aantal bedrijven vond met name plaats bij de bedrijven met een kleine productieomvang. De verdeling tussen de hoofdbedrijfstypen is door de afname van het aantal bedrijven in de periode 1991-1999 niet wezenlijk veranderd. In de periode 1991-1999 is een verschuiving te zien van bedrijven naar de hogere Nge-klassen (zie tabel 5). Verder is een daling waar te nemen van het aantal bedrijven met een oppervlakte cultuurgrond tussen de 1 en de 5 hectare (zie tabel 6).

Tabel 5: De verdeling van de bedrijven over de Nge-klassen in de periode 1991-1999.

Aantal Nge	Totaal	3≤12	12≤20	20≤32	32≤40	40≤50	50≤70	70≤100	100≤150	>150
Aantal bedrijven 1991	138	41	6	13	7	15	17	22	7	10
Aantal bedrijven 1999	116	32	6	8	3	8	8	13	21	17

(Bron: CBS, landbouwtelling 1999)

Tabel 6: De verdeling van de bedrijven over de oppervlakte-klassen in de periode 1991-1997.

Aantal ha cultuurgrond	Totaal	0	0,01≤1	1≤5	5≤10	10≤15	15≤20	20≤30	30≤50	50≤100	>100
Aantal bedrijven 1991	138	5	6	45	41	16	11	9	4	1	-
Aantal bedrijven 1999	116	5	5	32	36	11	9	11	4	3	-

(Bron: CBS, landbouwtelling 1999)

Trends

Specialisering

Een trend die zich al jaren voordoet is de specialisering van bedrijven. Bedrijven stoten neventakken af en richten zich op één hoofdtak. De verwachting is dat deze trend zich door zal zetten, omdat noodzakelijke investeringen, als gevolg van onder andere strengere milieuregelgeving, in beginsel slechts op gespecialiseerde bedrijven rendabel zijn.

Schaalvergroting

Omdat kostprijsverlaging van groot belang is streven veel bedrijven naar schaalvergroting. Grootschalige bedrijven kunnen efficiënter werken en maken per eenheid product minder kosten. Hierdoor is de prijs van de producten van deze bedrijven over het algemeen lager dan die van kleinere bedrijven. De verwachting is dat schaalvergroting zich de komende jaren verder zal doorzetten.

Afname aantal bedrijven

Uit de praktijk blijkt dat het veelal de kleine bedrijven zonder opvolger zijn die stoppen met de bedrijfsvoering. Grotere bedrijven worden op de lange duur meestal overgenomen. De verwachting is dat de afname van het aantal agrarische bedrijven zich de komende jaren zal doorzetten.

Toekomstperspectief

Het toekomstperspectief voor de landbouw is zeer moeilijk in te schatten. Momenteel zijn belangrijke ontwikkelingen aan de gang in verschillende landbouwsectoren. Voor de varkenshouderij zijn de ontwikkelingen rond de Wet herstructurering varkenshouderij van groot belang, terwijl voor de melkveehouderij en de pluimveehouderij ook reeds ingrijpende plannen gemaakt worden. Daarnaast speelt de onzekerheid over de te volgen toekomstige koers van de verschillende sectoren mee. De algemene verwachting is dat op de langere termijn de grootste bedrijven de meeste kans hebben om de concurrentie met de internationale markt aan te gaan.

Deze bedrijven kunnen tegen een lage kostprijs produceren en leveren daarnaast kwaliteitsproducten door een strenge controle. Naast deze strategie van kostprijsverlaging zal een aantal bedrijven speciale producten gaan produceren waarvoor de consument een hogere prijs wil betalen. Bij deze producten wordt bijvoorbeeld meer aandacht besteed aan milieu, dierwelzijn, natuur- en landschapsbeheer, streekeigen karakteristieken enz. Het marktaandeel van deze producten is stijgende en de verwachting is dat deze stijging zich versneld voort zal zetten.

2.1.2 Externe productie-omstandigheden

Voor een goed functioneren van de landbouw is het van belang dat, naast de bedrijfseconomische situatie, ook de externe productie-omstandigheden in orde zijn. De eisen die de grondgebonden landbouw stelt aan zijn omgeving verschillen wezenlijk van die van de niet-grondgebonden landbouw. Een grondgebonden bedrijf is in sterke mate afhankelijk van externe productie-omstandigheden als grondsoort, ontwatering en een goede verkaveling. Bij niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is de locatie van belang in relatie tot de afstand tot stankgevoelige objecten, zoals woonbebouwing of recreatiecomplexen.

De externe productie-omstandigheden worden onder meer bepaald door:

- de geschiktheid van de grond
- waterhuishouding (aan- en afvoer van water)
- verkaveling
 - grootte van de huiskavel
 - aantal veldkavels
 - gemiddelde grootte van de veldkavels
 - afstand tot de veldkavels
- ontsluiting

In het verleden zijn er al veel maatregelen genomen om de inrichtingssituatie voor de landbouw te verbeteren. De ruilverkavelingen die vanaf de jaren '70 zijn uitgevoerd waren speciaal op deze verbeteringen gericht. In grote delen van het plangebied mag dan ook gesteld worden dat de agrarische kwaliteit van de ruimte voldoende tot goed is.

Dit blijkt ook uit het Landbouwwontwikkelingsplan (LOP). Hierin wordt aangegeven dat er over het algemeen geen grote problemen zijn met de externe productieomstandigheden. De problemen die bestaan betreffen de verkaveling: een aantal bedrijven heeft verspreid liggende percelen. In het LOP wordt aangegeven dat de problemen met de verkaveling aangepakt worden door een project voor vrijwillige kavelruil. Dit project wordt gestimuleerd door de projectgroep LOP.

Daarnaast blijkt dat ten gevolge van de verbetering van de ontwateringssituatie voor de landbouw door de ruilverkavelingen, op hoge gronden verdroging een

knelpunt is geworden. Door twee manieren van efficiënt omgaan met water - beregenen op maat en waterconservering- te combineren in één project, wil de projectgroep LOP de verdroging verminderen.

2.1.3 Conclusies

Samenvattend kan worden gesteld dat de landbouwkundige structuur in de gemeente Best goed is. De gemiddelde economische bedrijfsomvang van de meeste hoofdtypen is groot en vormt een redelijke garantie voor continuering van de bedrijfsvoering in de toekomst. Met name de tuinbouw/blijvende teelt en de hokdierbedrijven zijn economisch zeer sterk. Alleen de akkerbouw is minder sterk in de gemeente Best.

Binnen de vier deelgebieden die zijn onderscheiden in het plangebied, is de landbouwkundige structuur in de deelgebieden A en C het beste. Met name de hokdierbedrijven hebben hier gemiddeld een grote bedrijfseconomische omvang en voldoende oppervlakte cultuurgrond. Echter, in deelgebied A is het aantal bedrijven dat waarschijnlijk in de nabije toekomst zal stoppen relatief groot. Dit zijn voornamelijk graasdierbedrijven.

Binnen de deelgebieden B en D zijn in vergelijking met de andere twee deelgebieden veel onvolwaardig agrarische bedrijven gevestigd. Vooral de graasdierbedrijven hebben een beperkte bedrijfseconomische omvang. Toch zijn er vooral in deelgebied D weinig bedrijven waarvan kan worden aangenomen dat deze de komende jaren zullen worden beëindigd. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat relatief veel bedrijven inkomsten uit nevenactiviteiten verwerven.

In het LOP is geconcludeerd dat de externe productieomstandigheden over het algemeen niet als een knelpunt worden ervaren door de agrarische ondernemers in het plangebied. Voor zover er problemen bestaan, worden die aangepakt door middel van specifieke projecten aangestuurd door de projectgroep LOP.

Tijdens de bedrijfsbezoeken is gebleken dat veel ondernemers interesse hebben in nevenactiviteiten. Dit wordt onderschreven in het LOP. Neveninkomsten uit activiteiten die binnen de bedrijfssfeer passen komen al op beperkte schaal voor. Naast het gebruik van vrijgekomen gebouwen voor opslag, worden landbouwproducten aan huis verkocht en zal op korte termijn een minicamping gerealiseerd worden. In het LOP wordt aangegeven dat als er plannen gemaakt worden om in de toekomst inkomsten te genereren uit nevenactiviteiten, men dit vooral wil doen via activiteiten die binnen de bedrijfssfeer passen. Dit sluit aan bij wat er tijdens de bedrijfsbezoeken naar voren is gekomen.

2.1.4 Streefbeeld land- en tuinbouw

In algemene zin zijn de ontwikkelingen in de landbouw voor de gemeente Best moeilijk te voorspellen. Dit heeft alles te maken met de onduidelijkheid die op dit moment bestaat over de toekomst van de sectoren varkenshouderij en melkveehouderij op landelijk niveau. Voor de varkenssector is nog onduidelijk wat de gevolgen van de Wet herstructurering varkenshouderij en de Reconstructiewet zullen zijn, terwijl de melkveehouderij zoekende is naar de gewenste toekomstige structuur. Voor de melkveehouderij is op de langere termijn extensivering van het grondgebruik te verwachten door verscherpte milieumaatregelen. Dit is ook noodzakelijk om de kostprijs te drukken bij een dalende opbrengstprijs. Echter binnen het plangebied is de ruimtedruk zeer groot. Hierdoor wordt de grondprijs steeds verder opgedreven waardoor de rentabiliteit in de melkveehouderij beperkt wordt.

Uit de analyse bleek al dat op grond van de agrarische kwaliteit van de ruimte er weinig verschillen bestaan binnen het plangebied. Op basis van de analyse naar de landbouwkundige structuur kunnen wel gebieden onderscheiden worden. Binnen deze verschillende gebieden zal de landbouw zich ook op een andere manier ontwikkelen.

Deelgebied A: De Vleut en omgeving

Dit gebied wordt gekenmerkt door intensieve varkenshouderijbedrijven met een zeer grote omvang. Ondanks dat nog niet duidelijk is wat de gevolgen van nieuwe regelgeving voor de varkenssector zullen zijn is de verwachting dat het aantal kleinere -nog wel volwaardige- bedrijven in de varkenshouderij af zal nemen, terwijl grote bedrijven sterk zullen groeien. De grote varkenshouderijen zijn nu geconcentreerd rond de Vleutstraat. Deze bedrijven zijn perspectiefvol en in landbouweconomisch opzicht is dit dan ook een belangrijk gebied, waar mogelijkheden geboden moeten worden voor de ontwikkeling van bestaande veehouderijbedrijven.

Deelgebied B: ten zuiden van de Sint-Oedenrodeseweg

Binnen het gehele plangebied is een afname van het aantal graasdierbedrijven te verwachten. Het sterkst zal dit zich voordoen in het gebied rondom en ten zuiden van de Sint-Oedenrodeseweg. Hier zijn veel onvolwaardige bedrijven gevestigd, waarvan er veel graasdierbedrijven zijn. Het agrarische toekomstperspectief van dit gebied is gering.

Binnen het bestemmingsplan kunnen mogelijkheden open gehouden worden voor beperkte vormen van niet-agrarische nevenactiviteiten in bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfsgebouwen (zoals opslag van caravans). Op deze manier kan aan een aantal agrariërs, door een aanvullend inkomen, een goed toekomstperspectief geboden worden.

Deelgebied C: rondom Hokkelstraat, Mosselaarweg, Aarleseweg en Kapelweg

In dit gebied is niet één bedrijfstak dominerend aanwezig. Wel is hier een aantal zeer grote bedrijven gevestigd. Economisch gezien staan de bedrijven er in dit gebied gemiddeld goed voor. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn in dit gebied dan ook gunstig.

Opvallend is dat de meeste tuinbouwbedrijven binnen de gemeente in dit gebied zijn gevestigd. Binnen de tuinbouw is de ontwikkeling naar de verbouw van gewassen met een hogere opbrengst per hectare te verwachten. Binnen de tuinbouw bestaan goede perspectieven voor de lokale boomteeltsector. De ligging van de bedrijven is goed door de nabijheid van snelwegen en grote steden. Binnen de gemeente Best wordt de boomteeltsector gezien als een groeisector.

Deelgebied D: langs de rand van de kom

In dit gebied zijn relatief veel onvolwaardige bedrijven gevestigd. Toch zijn er weinig bedrijven waarvan aangenomen kan worden dat deze de komende jaren zullen worden beëindigd. De landbouwkundige betekenis van dit gebied is gering.

Het bosrijke gebied in het noorden van het plangebied

De bossen in het noorden van het plangebied maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De bedoeling is hier natuurontwikkeling -al dan niet geïntegreerd met de landbouwfunctie- te bevorderen. De landbouwkundige betekenis van dit gebied wordt hierdoor van minder belang geacht dan in de rest van het plangebied.

Naast deze specifieke ontwikkelingen zijn enkele algemene ontwikkelingen te verwachten. Bij de productiemethoden zal in de toekomst meer rekening gehouden moeten worden met milieu, dierenwelzijn, natuur en landschap. Milieumaatregelen en grotere aandacht voor het dierenwelzijn zullen leiden tot meer bebouwing per bedrijf. Dit kan tegenstrijdig zijn aan de wens tot kwaliteitsbehoud en -verbetering van natuur en landschap. Bij de bouwvlaktoekenning zal hiermee rekening gehouden worden.

Daarnaast is binnen het gehele plangebied de ruimtedruk een groot probleem voor de ontwikkeling van de land- en tuinbouw. Met name claims voor woningbouw, de aanleg van de ringweg en natuurcompensatie voor de spoorwegverbreding voeren de ruimtedruk op. Ook vanuit de agrarische sector zelf, met name vanuit de sectoren boomteelt en tuinbouw, stijgt de vraag naar grond. Door hoge grondprijzen en scherper wordende milieu-eisen is het van belang, dat de ruimtelijke inrichting van het plangebied zo weinig mogelijk een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Streefbeeld land- en tuinbouw

Op grond van de landbouwkundige structuur kunnen gebieden onderscheiden worden waar de ontwikkelingen in de landbouw een ander accent zullen hebben:

- *Deelgebied A, De Vleut en omgeving:* in landbouweconomisch opzicht een belangrijk gebied, met grote perspectiefvolle (varkenshouderij)bedrijven. Hier moeten voldoende mogelijkheden geboden worden voor de ontwikkeling van bestaande veehouderijbedrijven.
- *Deelgebied B, ten zuiden van de Sint-Oedenrodeseweg:* hier zijn veel onvolwaardige (graasdier)bedrijven gevestigd. Het agrarische toekomstperspectief van dit gebied is gering. Door mogelijkheden te bieden voor beperkte vormen van nevenactiviteiten kan aan een aantal agrariërs een aanvullend inkomen, en daarmee een toekomstperspectief, geboden worden.
- *Deelgebied C, rondom Hokkelstraat, Mosselaarweg, Aarleseweg en Kapelweg:* economisch gezien staan de bedrijven er in dit gebied goed voor; de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn hier gunstig. Met name de boomteeltsector wordt binnen dit gebied gezien als een groeisector.
- *Deelgebied D, langs de rand van de kom:* veel bedrijven in dit gebied hebben inkomsten uit nevenactiviteiten. De landbouwkundige betekenis van dit gebied is gering.
- *Het bosrijke noorden:* door de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur is hier het streven de landbouwkundige functie sterk(er) te integreren in natuurbehoud en -ontwikkeling.

In algemene zin is het, door hoge grondprijzen en scherper wordende milieu-eisen, van belang dat de ruimtelijke inrichting van het plangebied zo weinig mogelijk een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

2.2 Recreatie en toerisme

De recreatieve kwaliteit wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige recreatieve voorzieningen. Het buitengebied van Best leent zich goed voor diverse vormen van recreatie en recreatief medegebruik. Het heeft verschillende recreatieve attracties, waarvan de recreatievoorzieningen rondom de Vleut een regionale functie vervullen. De recreatie bestaat ook uit medegebruik van gebieden met een andere hoofdfunctie: de bossen en het agrarisch gebied. De bossen vormen in recreatief opzicht een aantrekkelijk landschap; het agrarisch gebied is vooral interessant als het afwisselend is, eventueel met zichtbare cultuurhistorische elementen en aantrekkelijke bebouwingskernen.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voorzieningen en kwaliteiten die bepalend zijn voor het recreatief gebruik van het plangebied.

2.2.1. Huidige situatie

Natuur, landschap en cultuurhistorie

- In het plangebied zijn diverse vrij toegankelijke bos- en natuurgebieden aanwezig, waaronder de Mortelen, landgoed Heerenbeek, de Pailjaart en de Scheeken.

- Kenmerkend voor delen van het buitengebied van Best zijn de kapellen die in de buurtschappen Aarle en De Vleut al eeuwen bestaan. De gerenoveerde St. Anna-kapel in Aarle en Mariakapel in De Vleut zijn in de zomermaanden trekpleisters vanwege de eucharistievieringen die er op gezette tijden worden gehouden.

Recreatieve routestructuren

- In het plangebied liggen diverse fiets- en wandelroutes, zoals de fietsroutes Mortelenroute, Peppelroute, Ekkersweijerroute en Kampinaroute en de wandelroutes Vleutroute en Nieuwe Heideroute. Op de Sonse Heide zijn voor de ruitersport diverse paden aangelegd.

Dagrecreatie, sportvoorzieningen en horeca

In het plangebied bevinden zich de volgende dagrecreatieve voorzieningen:

- Joe Mann Natuurtheater: een openluchttheater met meer dan 1000 plaatsen en bijbehorende horecagelegenheid, gelegen in het bosgebied Nieuwe Heide ten zuiden van de Sonseweg;
- De Platijn: het eerste Nederlandse klompenmuseum gelegen aan de Broekdijk;
- Museum "Bevrijdende Vleugels": museum over de operatie Market Garden (WOII) aan de Sonseweg in het voormalige mob-complex;
- Toon Vertier: verhuur van meermans-skelters waarmee uitgezette routes in het buitengebied gereden kunnen worden, gelegen aan de Broekdijk;
- Dieren- en vogelpark "De Vleut" ook gelegen aan de Broekdijk.

Daarnaast zijn er de volgende sportvoorzieningen:

- een trimbaan bij Natuurtheater "Joe Mann";
- twee sportterreinen met clubgebouw aan de Oude Baan, een sportterrein aan de Sint Annaweg en een sportterrein aan de Kelderse Hoevenweg.

In het buitengebied bevinden zich diverse horecagelegenheden, zoals een pannenkoekhuis aan de Broekdijk, een café aan de Sonseweg en een hotel/restaurant/café aan de Oirschotseweg. Daarnaast zijn vier buurthuizen in het buitengebied gesitueerd, te weten: "De Zessprong" aan de Sint Franciscusweg 5, "D'n Tip" aan de Steenovenseweg 1a en "De Vier Eiken" aan de Oude Baan. Verder is een verenigingsgebouw aan de Boslaan gelegen.

Verblijfsrecreatie

- In het plangebied bevinden zich de groepsaccommodatie "De Schietbaan" aan de Molenheideweg en een blokhut van de "Scouting Oud Best" aan de Boslaan Zuid.

Recreatieve voorzieningen buiten het plangebied

Binnen de gemeente Best, maar niet in het plangebied liggen twee belangrijke recreatieve voorzieningen met een regionaal verzorgende functie: Aquabest en het Golfcentrum Best. Aquabest is een recreatiegebied met een zwem- en surfplas, waterskibaan, duikcentrum, survivalclub en horecagelegenheid. Hier is tevens het "Speelpaleis" gevestigd. Het Golfcentrum Best bestaat uit een 18-holes golfbaan en een 9-holes oefenbaan inclusief een driving range en horecagelegenheid.

De kern Best biedt ook toeristisch-recreatieve voorzieningen. Op het gebied van cultuur zijn dit onder andere: de Botanische tuin De Odulphushof, de bioscoop Bio-best en diverse hotels, cafés, bars en restaurants. Op het gebied van sport zijn er ondermeer: twee sportparken, een openluchtzwembad, een overdekt zwembad, een kunststofatletiekbaan, tennisvelden en een bowlingbaan in het Vrijtijdscentrum. Daarnaast zijn er in de directe omgeving volkstuintjes en een visvijver en biedt de binnenstad van Eindhoven vele aanvullende voorzieningen op het gebied van winkels, horeca, sport, cultuur en uitgaan.

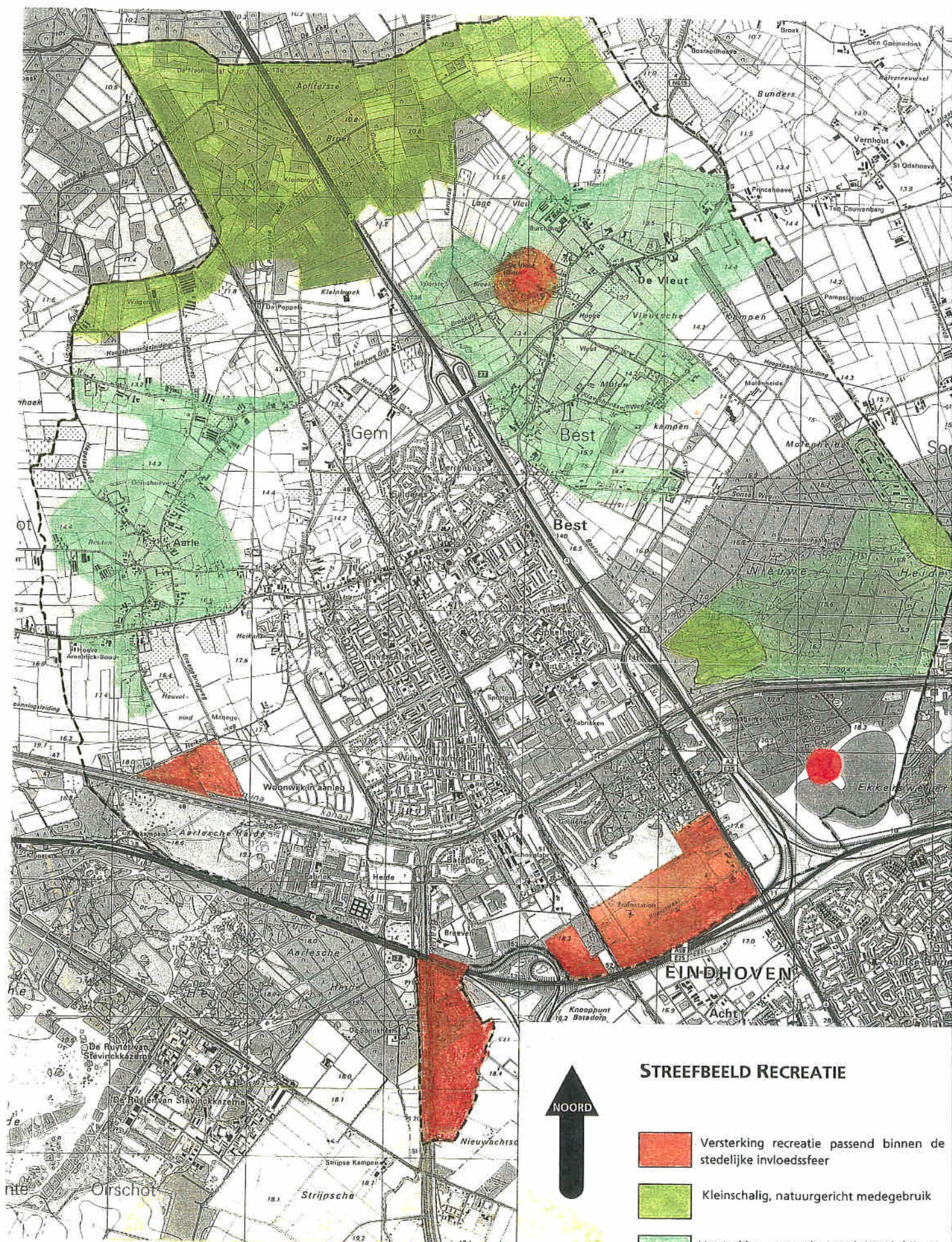
Het aanbod aan voorzieningen voor recreatie en toerisme is divers. Met name de dagrecreatieve voorzieningen zijn goed vertegenwoordigd. Grootschalige voorzieningen zoals Aquabest en de golfbaan, die net buiten het plangebied liggen, worden afgewisseld met kleine toeristische attracties zoals bijvoorbeeld het klompenmuseum. De kwaliteiten van het landschap vormen een belangrijke basis voor de recreatieve beleving van het gebied.

De recreatieve en toeristische activiteiten zijn in het plangebied geconcentreerd in De Vleut in het noordoosten van het plangebied. Daarnaast trekken het Golfcentrum Best en Aquabest (grenzend aan het plangebied) grote aantallen bezoekers. In het Regionaal Structuurplan zijn deze drie gebieden aangewezen als "concentratiepunt dagrecreatie". Een sterke schakel in de toeristisch recreatieve structuur van het gebied is, dat de dagrecreatieve voorzieningen in deze concentratiepunten bijna allemaal openbaar toegankelijk zijn. Wel moet voor bijna alles betaald worden. Ook moet opgemerkt worden dat een aantal belangrijke dagrecreatieve voorzieningen openluchtvoorzieningen zijn, waardoor een weers- en seizoensafhankelijkheid bestaat.

Het plangebied kent ook een omvangrijk aanbod van sportvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn clubgebonden en daarmee alleen toegankelijk voor leden.

Naast de dagrecreatieve voorzieningen die in bovengenoemde gebieden geconcentreerd zijn, zijn vooral in het noorden en het oosten van het plangebied ook vrij toegankelijke natuur- en bosgebieden te vinden. De fiets- en wandelmogelijkheden binnen en tussen deze gebieden onderling zijn erg goed.

De bossen in het noorden van het plangebied maken deel uit van de natuurgebieden "de Mortelen" in het noordwesten en "De Scheeken" in het noordoosten. De afwisseling van bosgebieden met daarbinnen verspreid liggende agrarische gronden vormen het hier zo kenmerkende kleinschalige cultuurlandschap.



STREEFBELD RECREATIE

-  Versterking recreatie passend binnen de stedelijke invloedsfeer
-  Kleinschalig, natuurgericht medegebruik
-  Versterking recreatie aansluitend bij gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten
-  Concentratiepunt recreatie en toerisme

Er bestaan ideeën om deze gebieden in de nabije toekomst -als onderdeel van het veel groter aaneengesloten gebied "het Groene Woud"- te ontwikkelen tot een gebied met het karakter en de waarde van het kleinschalige landschap zoals dat hier in de 19^e eeuw bestond. Dit gebied sluit aan op de Kampinasche Heide en de bossen en vennen bij Oisterwijk.

Opvallend binnen de toeristisch-recreatieve structuur is het zeer beperkte aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen het plangebied. Medio 1998 is begonnen met het opzetten van de eerste (mini)camping in de gemeente -een initiatief vanuit de agrarische sector-.

Geconcludeerd kan worden, dat de toeristisch recreatieve structuur van het plangebied wordt bepaald door het aanbod van dagrecreatieve voorzieningen en de natuur- en bosrijke gebieden. Het zwaartepunt ligt bij het bosrijke noorden van het plangebied nabij het gebied "de Vleut" en bij het bos- en heidegebied in het zuidoosten van het plangebied aansluitend op Aquabest.

2.2.2. Streefbeeld recreatie en toerisme

Gezien de woningvoorraadtoename in de gemeente Best en de hoge stedelijke druk in de stadsregio Eindhoven zal de vraag naar voorzieningen op het gebied van recreatie en toerisme de komende jaren sterk toenemen. De gemeente is van mening dat, binnen de randvoorwaarden van de huidige functies en waarden die in het buitengebied voorkomen, het ruimtelijk beleid tegemoet kan komen aan een deel van deze toenemende vraag. In navolging van de nota "Kiezen voor Recreatie" en het project "Waardevol Cultuurlandschap de Meierij" als uitwerking van het Structuurschema Groene Ruimte, is het ruimtelijk beleid gericht op het ontwikkelen van de mogelijkheden voor openluchtrecreatie en toerisme en op het bieden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen van het particulier initiatief, rekening houdend met de huidige en gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De unieke situatie van een zeer duidelijk zichtbare overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied die binnen het plangebied bestaat, vormt een goede basis voor een breed aanbod van toeristisch en recreatieve voorzieningen in het gebied. In het zuiden van het plangebied, dat binnen de directe stedelijke invloedssfeer valt, worden intensieve vormen van recreatie gestimuleerd. De golfbaan en Aquabest die beide in het zuiden grenzen aan het plangebied zijn al concentratiepunten.

In het overgangsgebied van het stedelijke naar het landelijke gebied is de Vleut een concentratiepunt gericht op recreatie passend bij het karakter van het buitengebied. Hier wil de gemeente, in navolging van het Streekplan, naast de ontwikkeling van nieuwe activiteiten, het recreatief medegebruik en de gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten versterken. Ten aanzien van de verdere ontwikkeling van dit gebied in

de toeristisch-recreatieve sfeer is door de gemeente een ontwikkelingsvisie "Recreatiepark De Vleut" opgesteld. In deze nota wordt richting gegeven aan de potentiële nieuwe functies en wordt tevens de ruimtelijke omvang in beeld gebracht.

In het bosrijke landelijke noorden van het plangebied worden extensieve vormen van recreatie gestimuleerd.

Niet het gehele plangebied is geschikt voor (nieuwe) recreatie. Met name de Mortelen en De Scheeken, maar ook delen van Nieuwe Heide hebben een belangrijke natuurwaarde. Recreatief medegebruik is en blijft hier mogelijk. Hierbij wordt gedacht aan medegebruik waarbij de beleving van natuur en landschap centraal staat. De ontwikkeling van dag- of verblijfsrecreatie legt echter een te grote druk op deze gebieden en is daarom niet gewenst.

In het buitengebied is een beperkt aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Eventuele nieuwvestiging van verblijfsrecreatie zou zo ingepast moeten worden dat een dergelijke ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op de omgeving. Gedacht kan worden aan kleinschalig kamperen. Onder kleinschalig kamperen wordt verstaan: het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste tien kampeermiddelen (volgens de Wet op de Openluchtrecreatie). De koppeling tussen het kleinschalig kamperen en de uitoefening van een agrarisch bedrijf (het zogenaamde "kamperen bij de boer") is hierbij losgelaten. Het kleinschalig kamperen is door het duidelijk eigen karakter een aanvulling op het huidige kampeeraanbod. Bovendien kan op deze manier aan een aantal agrariërs een alternatief inkomen worden geboden.

Streefbeeld recreatie en toerisme

De duidelijke overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied die binnen het plangebied bestaat, vormt de basis voor een breed aanbod van toeristisch en recreatieve voorzieningen. Binnen de stedelijke invloedssfeer in het zuiden worden intensieve vormen van recreatie gestimuleerd; de golfbaan en Aquabest direct ten zuiden van het plangebied vormen al concentratiepunten. In het overgangsgebied van het stedelijke naar het landelijke gebied is de Vleut een concentratiepunt gericht op recreatie passend bij het karakter van het buitengebied. Naast de ontwikkeling van nieuwe activiteiten kunnen hier het recreatief medegebruik en de gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten versterkt worden. In het bosrijke landelijke noorden van het plangebied worden extensieve vormen van recreatie gestimuleerd. Daarnaast zou binnen het plangebied nieuwvestiging van verblijfsrecreatie mogelijk moeten zijn, mits dergelijke ontwikkelingen passen in de omgeving. Niet het gehele plangebied is geschikt voor recreatie. Vanwege de belangrijke natuurwaarde van De Mortelen, De Scheeken en Nieuwe Heide is hier alleen recreatief medegebruik mogelijk.

2.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

In het buitengebied komen diverse niet-agrarische bedrijven en functies voor. Sommige bedrijven zijn wel verwant aan de agrarische sector of aan het buitengebied, zoals agrarisch-technische hulpbedrijven. Andere bedrijven hebben zich meer gericht op de recreatieve functie, staan op zichzelf, of zijn een vorm van een aan huis gebonden beroep.

Een overzicht van de niet-agrarische bedrijven in het plangebied is opgenomen in Bijlage 2.

2.4 Wonen

In het buitengebied van de gemeente Best liggen ca 370 woningen. Een aantal daarvan zijn voormalige agrarische bedrijfswoningen. Veel woningen in het buitengebied zijn echter als woonhuis opgericht, waarvan het merendeel in bebouwingsconcentraties. Wanneer bebouwingsconcentraties voorkomen in de vorm van een verdichting van huizen langs een weg spreekt men van een bebouwingslint. Wanneer het gaat om aaneensluitende verdichtingen langs meerdere wegen spreekt men van een bebouwingscluster. Aarle en De Vleut vormen de voornaamste bebouwingsclusters in het buitengebied. Ook langs de Mosselaarweg en de Sint Oedenrodeseweg komen aanzienlijke bebouwingsconcentraties voor.

Een overzicht van burgerwoningen is opgenomen in bijlage 3.

2.5 Verkeer

Interregionale wegen

Het plangebied wordt doorsneden door twee interregionale wegen. Deze wegen liggen niet in het plangebied, maar hebben wel grote invloed op het gebied. Dit zijn de autosnelwegen A58 Eindhoven-Tilburg en de A2 's-Hertogenbosch-Eindhoven. Deze twee wegen sluiten op elkaar aan ter hoogte van knooppunt Ekkerswijer en het knooppunt Batadorp.

Verder zijn er:

- een ongelijkvloerse kruising/aansluiting van de A2 op de ringweg ten noorden van de kom van Best, ongelijkvloerse kruisingen van de A2 met de Sonseweg en de Eindhovenseweg ten oosten van de bebouwde kom, een ongelijkvloerse kruising van de A2 met de Boschdijk net ten zuiden van het plangebied en een kruising van de A2 met het Wilhelminakanaal.
- een ongelijkvloerse kruising/aansluiting van de A58 met de Erica, een ongelijkvloerse kruising van de A58 met de Boschdijk en een kruising van de A58 met het Beatrixkanaal.

Aan de interregionale wegen -daarmee ook buiten het plangebied- ligt een aantal carpoolplaatsen. Deze zijn gesitueerd bij de volgende afritten:

- A58: afrit 7 Best;
- A2: afrit 27 Best West;
- A2: afrit 28 Best.

Interlokale wegen

In de gemeente Best ligt een aantal wegen met een regionale betekenis. Tot deze categorie behoren:

- de Sint-Oedenrodeseweg die Best verbindt met Sint-Oedenrode en Nijnsel;
- de Oirschotseweg die Best verbindt met Oirschot;
- de Ringweg die o.a. aansluit op de Oirschotseweg;
- de Sonseweg die Best verbindt met Son en Breugel.

De Sint Oedenrodeseweg en Oirschotseweg zijn aan weerszijden voorzien van een vrijliggend fietspad. De Sonseweg is gedeeltelijk voorzien van een vrijliggend fietspad aan één zijde van de weg.

Lokale verharde wegen

Het merendeel van de wegen in het plangebied betreft lokale verharde wegen. Deze wegen hebben vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Slechts de hierna te noemen wegen hebben nog een geringe doorgaande functie, omdat ontsluiting wordt gegeven op een weg van hogere orde of omdat zij dienen als verbinding tussen woonkernen. Deze wegen zijn:

- Vleutstraat, Oude Baan;
- Molenheideweg;
- Aarleseweg, Mosselaarweg, Hokkelstraat, Nieuwe Dijk;
- Broekdijk, Hoge Vleutweg;
- Liempsedijk, Monikkenweg.

De stedenbouwkundige toekomstige visie van de gemeente Best voorziet nog voor de eeuwwisseling in een forse uitbreiding van woonbebouwing in de vorm van de nieuwe wijken, Heuveleind en Heivelden, aan de westelijke kant van de huidige bebouwde kom. Om deze nieuwe wijken te ontsluiten is een ringweg geprojecteerd, die een inmiddels gerealiseerde aansluiting op de Rijksweg A2 ("Best Noord") heeft. Deze noordelijke ringweg zal tevens de functie van de bestaande provinciale verbinding via de Hoofdstraat/Oirschotseweg overnemen. De projectie van de noordelijke ringweg valt buiten het plangebied.

Halfverharde en onverharde wegen

In het plangebied komt een aantal onverharde en halfverharde wegen voor. Deels dienen deze wegen ter ontsluiting van landbouwgronden, deels betreft het ontsluiting van bosgebieden.

Fietspaden

Behalve de eerder genoemde fietspaden langs de interlokale wegen komt er in het plangebied en ook in de directe nabijheid van het plangebied, nog een aantal fietspaden voor:

- langs het Beatrixkanaal en langs het Wilhelminakanaal (met aftakking naar de Eindhovense wijk Achtse Barrier via het recreatiepark Aquabest);
- vanaf de Oude Rijksweg via de Hoge Kampenweg en Oude Sonsedijk naar de Sonseweg;
- de Kanterse Veldenweg en de Ontginningsweg in het noorden van het plangebied (bekend als de Peppelroute).

Spoorwegen

De gemeente wordt doorsneden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch/Tilburg-Eindhoven. In het kader van het Prorail project, welk weer onderdeel is van Rail 21, wordt dit baanvak (Boxtel-Eindhoven) uitgebreid van twee naar vier sporen. Dit baanvak valt echter buiten het bestemmingsplan Buitengebied.

Door de verbreding van het spoorwegtracé komt de bestaande gelijkvloerse overweg Hokkelstraat-Mosselaarweg ten noorden van de kom te vervallen. De Noorderlijke Ringweg zal het spoorwegtracé door middel van een tunnel kruisen. Deze kruising zal ook de functie overnemen van de huidige gelijkvloerse spoorwegovergang in de Hokkelstraat, die thans voornamelijk lokaal en agrarisch verkeer verwerkt.

Waterwegen

Door het zuiden van het plangebied lopen twee waterwegen. Het betreft hier:

- het Wilhelminakanaal, zowel in gebruik als vaarwater als wateraanvoerkanaal;
- het Beatrixkanaal, dit is een aftakking van het Wilhelminakanaal en in gebruik als vaarwater.

Akoestisch onderzoek

P.M.

2.6 Militaire terreinen en objecten

In het plangebied zijn de volgende militaire terreinen en objecten aanwezig:

1. Brandstoffendepot Best aan de Oirschotseweg;
2. Twee brandstofleidingen van het Ministerie van Defensie met een beschermingszone van 3 m¹ aan weerszijden van de leiding;
3. KE-zonering vliegbasis Eindhoven (Welschap). De geluidsbelasting in de omgeving van de Ploegstraat bedraagt 40 Kosteneenheden, in de Breeven, Koekoekbos en Villawijk 35 Kosteneenheden;

4. Aanvliegroute van de Vliegbasis Eindhoven. Dit is een brede strook vanaf het Beatrixkanaal/Knooppunt Batadorp in de richting Nieuw Heide. De bouwhoogtebeperking verloopt van 60m¹ + N.A.P boven het Beatrixkanaal tot 171m¹ + N.A.P bij de kruising van de Sonseweg met de plangrens (tevens gemeentegrens).

2.7 Nutsvoorzieningen

Watervoorziening

Op de grens van het plangebied in de gemeente Son en Breugel is een waterwinbedrijf gelegen, waarvan het puttenveld doorloopt op het grondgebied van de gemeente Best. Tevens is een gedeelte van het waterwingebied met boringsvrije zone van dit waterwinbedrijf in het plangebied gelegen. Het waterwingebied ligt tussen de Oude Baan en de Achterste Heistraat en heeft dezelfde vorm en ligging als het bos. Het grondwaterbeschermingsgebied beslaat het gebied dat wordt gevormd door de Molenheide, Vleutsche kampen, Molenkampen en Vleut.

In het plangebied ligt ook een aantal watertransportleidingen van de N.V. Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant. Deze waterleidingen zijn op plankaart 1 opgenomen.

Afvalwaterverwerking

Binnen het plangebied ligt een rioolwatertransportleiding van het Waterschap De Dommel. Deze leiding loopt dwars door het plangebied: vanaf de Oirschotseweg naar het noordoosten, de afrit van de A2 ten noorden van de kom kruisend en bij De Vleut het plangebied weer uit. Voor deze leiding geldt een minimale bebouwingsafstand van 3 meter aan weerszijden van de leiding.

Aardgasvoorziening

In het plangebied ligt een aantal voorzieningen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Het betreft hier:

1. twee transportleidingen met een werkdruk van 66,2 bar die in elkaars verlengde liggen. Één leiding loopt vanaf de gemeentegrens ter hoogte van de St. Annastraat parallel aan de gemeentegrens naar het Wilhelminakanaal en van daar naar de Ploegstraat. Een tweede leiding sluit hierop aan en loopt vanaf de Ploegstraat parallel aan de Rijksweg A58. Voor beide leidingen geldt een minimale bebouwingsafstand van 5 meter uit het hart van de leidingen en een beschermingszone van 40 resp. 60 meter.
2. een drietal transportleidingen met een werkdruk van 40 bar. De ligging van deze leidingen is als volgt:
 - parallel aan het Wilhelminakanaal ten oosten van het spoor, vervolgens parallel aan het spoor in zuidelijke richting naar de Ploegstraat;
 - vanaf de Ploegstraat parallel aan het spoor in zuidelijke richting;

- vanuit zuidelijke richting, parallel aan de Ploegstraat en Rijksweg A58, vervolgens door Aquabest naar het noorden.

Voor alle leidingen geldt een minimale bebouwingsafstand van 4 meter uit het hart van de leidingen en een beschermingszone van resp. 20, 30 en 30 meter.

3. een gasregelstation aan de Ploegstraat.

Elektriciteitsvoorziening

In het plangebied komen de volgende hoogspanningsleidingen voor:

1. een 150 kV hoogspanningsleiding Eindhoven-Best-Oirschot met een beschermingszone aan weerszijden van 20 m¹ in het zuidelijk deel van het plangebied;
2. een 380 kV hoogspanningsleiding Son-Best-Moergestel, met een beschermingszone aan weerszijden van 39 m¹ in het noordelijk deel van het plangebied;

Daarnaast bevindt zich aan de Ploegstraat een transformatorstation van de N.V. Provinciale Noord-Brabantse Elektriciteitsmaatschappij.

Telefoon

Het straalverbindingstraject van KPN Telecom Loon op Zand - Gemert, kent een beschermingszone van 100 m¹ aan weerszijden van het hart van de straalverbinding. De straalverbinding heeft een hoogte variërend van 31 meter +NAP ter hoogte van Hagelaarweg tot 39 +NAP ter hoogte van knooppunt Ekkerswijer.

Geluidsbelastingzones

- geluidsbelastingzone spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven;
- geluidsbelastingzone vliegbasis Eindhoven, zie paragraaf 2.5.

2.8 Milieu-aspecten

Hoewel "milieu" strikt genomen geen functie in het buitengebied is, hangen veel milieu-aspecten wel nauw samen met het functioneel gebruik van het buitengebied. Verschillende milieu-aspecten zijn dan ook van belang voor de planvorming. Veel milieu-aspecten worden hoofdzakelijk geregeld in het milieuspoor, zoals bijvoorbeeld verzuring (geregeld in de Interimwet Ammoniak en Veehouderij) en stankhinder (richtlijn Veehouderij en Stankhinder). De voor het bestemmingsplan relevante milieu-aspecten worden in deze paragraaf toegelicht.

Grondwaterbescherming

In het oosten van het plangebied ligt het waterwingebied Son. Dit gebied ligt grotendeels tussen de Oude Baan en de Achterste Heistraat. Op basis van dit waterwingebied is een boringsvrije zone van kracht.

Verdroging

Onder verdroging wordt verstaan: alle effecten op de natuur en opbrengstdepresies in de landbouw die als gevolg van een grondwaterstanddaling optreden. Het gaat daarbij om het eigenlijke vochttekort, maar ook om mineralisatie van de bodem en om verandering van de invloed van kwel en neerslag in de bodem. Door mineralisatie neemt de voedselrijkdom van de bodem toe en door de afname van de invloed van kwel speelt regenwater een grotere rol in de bodem. Beide mechanismen hebben een negatieve uitwerking op de natuurlijke vegetatie en bodemfauna.

De watervoorziening van de vegetatie is het resultaat van watertoevoer en waterafvoer. Water wordt toegevoerd door neerslag, kwelstromen, wateraanvoer via watertgangen en vanuit het grondwater (capillaire opstijging). De afvoer van water vindt plaats via het oppervlaktewatersysteem en verdamping. Verdroging vindt plaats als de wateraanvoer minder wordt of de waterafvoer toeneemt (o.a. door ontwatering en drainage).

Om verdroginggevoelige gebieden binnen het plangebied aan te geven is nagegaan welke natte delen van de GHS -dat wil zeggen de delen van de provinciale Groene Hoofdstructuur die binnen de eenheden "water voor de landnatuur" of "waternatuur" uit het provinciale Waterhuishoudingsplan vallen- in het plangebied liggen. Dat zijn: de bosgebieden "Pailjaart" en "Achterste Broek" in het noorden van het plangebied en Langven in het oosten van het plangebied.

Verzuring

Verzurende stoffen komen in de lucht door uitstoot van de industrie, elektriciteitscentrales, het verkeer en de landbouw. De verzurende stoffen slaan in droge of natte vorm (met regen) neer op de bodem en op vegetatie.

De belangrijkste verzuringsbron in het buitengebied is de landbouw. Hierbij gaat het om de emissie van ammoniak, die vrijkomt uit de stal, bij mestopslag, mesttoediening en beweiding. De laatste jaren zijn reeds veel emissiereducerende maatregelen genomen. Door de Interimwet ammoniak en veehouderij is de uitbreiding van de veestapel aan banden gelegd en veel gemeenten hebben aanvullend daarop ammoniak-reductieplannen opgesteld om grip te houden op de emissies.

In zandgronden zijn nauwelijks buffermechanismen aanwezig om veranderingen in de zuurbelasting op te vangen. Zandgronden komen op grote schaal voor in de gemeente en nagenoeg het hele gebied is gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring. Deze gevoeligheid werkt direct door in de vegetatie. Door hoge concentraties zuur in de bodem lossen andere elementen op en wordt de opname van voedingsstoffen bemoeilijkt. Ook voor landbouwopbrengsten kan dit nadelig werken. Daarnaast kan verzuring leiden tot eutrofiëring (voedselverrijking). Voedselarme natuurgebieden en wateren krijgen een te hoog aanbod van stikstof. Bijzondere flora en fauna die gebonden zijn aan voedselarme milieus verdwijnen en de heide vergrast. Verzuring

is ook één van de oorzaken van een verminderde vitaliteit van de bossen (naast verdroging, de weersomstandigheden en een onevenwichtige voedingstoestand).

De gemeente Best heeft naast de van rijksweg aangewezen verzuringgevoelige gebieden ook bossen, natuurterreinen en landschapselementen kleiner dan 5 hectare aangewezen als verzuringgevoelig gebied. Daartoe is een verordening vastgesteld.

De omvangrijkste verzuringgevoelige gebieden binnen de gemeente -en ook als zodanig in de verordening opgenomen- zijn: het bosrijke noorden van de gemeente, het waterwingebied nabij de Achterste Heistraat, "De Nieuwe Heide" en het "Koekebos".

Stankhinder

Stankhinder wordt in het buitengebied in zijn algemeenheid veroorzaakt door intensieve veehouderijen en bepaalde soorten van niet-agrarische bedrijvigheid. Voor intensieve veehouderijen bestaan geurhinderzones die echter niet in het bestemmingsplan worden aangegeven; regeling vindt primair plaats via de stankhinderregeling (richtlijn Veehouderij en Stankhinder). Stankhinderregulering van andere soorten bedrijvigheid loopt eveneens via het milieuspoor.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is voor het bestemmingsplan met name van belang voor zover het grotere elementen of gebieden betreft. In het bestemmingsplan gaat het vooral de aanwezige transportleidingen en militaire objecten. In het plangebied zijn verschillende transportleidingen (brandstoftransportleiding, aardgastransportleiding, watertransportleiding) aanwezig waarvoor een belemmeringszone/veiligheidszone geldt.

Functies waarbij in mindere mate de externe veiligheid een rol speelt, maar die wel een belemmeringszone met zich meebrengen, betreffen militaire objecten en straalpaden (in verband met zendapparatuur).

Verspreiding

Verspreiding van milieugevaarlijke stoffen levert risico's op voor mens en milieu. Verwijdering ofwel sanering van verontreinigde situaties kan in het buitengebied plaatselijk spelen, maar dit betreft meestal slechts kleine locaties of "puntbronnen". Met name voormalige vuilstorten zijn potentieel verontreinigende bronnen. In de gemeente Best ligt één voormalige vuilstortplaats; deze ligt buiten het plangebied.

Geluidhinder

Zie het Akoestisch onderzoek in paragraaf 2.5.

2.9 GSM-antennes

Nederland kent op dit moment ongeveer 6 miljoen mobiele bellers. De vijf zendgemachtigden zijn verplicht om zo snel mogelijk een landelijk dekkend netwerk te ontwikkelen. Dit betekent dat er veel GSM-zendmasten nodig zijn. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het aantal masten zo beperkt mogelijk te houden. Om dit te bereiken worden de zendgemachtigden gestimuleerd om zoveel als mogelijk dubbelgebruik van een mast te laten plaats vinden (Sitesharing). Daarnaast mag er geen onevenredige aantasting optreden van de ter plaatse aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, het woon- en leefklimaat mag niet aangetast worden en de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn.

In het bestemmingsplan is door middel van een vrijstellingsbepaling de mogelijkheid opgenomen om zend- en antenne-installaties onder bepaalde voorwaarden op te richten. Het niet rechtstreeks toelaten van deze bouwwerken ondersteunt het gemeentelijk beleid in deze.

3. KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de landschappelijke waarden, de natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden van het buitengebied in de gemeente Best (LNC-waarden). Het geeft een beeld van het landschap en de natuur in het gebied, van het ontstaan, de huidige vorm en de gewenste ontwikkeling ervan.

3.2 Het ontstaan van het landschap

In vroeger tijden stroomden voorlopers van de Maas en de Rijn door het gebied waar nu Zuid-Nederland ligt. Deze rivieren zetten daar grof zand en grind af. Door tektonische bewegingen ontstonden breuken in de aardkorst. Sommige delen van het gebied werden omhooggedrukt; andere delen zakten tussen de hoge delen omlaag. In het oosten van het huidige Noord-Brabant ontstond zo de Centrale Slenk, een laagte die tussen twee hogere delen (horsten) in ligt.

Kaart 3.1 toont de ligging van de Slenk, de horsten en de breuken.

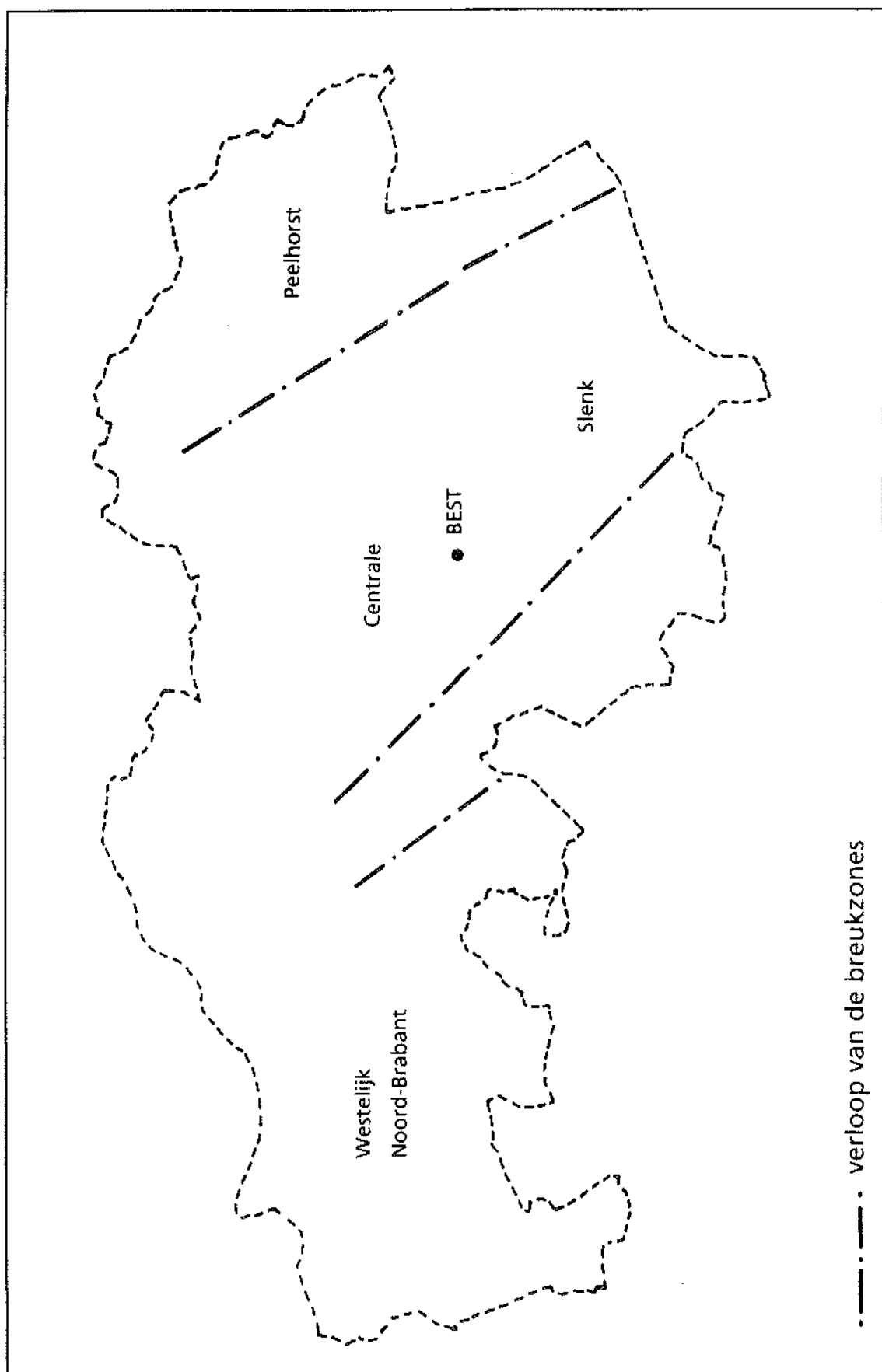
In de laatste ijstijd, toen door kou en droogte vegetatie nagenoeg ontbrak, konden grote hoeveelheden zand verwaaien. In de luwte van de Centrale Slenk werd toen een dik pakket dekzand afgezet, op de horsten kwam een veel dunnere laag. Het dekzandpakket heeft het oorspronkelijke hoogteverschil tussen de horsten en de Slenk daardoor grotendeels verborgen.

De gemeente Best ligt in de Centrale Slenk, op het dikke dekzandpakket.

De Centrale Slenk helt af van het zuidoosten naar het noordwesten. Ook in de gemeente Best is er een hoogteverschil in die richting: ten zuiden van Batadorp ligt het hoogste punt van de gemeente op 19 m boven NAP; de grens met Boxtel ligt op 10 m boven NAP.

Over deze helling ligt in zuidwest-noordoostelijke richting de Midden-Brabantse rug, een brede dekzandrug. Op de hoogste delen daarvan liggen de Aarlese en Sonse heide; op de noordflank zijn de nederzettingen Aarle, Naastenbest, Best, Verrenbest en De Vleut ontstaan. Langs de zuidrand van de dekzandrug ligt het beekdal van het riviertje de Ekkersrijt.

Het noordelijke deel van de gemeente ligt in een door verspoeling sterk vervlakt gebied.



Kaart 3.1 De basis van het Brabants landschap

In het Holocene, het jongste geologische tijdvak, zijn op de hoogste en dus droge delen waar plantengroei ontbrak, zandverstuivingen ontstaan. Deze zandruggen hebben een grillig en kleinschalig reliëf. In de beekdalen -die vroeger veel natter waren dan nu- vormden zich dunne veenlagen.

De ontstaansgeschiedenis van het landschap in de gemeente Best is nu nog af te lezen uit de aanwezigheid van drie zones met ieder een eigen landschapspatroon.

1. In het zuiden ligt de hoge dekzandrug met het recent ontstane microreliëf, droge podzolgronden en voedselarme vennen. Hier bevinden zich voornamelijk bossen en heidegebieden.
2. Het middendeel vormt de overgang van hoog naar laag en daarmee van droog naar nat. De bodem bestaat uit fijn zand of leem. Hier liggen oude bouwlanden en weidegronden, en hier zijn de bebouwingskernen ontstaan.
3. In het noorden liggen natte broekgronden. Een ondiepe lössleemlaag verhindert een goede ontwatering van het gebied. In dit drassige gebied groeien veel populieren en wilgen, destijds aangeplant voor de klompen- en luciferfabricage.

3.3 Hydrologie

Water wordt tegenwoordig als een van de belangrijkste sturende principes in de ruimtelijke ordening beschouwd. Vandaar dat water in het kader van het bestemmingsplan nadrukkelijk aandacht dient te krijgen. Veelal wordt voor de watersysteembenadering gekozen. Daarmee kan de hydrologische situatie goed in beeld gebracht worden, c.q. op kaart weergegeven worden en is daardoor te confronteren met andere ruimteveragende functies. De vraag is dan welke aspecten van het water op kaart gezet moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied is erop gericht bestaande waarden te beschermen en nieuwe ontwikkelingen zodanig te sturen dat een duurzame situatie ontstaat. Voor de functie water houdt dit in dat het watersysteem als zodanig in tact blijft of hersteld wordt (waar het is aangetast). In de doelstellingen van de provincie (grondwaterbeheer) en het waterschap (oppervlaktewaterbeheer) komt dit principe ook tot uiting: een veerkrachtig watersysteem, een duurzaam watersysteem, beschikbaarheid van zoet grondwater dat voldoet aan de vanuit volksgezondheid gestelde normen.

Grondwater

Een grondwatersysteem is opgebouwd uit:

- infiltratiegebied, een aan het oppervlak begrensde eenheid waarbinnen het neerslagoverschot het grondwater voedt;

- intermediair gebied, een aan het oppervlak begrensde eenheid waar het neerslagoverschot hoofdzakelijk door het drainagesysteem wordt afgevoerd;
- kwelgebied, een aan het oppervlak begrensde eenheid waar het grondwater uittreedt.

In het patroon van het grondwaterpeil is dit systeem en de hydrologische situatie ter plekke goed te herkennen. Er is een duidelijke samenhang waar te nemen met de driedeling in het landschap. Het gebied met droge zandgronden in het zuiden is een infiltratiegebied: daar trekt neerslag de bodem in. Het noorden is een kwelgebied: hier dringt grondwater naar de oppervlakte. Ook is de bodem er veel minder doorlatend dan in het zuidelijk deel door het voorkomen van leemlagen waarop het water stagneert. Dit gebied is daarom veel natter. Het middengebied vormt ook in hydrologisch opzicht het midden tussen de twee andere: er komt afwisselend kwel en infiltratie voor; vaak stroomt het neerslagwater oppervlakkig af naar het lager gelegen gebied ten noorden ervan.

In het patroon van grondwaterpeilen is deze situatie als volgt te zien. Het zuiden is het droogst: daar zit het grondwater voornamelijk dieper dan 80 cm onder maaiveld. In het middendeel komen -met name in het westelijk deel- afwisselend lage en iets hogere grondwaterstanden voor (tot 40 cm onder maaiveld). In het oostelijke deel zit het grondwater diep: in het bosgebied op de droge zandgronden van de Nieuwe Heide en het agrarisch gebied ten noorden daarvan is de grondwaterstand ook meer dan 80 cm onder maaiveld (het uiterste zuidpuntje van het plangebied, het beekdal van de Ekkersrijt is wel wat natter).

Het noordelijke deel is nat: hier is de afstand tussen grondwaterspiegel en maaiveld minder dan 40 cm. Waar bebouwing aanwezig is, is de grondwaterstand lager; meestal tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld.

Waardering

Hoewel alle delen van het watersysteem van belang zijn en in tact dienen te blijven, kan aan bepaalde delen wel meer gewicht toegekend worden dan aan andere delen van het systeem. Die waardetoekenning komt voort uit de doelstellingen en de daarmee samenhangende functies voor het watersysteem. Zo is in de GHS aan veel kwelgebieden een natuurbehouds- en/of natuurontwikkelingsfunctie toegekend (Achterste broek, Pailjaart). In deze gebieden is een belangrijk doel: terugdringen, c.q. tegengaan van verdroging. In het provinciale Waterhuishoudingsplan zijn deze gebieden aangemerkt als 'water voor de landnatuur'. In de keur van het waterschap zijn ze als 'beschermingsgebied' aangemerkt.

Het water dat in het noordelijk gebied, in het Achterste Broek en Pailjaart, als kwel naar boven dringt, is op de Midden-Brabantse dekzandrug geïnfiltreerd. Dit kwelwater is schoon en vaak rijk aan kalk.

Plaatselijk komen ook gebiedjes voor waar lokale kwel optreedt: deze kwel is als neerslag op de naastliggende kleine dekzandruggen -geïsoleerd liggende infiltratiegebiedjes- gevallen. Dit kwelwater kan door de korte weg die het door de bodem heeft afgelegd, niet zo kalkrijk zijn als het regionale kwelwater. Als de neerslag is geïnfiltreerd op landbouwgrond is de kans reëel dat het lokale kwelwater verontreinigd is met meststoffen of bestrijdingsmiddelen.

Oppervlaktewater

Het plangebied helt af in noordelijke richting; het oppervlaktewater stroomt dan ook in die richting af naar de Dommel. Slechts een smalle zone langs de westelijke gemeentegrens behoort tot het stroomgebied van de Beerze.

Behalve het reliëf is het Wilhelminakanaal bepalend voor het netwerk van oppervlaktewateren. Dit kanaal doorsnijdt in oost-westelijke richting het plangebied. Alle watergangen in noord-zuidrichting worden er door afgesneden; de watergangen die in het plangebied naar het noorden stromen vinden hun oorsprong nu ten noorden van het kanaal.

De watergangen hebben weinig natuurlijke kenmerken (meandering, oever- en bodemstructuur) en vallen grotendeels droog in de zomer.

In het uiterste zuiden op de grens van het plangebied stroomt het riviertje de Ekkersrijt in noordoostelijke richting naar de Dommel.

Het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal zijn gegraven watergangen. Het Wilhelminakanaal verbindt Oost-Brabant met Tilburg en voert vandaar verder naar de Bergsche Maas. Het Beatrixkanaal is de verbinding van Eindhoven met het Wilhelminakanaal.

Verder bevindt zich in het plangebied een aantal vennen en plassen. In de bossen van de Nieuwe Heide liggen Het Langven en het Oud Meer, twee uitgestoven laagtes in het droge zandgebied. Door een ondoorlatende laag in de bodem stagneert het water hier. Volgens het beleidskader ter zake geldt hier de functie "Waternaatuur".

Ten zuiden van dit bosgebied liggen -buiten het plangebied- twee gegraven plassen: de Ekkerswijer, die dienst doet als visvijver en Aquabest, een recreatieplas.

3.4 Natuur

In voorgaande paragrafen is beschreven hoe het natuurlijke landschap is ontstaan. Dit natuurlijke landschap is door de mens ingericht en is daardoor veranderd. Omdat ieder organisme zijn eigen eisen stelt aan de omgeving waarin het leeft, is het landschap, gevormd door de natuurlijke ontstaanswijze en de inrichting door de mens, bepalend voor het biotisch patroon: het patroon dat door levende organismen wordt gevormd. Binnen het landschap speelt de waterhuishouding een zeer belangrijke conditionerende rol.

In deze paragraaf wordt het biotisch patroon beschreven. Eerst worden de grote lijnen van het patroon geschetst, daarna wordt in detail naar de onderdelen van het patroon gekeken. Deze paragraaf heeft een inventariserend en waarderend karakter. Vastgesteld wordt dat een aantal gebieden binnen de gemeente Best specifieke natuurwaarden bezit. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de plaats en het functioneren van deze gebieden in het "ecologisch netwerk" in de omgeving.

3.4.1. Biotisch patroon

Het biotisch patroon is bepaald door het oorspronkelijke landschapstype met de bijbehorende waterhuishouding en de inrichting van het landschap door de mens. In het landschap in de gemeente Best zijn -zoals beschreven- drie zones te onderscheiden: het hoger gelegen zandgebied in het zuiden, waar voornamelijk infiltratie van neerslag plaats vindt, de overgangszone in het midden die in hydrologisch opzicht een intermediair gebied vormt en de natte, laaggelegen kwelzone in het noorden. Deze zones verschillen van oudsher in gebruikswaarde voor de mens.

Infiltratiezone

In dit gebied infiltreert zoals gezegd het neerslagwater. De landduinen en de daarbijbehorende uitgestoven laagten vormen de kern van dit gebied.

De droge zandgronden werden eeuwenlang gebruikt als heidegrond waar schapen graasden, voor akkers of weilanden waren ze niet geschikt. In deze zone zien we nu nog enkele restanten van de heide liggen: binnen het plangebied liggen nog enkele heideterreintjes in de bossen van de Nieuwe Heide; buiten de plangrenzen liggen de Oirschotse Heide en de Sonse Heide. Rond 1900 zijn op de heidegronden op grote schaal naaldbossen aangeplant. De bossen van de Nieuwe Heide zijn daar een voorbeeld van. Vrij recent zijn in deze zone een kanaal, woonwijken, bedrijventerreinen en een snelweg aangelegd. Ruimte voor natuurlijke, spontane vegetatie en de daarbij horende fauna is er in deze zone daarom buiten het bosgebied van de Nieuwe Heide nauwelijks meer.

Daarnaast zijn de gebieden waar nog wel bos of heide voorkomt in kwaliteit achteruit gegaan door verzuring, verdroging en intensief gebruik (militair en recreatief). De verzuring kan in dit type gebied sterker toeslaan omdat het bufferend vermogen van de bodem en het (grond)water hier klein is.

Tussengebied

De overgangszone was in landbouwkundig opzicht het meest geschikt: hier liggen van oudsher de akkergronden. Ook de bebouwing bevindt zich hier, dicht bij de landbouwgronden, op de overgang van nat naar droog. Omdat de mens hier al eeuwenlang zijn stempel op het landschap en de waterhuishouding drukt, wordt de natuurlijke gradiënt van droog en voedselarm (in het zuiden) naar nat en voedselrijk (het noorden) door dit gebied onderbroken. Door het langdurige landbouwkundige gebruik is het oppervlakkige grondwater rijk aan voedingsstoffen.

In dit gebied heeft de ruilverkaveling Oirschot-Best het landschap ingrijpend veranderd: het kleinschalige, besloten cultuurlandschap heeft plaats gemaakt voor een modern, open en efficiënt ingericht landbouwlandschap dat goed ontwaterd is door een netwerk van nieuw gegraven sloten. Daarnaast is de bebouwde kom van Best in de laatste decennia sterk gegroeid en zal in de komende jaren nog verder uitbreiden. Door deze ingrepen in het landschap is ook hier de natuurlijke flora en fauna grotendeels verdwenen. Slechts enkele weidevogelsoorten en algemeen voorkomende planten en dieren voelen zich thuis in dit grootschalige, intensief gebruikte gebied. In de meer kleinschalige delen van dit gebied (bijvoorbeeld rond de boerderijen) komen steenuil, kerkuil, boerenwaluw en huiswaluw voor. In de sloten leven gewone pad, groene kikker, bruine kikker en salamanders.

Kwelzone

Tenslotte is er het noorden van het plangebied, dat door kwel en door stagnatie van water op ondoorlatende leemlagen zeer nat is. Hier dringt oud, schoon, mineraalrijk en kalkhoudend grondwater naar de oppervlakte.

Het gebied was te drassig om als akkerland gebruikt te worden, en diende daarom als weidegrond voor het vee, afgewisseld met boscomplexen. Van oudsher was er slechts weinig bebouwing in dit gebied. De algemene intensivering van de landbouwsector (waarvan met name schaalvergroting en ontwatering in deze gebieden nadelige effecten hebben op de natuur) heeft hier slechts mondjesmaat plaats gevonden. Afgezien van de snelweg en de spoorlijn is dit gebied grotendeels in tact gebleven als het kleinschalige bos- en cultuurlandschap dat het al eeuwen is. Alleen langs de bosrand van de Pailjaart en De Scheeken liggen enkele zeer grote intensieve veehouderijen.

De kwelstroom is bepalend voor de natuur in dit gebied. Langs de zuidelijke rand treedt vooral lokale kwel op, die water van de nabijgelegen landbouwgronden aanvoert, met eventueel de bijbehorende verontreinigingen. Verder naar het noorden komt diepe kwel aan de oppervlakte, die schoon is. Omdat deze kwelstroom het diepe grondwater aanvoert, is de natuur hier veel beter bestand tegen verzuring en verdroging dan in de andere gebieden. Zolang deze situatie zo blijft, zijn een rijke flora en fauna gewaarborgd. In dit gebied komen nog veel planten en dieren voor die bij dit oorspronkelijke en vochtige landschap horen en het tot een zeer waardevol en uniek gebied maken. De grootste bedreigingen zijn hier het wegvallen van de kwelstroom en de toestroom van verontreinigd (grond)water.

3.4.2. Levensgemeenschappen

Binnen het biotisch patroon zijn "levensgemeenschappen" te onderscheiden. Een levensgemeenschap is een geheel van planten en dieren die overeenkomstige eisen stellen aan hun leefomgeving en een duidelijke relatie hebben tot elkaar en tot hun omgeving. De omvang en de waarde van een levensgemeenschap worden bepaald

door abiotische factoren en de mate van menselijke invloed in het gebied. Op Waardenkaart 1 is aangegeven waar de levensgemeenschappen voorkomen.

Levensgemeenschappen van vennen en plassen

In de bossen van de Nieuwe Heide liggen enkele vennen. Het "Langvencomplex" bestaat uit het Langven en enkele kleine vennetjes die er dicht bij liggen. Deze vennen vormen hydrologisch geïsoleerde eenheden, omdat ze niet in contact staan met het grondwater. De planten en dieren die er in leven zijn voor de waterkwantiteit en -kwaliteit afhankelijk van de neerslag.

In de vennen komt een vrij soortenrijke vegetatie voor met onder andere veenmos, moerasrus en waterbies op de bodem en langs de oevers oeverkruid, drijvende waterweegbree, vlottende bies. Vogels die hier worden waargenomen zijn wintertaling, wulp en geoorde fuut.

Het Oud Meer, dat eveneens in dit bosgebied ligt, is van minder betekenis. Door de recreatiedruk op dit ven en door inwaaiend stuifzand, komen hier veel minder waterplanten voor.

Aan de Ploegstraat, ten zuiden van de bebouwde kom van Best, liggen twee gegraven waterplassen. De zuidelijke plas heeft natuurlijke oevers, de noordelijke heeft strakke, steil aflopende oevers. In de zuidelijke plas worden veel amfibieën³ waargenomen.

Levensgemeenschappen van sloten, slootkanten en rietvegetaties

In het noordelijke, van oudsher zeer natte gebied zijn ten behoeve van de ontwatering talrijke sloten gegraven. In en langs een aantal van deze sloten komt een waardevolle slootvegetatie voor met soorten als ondergedoken moerasscherm, wilde bertram, elzenzegge, heelblaadjes en holpijp. Hier voelen alpenwatersalamander⁴, groene kikker en aardmuis zich thuis.

Ook in het kleinschalige cultuurlandschap zijn de graslanden ontwaterd en worden soms vrij intensief gebruikt, zij het in geringere mate dan elders. In zulke omstandigheden vindt men vaak in de slootkanten soorten die vroeger in de natte graslanden voorkwamen en nu de graslanden in het algemeen veel droger geworden zijn, uitwijken naar de laatste nattere plaatsen.

Een vogelsoort die langs de sloten in dit gebied leeft is de waterral.

Ook zijn in dit gebied op enkele plaatsen rietkragen langs de watergangen te vinden waarin typische "rietvogels" zich thuisvoelen. Onder andere de bosrietzanger, kleine karekiet en rietgors broeden hier. Een van de plekken waar zulke rietkragen te vinden zijn, is in de sloten langs de spoorlijn Eindhoven-'s-Hertogenbosch.

De oevers van het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal hebben een heel andere vegetatie. In de steile oevers bestaat een zeer korte gradiënt van droog naar nat, waar een graslandvegetatie voorkomt die daaraan aangepast is. Soorten die ken-

³ Op het voorkomen van amfibieën wordt apart ingegaan in de paragraaf 'Leefgebied van amfibieën en leefgebied van reptielen'.

merkend zijn voor dit type grasland zijn geelhartje en zeegroene zegge. Ook komen hier een aantal dieren voor die profiteren van het gunstige microklimaat op deze plaatsen, zoals levendbarende hagedis en graafbijen. Op de plaatsen waar bomen langs de oevers staan, komt ook de ijsvogel voor en op andere plaatsen broedt de oeverzwaluw.

Levensgemeenschappen van droge en natte heide

Binnen de bossen van de Nieuwe Heide komt op enkele plekken nog heide voor. Het is overwegend droge heide, waar de vegetatie met name uit struikheide bestaat. Rond de vennen van het Langvencomplex is het soms natte heide, met vooral dopheide. Hierin groeien onder andere ook zonnedauw, klokjesgentiaan en beenbreek.

Levensgemeenschappen van kleinschalig cultuurlandschap

In de Pailjaart en Achterste Broek, in het noorden van het plangebied en verder in het gebied De Vleut-Oude Baan-Schans komen dieren en planten voor die thuishoren in een kleinschalig cultuurlandschap: een landschap waarin kleine percelen afgewisseld worden met houtwallen, boomrijen, bosjes, bosranden en sloten. In zulke gebieden zijn veel bos- en perceelsranden en juist op die overgangen voelen veel planten en dieren zich thuis. Nu zijn er binnen deze gebieden aanzienlijke verschillen in flora en fauna die samenhangen met de waterhuishouding. Daarom worden de natte en de droge delen van dit cultuurlandschap afzonderlijk besproken.

Kleinschalig cultuurlandschap in droog gebied

Het gebied De Vleut-Oude Baan-Schans bestaat voornamelijk uit landbouwgronden (zowel weide- als akkerpercelen) met enkele bosjes; het grenst aan de bossen van de Nieuwe Heide. In dit gebied broeden struweelvogels als geelgors, roodborsttapuit en gekraagde roodstaart. De aanwezigheid van de torenvalk in dit gebied wijst op de aanwezigheid van kleine zoogdieren zoals muizen. Ook de patrijs komt in dit gebied voor.

In het noordelijk deel van het plangebied, dat bestaat uit populierenbosjes met daartussen graslanden, is de gemiddelde grondwaterstand hoog. Toch komen ook hier planten en dieren voor van het droge cultuurlandschap. Er bestaat geen scherpe scheiding tussen beide landschapstypen. Ook langs de randen van dit gebied, waar de grondwaterstand minder hoog is, komen planten en dieren van het droge kleinschalige cultuurlandschap voor. De subtiele verschillen in vochtigheid komen met name tot uiting in de plantengroei.

Kleinschalig cultuurlandschap in vochtig gebied

Het noordelijk deel van het plangebied maakt deel uit van een groter geheel dat wordt gevormd door de Mortelen, Heerenbeek en De Scheeken. Zoals gezegd is de gemiddelde grondwaterstand hier hoog. Het geheel bestaat uit overwegend populierenbosjes met daartussen graslanden. Dit gebied is zeer soortenrijk, zowel qua vegetatie als qua fauna, en is daarom zeer waardevol. In de bosjes komen vogelsoor-

ten als tuinfluiter, blauwborst, groenling, vliegenvanger en boomklever voor. De graslandpercelen trekken kneu, kwikstaart en braamsluiper aan. Langs de bosranden treft men veel dag- en nachtvinders aan (onder andere hooibeestjes) en in het hele gebied leven ook zoogdieren als ree, eekhoorn, hermelijn, bunzing en muizensoorten. Tot de plantenwereld van de bosschages in dit gebied horen speenkruid, veelbloemige salomonszegel, welriekende agrimonie en kruipend zenegroen. In de graslanden groeit onder andere adderwortel, grote pimpernel, waterdrieblad, moerassstreekzaad en grote bevernel.

Levensgemeenschappen van droge bossen

De naaldbossen van de Nieuwe Heide zijn aangeplant op droge zandgronden, waar vroeger heide was. Het hout dat deze bossen opleverden, diende als stutmateriaal in de mijnbouw. Deze bossen zijn zeer homogeen qua soortensamenstelling en leeftijd, en hebben daarom slechts beperkte waarde voor andere planten en dieren. Ze bestaan voor het merendeel uit grove den, corsicaanse den en oostenrijkse den. In het bosbeheer wordt echter steeds meer gestreefd naar natuurlijker bossen, waardoor de eentonigheid van deze bossen doorbroken wordt en er steeds meer soorten verschijnen. Op enkele plaatsen komen in de ondergroei wilgenroosje, stekelvaren en struikheide voor. Vogels die hier broeden zijn onder andere wespendif, zwarte specht, goudhaantje, zwarte mees en kuifmees.

Het merendeel van de bossen in de Pailjaart en het Achterste Broek is op de kaart als droog bos aangemerkt, ondanks dat zij op relatief natte gronden groeien. Deze bossen bestaan overwegend uit populier, gemengd met zomereik, berk en els. De populieren werden aangeplant om hout te leveren voor de klompen- en luciferfabricage. Tussen de populieren werd vaak ook fijnspar gezet, om het licht tussen de bomen weg te nemen waardoor de populieren met mooie rechte, stammen zonder zijtakken opgroeien.

Deze bossen waren vroeger nat, maar hebben door verdroging -die hier, zij het in geringere mate dan in de omgeving, ook invloed heeft- steeds meer het karakter van een droog bos gekregen. In deze bossen broeden bijvoorbeeld buizerd, havik, bosuil en boomkruiper.

Levensgemeenschappen van vochtige bossen

Slechts een klein deel van de populieren in de Pailjaart, Achterste Broek en De Scheeken is aan te merken als vochtig bos. De verdroging is hier minder, omdat de grondwaterstand door de jaren heen gemiddeld altijd hoger is dan in de omgeving. Net als de hiervoor genoemde droge populierenbossen zijn deze bossen eveneens aangeplant met het doel om hout te oogsten voor klompen- en luciferfabricage.

Hier komen onder andere de nachtegaal en de wielewaal voor, soorten die vrij zeldzaam zijn. Ook in floristisch opzicht zijn deze bossen zeer waardevol: in de ondergroei en in de slootkanten komen veel planten van natte milieus voor, zoals knolsteenbreek, moerasvergeet-mij-nietje, eenbes, slanke sleutelbloem, welriekende agrimonie en wilde bertram. In de bomen groeien klimplanten als hop, kamperfoe-

lie en klimop. Ook amfibieën en reptielen horen hier thuis: gewone pad, groene kikker, alpenwatersalamander en kleine watersalamander alsmede de hazelworm worden er aangetroffen.

Leefgebied van amfibieën en leefgebied van reptielen

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft RAVON Noord-Brabant (zie literatuurlijst in bijlage 1) een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van amfibieën en reptielen in de gemeente Best. Dit rapport betekent een actualisering van de kaart deel uitmakende van de Nota ecologische bouwstenen, waarop de provincie de kerngebieden voor amfibieën en reptielen heeft aangegeven. De resultaten van het RAVON-onderzoek zijn weergegeven op Waardenkaart 1. Opgemerkt wordt dat alleen de leefgebieden voor zover gelegen binnen de plangrens zijn aangegeven. De meeste leefgebieden zetten zich echter buiten de plangrens in de buurgemeenten voort.

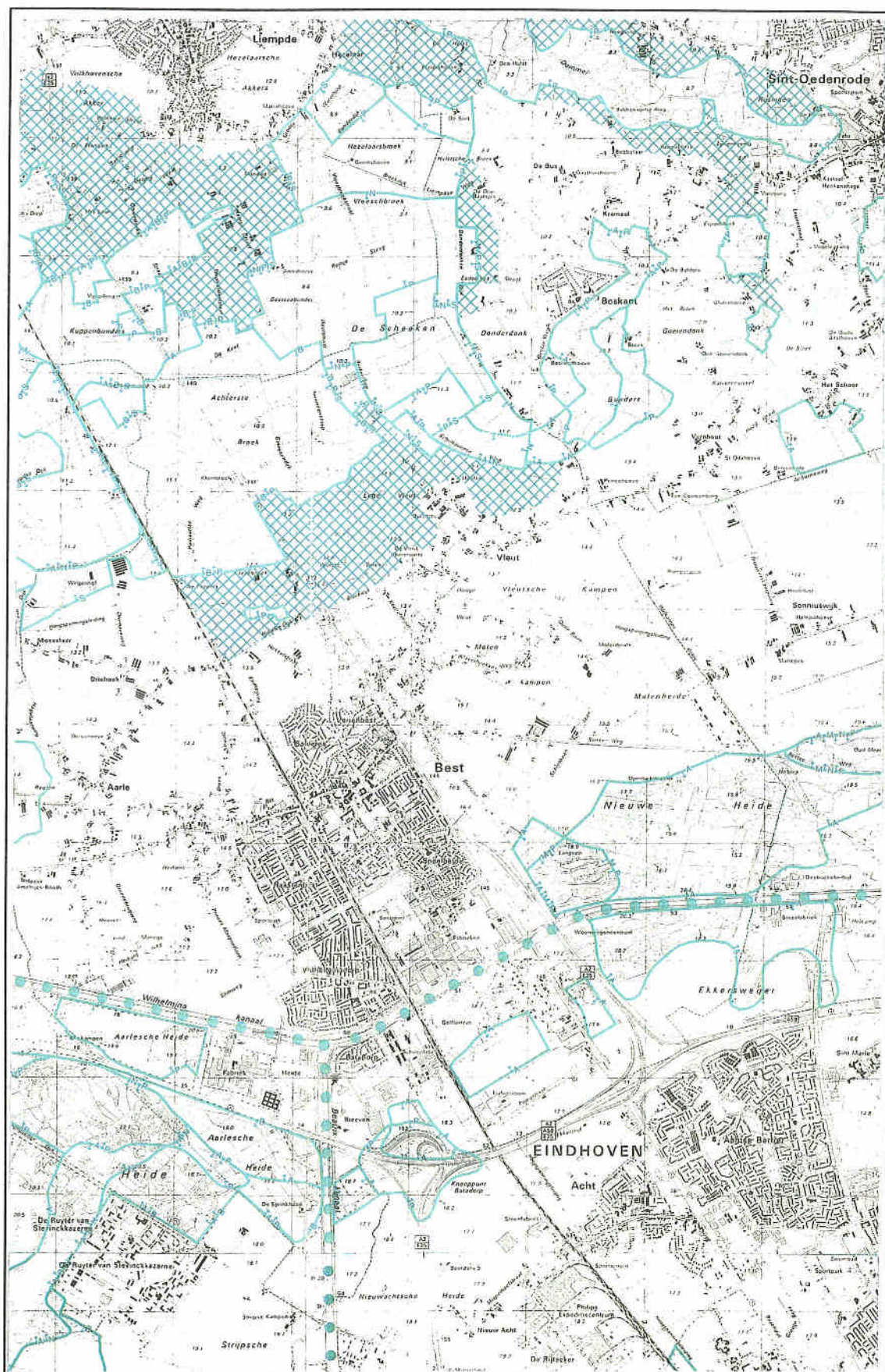
De leefgebieden van reptielen vallen grotendeels samen met het zomerleefgebied van de amfibieën. Op de inventarisatiekaart is daarom geen onderscheid gemaakt.

In het plangebied komen voor:

- drie soorten salamanders;
- twee soorten padden;
- drie soorten kikkers;
- twee soorten reptielen.

Van deze soorten zijn de meeste niet algemeen tot zeldzaam, terwijl ze meestal ook bedreigd worden in hun voortbestaan.

De grootste leefgebieden zijn gelegen in het noorden van het plangebied (Pailjaart, Achterste Broek) en in het zuiden van het plangebied (Nieuwe Heide). Van het noordelijke leefgebied is vermeldenswaard dat er naast de meer algemene soorten zoals de gewone pad en bruine kikker, ook de hazelworm voorkomt. Deze reptielensoort is zowel zeldzaam als bedreigd.



Kaart 3.2 Begrenzing Groene Hoofdstructuur (Streekplan Noord-Brabant)

In de Nieuwe Heide en aangrenzende agrarische gronden (omgeving Boslaan) plus het bosgebied van de waterleidingmaatschappij komen eveneens de algemenere soorten voor, maar daarnaast ook de zeldzame rugstreeppad en levendbarende hagedis.

Verder zijn op de inventarisatiekaart enkele kleinere leefgebieden aangegeven. In het westen (Huiskenshoek, Lieringsedijk) is een leefgebied van enkele meer algemeen voorkomende soorten: gewone pad, bruine kikker en groene kikker. Hetzelfde geldt voor het leefgebied in de omgeving van De Vleut. Hier komt de gewone pad voor. In de plassen langs de Ploegstraat ligt een belangrijk leefgebied van salamanders (alpenwatersalamander, kamsalamander en kleine watersalamander). Verder komen hier ook de meer algemenere padden- en kikkersoorten voor.

Waardering natuur

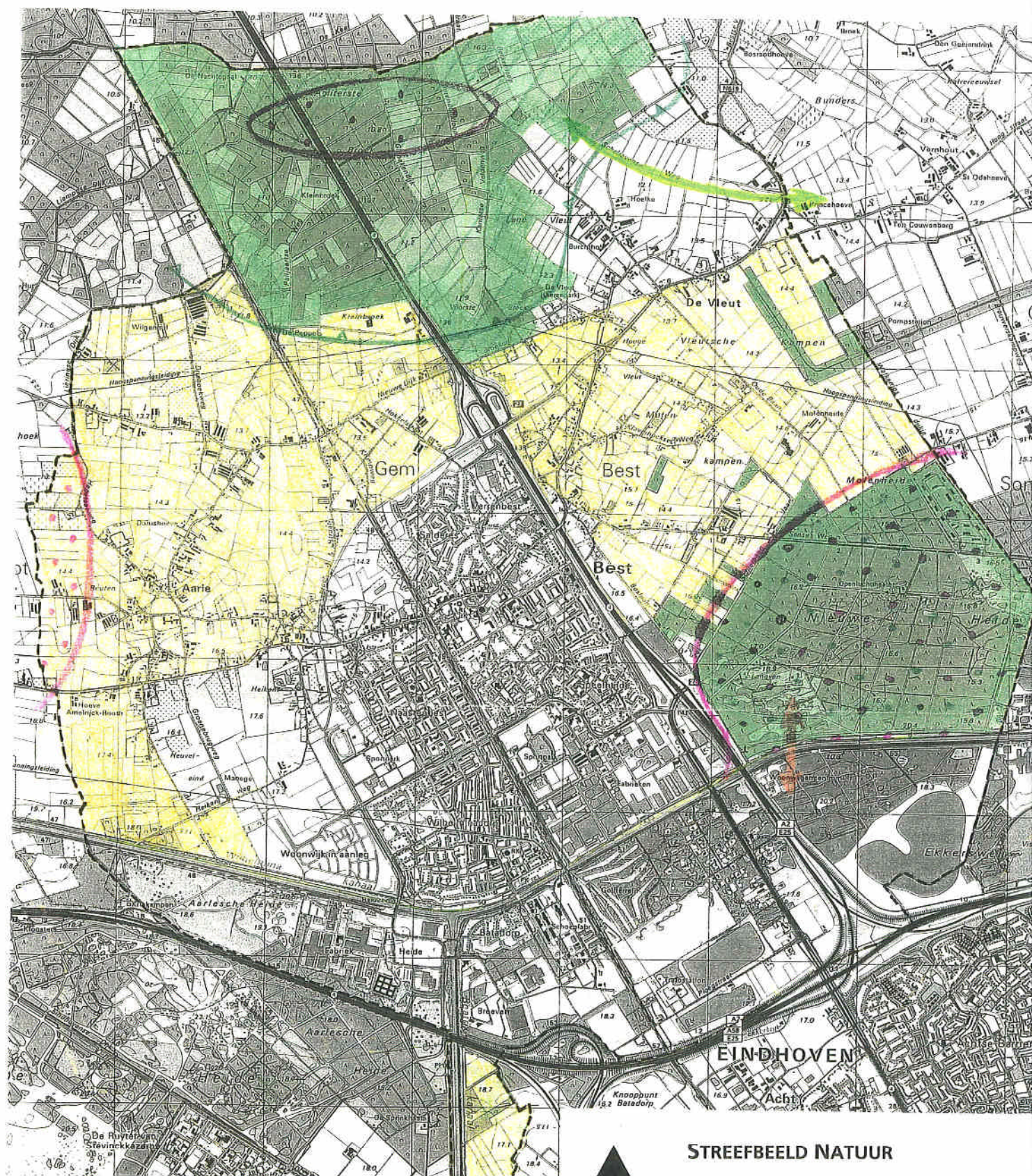
Elke levensgemeenschap heeft kenmerkende plant- en diersoorten (indicatoren). De indicatorsoorten geven op de eerste plaats aan met welk type levensgemeenschap we te maken hebben. Daarnaast kunnen ze een aanwijzing vormen voor de zeldzaamheid, kenmerkendheid of vervangbaarheid van de levensgemeenschap. Dit is in het bijzonder het geval als de indicatorsoorten voorkomen op een zogenaamde 'rode lijst'⁴. De rode lijst-soorten worden vooral aangetroffen in de bossen, heide en in de gebieden met hoge grondwaterstand. In het droge kleinschalige cultuurlandschap worden rode lijst-soorten aangetroffen in de verspreid gelegen kleine bosjes en andere landschapselementen.

3.4.3 Ecologisch netwerk

In het biotisch patroon op een hoger schaalniveau ligt Best ingeklemd tussen twee oost-west georiënteerde zones. Ten zuiden van de gemeente ligt -op de Middenbrabantse dekzandrug- een brede zone met bossen, vennen en heideterreinen op droge zandgronden, waar de Oirschotse Heide en de Sonse Heide deel van uit maken. Deze bos- en heidegordel beslaat in grote lijnen een gebied tussen Turnhout en Son. Net ten zuiden van de kom van Best ligt een knelpunt in deze brede zone: het Wilhelminakanaal, het Beatrixkanaal, de snelwegen A2 en A58, de bebouwing van Best (bedrijventerreinen en woningen) en de spoorlijn nemen allemaal ruimte in binnen deze bos- en heidezone.

Het noorden van het plangebied maakt deel uit van het geheel van bossen en kleinschalig cultuurlandschap dat gevormd wordt door de Pailjaart, de Mortelen, Heerenbeek en De Scheeken. Dit gebied sluit aan op de Kampinasche Heide en de bossen en vennen bij Oisterwijk. Binnen de gemeente Best vormen de A2 en de spoorlijn barrières tussen De Scheeken en de Mortelen/Heerenbeek.

⁴ Lijst van bedreigde, kwetsbare of gevoelige soorten. Er zijn rode lijsten voor vogels, planten, paddestoelen enz.



Verbinding tussen heideterreinen



Versterking amfibieëgebied



Tegengaan verdroging, herstel grondwaterpeil, verbetering landschapsstructuur, natuurvriendelijk beheer bermen, overhoeken en landschapselementen



STREEFBEELD NATUUR



Realisatie ecologische hoofdstructuur



Tegengaan verdroging; behoud en ontwikkeling van kleinschalig cultuurlandschap



Omvorming naar natuurlijk bos



Ontwikkeling "Groene Woud"

In dit landschap komen veel laaggelegen en daarom vochtige gronden voor. Dit zeer waardevolle gebied -zowel in ecologisch als landschappelijk opzicht- wordt zoveel mogelijk veilig gesteld door de natuurbeschermingsorganisaties die er al aanzienlijke delen van in eigendom en beheer hebben.

Natuurbeschermingsorganisaties hebben vastomlijnde plannen om in een groot gebied tussen Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven "Het Groene Woud" te realiseren, een 7000 ha groot aaneengesloten natuurgebied. Het gebied van de Mortelen, de Pailjaart, De Scheeken en de Geelders, wordt samen met de Kampina en een deel van het Dommeldal een landschap met natuurlijke loofbossen, parkachtige landschappen, moerassen, heiden en vennen. Binnen het Groene Woud is in beperkte mate plaats voor een kleinschalig cultuurlandschap, zoals dat hier in de 19e eeuw bestond.

Voor het plangebied geldt dus dat er in ecologisch opzicht voornamelijk oost-west relaties liggen. Noord-zuid relaties tussen de verschillende zones zijn vanwege de verschillen in natuurtype minder aanwezig.

Het ecologisch netwerk is op dit schaalniveau vastgelegd in de provinciale Groene Hoofdstructuur en de Ecologische Hoofdstructuur. Door directe en indirecte bescherming van de natuurwaarden in deze gebieden wordt gestreefd naar het behoud en de ontwikkeling van natuur. Tussen gebieden met natuurwaarde die door versnippering geïsoleerd zijn geraakt of zijn verkleind, zijn verbindingzones voorzien.

3.4.4 Streefbeeld natuur

Het is wenselijk de actuele ecologische waarden in het plangebied te behouden en de potentiële waarden tot ontwikkeling te laten komen. Om de actuele waarden te behouden is bescherming van de bestaande natuurgebieden nodig en behoud van de huidige landschappelijke structuur (met name kleine landschapselementen) in het agrarisch gebied. Bestaande natuurgebieden zijn de Pailjaart en het Achterste Broek in het noorden, de bossen van de Nieuwe Heide en de bosterreintjes in het uiterste zuiden van het plangebied.

Potentiële natuurwaarden kunnen tot ontwikkeling komen als het ecologisch netwerk verbeterd wordt door het creëren van nieuwe natuurgebieden (gebieden die volledig uit "natuur" bestaan of agrarische gebieden met een natuurvriendelijk beheer) en de aanleg van ecologische verbindingzones tussen de natuurgebieden. In dit kader dient gestreefd te worden naar een verdere invulling van de provinciale Groene Hoofdstructuur. Om de leefgebieden van amfibieën met elkaar te verbinden is de aanleg van poelen in het tussenliggende gebied van belang.

De plannen voor het Groene Woud, waar het noorden van het plangebied deel van uitmaakt, zijn zeer belangrijk voor het ontwikkelen van nieuwe natuur en voor het versterken van de bestaande natuurwaarden, zowel binnen het gebied dat deel gaat uitmaken van het Groene Woud, als daarbuiten. Door de reservoirfunctie die het grote natuurgebied zal hebben, kunnen dieren en planten zich van daaruit ook in de omgeving verspreiden, mits er voldoende en goede verbindingswegen bestaan.

Agrarische gebieden met hoge natuurwaarden bestaan nu niet in het plangebied; met een specifiek beheer kan met name in het agrarische middendeel van de gemeente op dit vlak grote winst geboekt worden (denk aan perceelsrandbeheer, extensief maaibeheer en slootkantbeheer).

Potentiële natuurwaarden liggen zowel in de bestaande waardevolle gebieden (zie waardenkaart 1), die een grotere en meer stabiele soortenrijkdom zouden kunnen hebben, als in de gebieden die op het moment in ecologisch opzicht weinig waarde hebben.

Essentieel in het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden is de waterhuishouding: met name in het noordelijk kwelgebied is het behoud en herstel van de kwelstroom een voorwaarde voor het voorkomen van de natuurlijke plantengroei en de bijbehorende diersoorten. Ook in het middengebied kan herstel van een hoger grondwaterpeil bijdragen aan een grotere soortenrijkdom in slootkanten, landschapselementen en op agrarische percelen.

Streefbeeld natuur

De bestaande natuurwaarden blijven behouden en waarden die in potentie aanwezig zijn, worden ontwikkeld. Daartoe is herstel van een meer natuurlijke situatie in de waterhuishouding (tegengaan van verdroging) een eerste vereiste. Vervolgens wordt in bestaande gebieden met natuurwaarden door de juiste beheersvorm het behoud en verdere ontwikkeling van bestaande natuurwaarden bereikt.

In het agrarisch gebied in de middenzone wordt door een aangepast beheer gestreefd naar meer spontane plantengroei en een grotere diversiteit aan diersoorten. Door de aanleg van amfibieënpoelen worden hier verbindingen gelegd tussen de verschillende leefgebieden van amfibieën. In het noordelijk kwelgebied is de realisatie van het Groene Woud het belangrijkste streven.

Voor de duurzaamheid van de ecologische waarden is het belangrijk dat de gebieden met natuurwaarden voldoende omvang hebben en onderling met elkaar in contact staan. Daarvoor is een robuust ecologisch netwerk nodig, met verbindingzones door de gebieden zonder natuurfunctie.

3.5 Landschap

3.5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt het landschap beschreven zoals het op de waarnemer overkomt. Het gaat dus om het beeld, om de uiterlijke verschijningsvorm van het land-

schap dat in de loop der eeuwen gevormd is. In het landschapsbeeld is op veel punten te zien hoe het huidige landschap samenhangt met wat er door de eeuwen heen op die plek plaats gevonden heeft. Dit alles is ook aangegeven op Waardenkaart 2. Deze kaart laat ook relaties met de directe omgeving van het plangebied zien.

3.5.2 Landschapsbeeld

Het huidige landschapsbeeld in het plangebied kan in drie zones verdeeld worden, die grotendeels samenvallen met de drie zones die van nature het landschap bepalen en die de basis vormden voor het occupatiepatroon door de eeuwen heen. In het huidige landschapsbeeld is de samenhang met de oorspronkelijke kenmerken van het landschap echter in grote delen verloren gegaan.

De hoge zandgronden in het zuiden worden nu ingenomen door bebouwing, kanalen en wegen. Slechts enkele snippers van het vroegere heidelandschap liggen er nog tussen. Aan de oostkant van de A2 ligt een massief bosgebied. Het uiterste zuidpuntje van het plangebied, de zuidelijke helft van de "lob" ten zuiden van het Wilhelminakanaal, maakt geen deel uit van deze gordel van zandgronden; dit puntje ligt in het beekdal van de Ekkersrijt.

De middenzone wordt door de bebouwde kom van Best in tweeën gedeeld. Het buitengebied is hier grootschalig en open, door de ruilverkavelingswerken die hier zijn uitgevoerd. De percelen zijn groot en recht begrensd, de waterlopen gekanaliseerd en er is weinig beplanting. In het westelijk deel wordt de ruimte deels begrensd door (de nieuwbouwwijken van) de bebouwde kom van Best, die aan deze kant sterk groeit; aan de overige zijden is er geen duidelijke begrenzing van de ruimte. Aan de oostzijde wordt het grootschalige landbouwgebied begrensd door bosranden en de A2.

Het noordelijk deel van de gemeente is kleinschalig en besloten. Het bestaat uit bospercelen afgewisseld met kleine open ruimtes (weiden of akkers). Er is veel perceelsrandbegroeiing. Bebouwing is er nagenoeg niet in dit gebied; door de beslotenheid wordt het gebied als een geïsoleerde eenheid ervaren die geen landschappelijke relatie heeft met de aangrenzende grootschalige, open gebieden.

3.5.3 Waardering landschap

Veel van het oorspronkelijke Brabantse cultuurlandschap is in de laatste decennia verloren gegaan. In Best is daarmee ook de invloed die de natuurlijke omstandigheden op het landschapsbeeld hebben, veel minder duidelijk geworden. De plaatsen waar het landschapsbeeld nog goed laat zien, hoe de natuurlijke factoren het landschapsbeeld bepalen worden daarom als waardevol beschouwd. Het zijn de plaatsen waar de geschiedenis van het landschap goed afleesbaar is. Binnen het plangebied zijn dat de heideterreinen, de aangeplante naaldbossen en de kleinschalige cultuurlandschappen met daarin de historische bebouwingsconcentraties. De ruilverka-

velingslandschappen worden als minder waardevol beschouwd omdat ze geen verwijzing naar het verleden, noch naar typische, lokale landschapsfactoren vormen.

3.5.4 Streefbeeld landschap

Het streefbeeld landschap is een duidelijk herkenbare driedeling in het plangebied, die laat zien hoe de natuurlijke opbouw van het landschap heeft geleid tot verschillen in het menselijk gebruik, die tot op de dag van vandaag bepalend zijn voor het landschapsbeeld. Het streefbeeld wordt in detail beschreven in het Landschapsbeleidsplan Gemeente Best.

Op de dekzandrug in het zuidelijk deel is het van belang zoveel mogelijk de eenheid zichtbaar te maken, die verstoord is geraakt door het versnipperde stedelijk grondgebruik. Bescherming van de bestaande bossen, vennen en heideterreinen, aangevuld met landschapsontwikkeling in stroken langs wegen en kanalen, moeten hier een bijdrage aan leveren.

De middenzone moet ruimte bieden aan de landbouw. Waar het landschap kleinschalig is, zoals rond de bebouwingskernen, wordt de kleinschaligheid behouden en versterkt. In dit gebied is inpassing van de nieuwe woonwijken van Best, van de ringweg en de verbrede spoorbaan van groot belang.

Het noorden blijft behouden, en deels kan het bos uitgebreid worden in zuidelijke richting. Het gaat dan om bos met open ruimten erin, dat aansluit op de bestaande structuur. De plannen voor het Groene Woud, die voor dit gebied klaar liggen, betekenen ook een stevige versterking van het kleinschalige cultuurlandschap hier, die zeer wenselijk is.

Streefbeeld landschap

Het landschapstreefbeeld bestaat uit een duidelijk herkenbare driedeling in het landschap volgens de natuurlijke zonering die door de eeuwen heen het landschap heeft bepaald en een zorgvuldige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Landschapsbeleidsplan schetst het gedetailleerde landschapstreefbeeld. Voor het noordelijke deel is de realisering van het Groene Woud belangrijk.

3.6 Cultuurhistorie

3.6.1 Inleiding

Het gebruik van het landschap door de mens heeft zijn sporen nagelaten in dat landschap. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de mensen door de eeuwen heen hun stempel op het landschap hebben gedrukt en welke markante herinneringen daaraan nu nog bestaan.

3.6.2 Cultuurhistorie

Archeologie

De occupatiegeschiedenis van het plangebied begint reeds in de Steentijd. Er zijn sporen gevonden van bewoning uit die periode. Een relict van toen is een vuursteenvindplaats op de Aarlesche Heide, nu net ten zuiden van de gemeente gelegen. Ook in de Bronstijd woonden er mensen in dit gebied; duidelijke herinneringen daaraan zijn de twee grafheuvels die eveneens op de Aarlesche Heide liggen. Deze grafheuvels zijn aangewezen als Rijksmonument.

Het huidige landschapspatroon vindt zijn oorsprong in de Middeleeuwen. De mensen die er toen woonden, waren voornamelijk landbouwers die zowel weide- als akkergronden hadden. Zij bouwden hun woningen op de overgangen van hoog naar laag in het landschap; op de overgang van droog naar nat dus. Op de allerdroogste gronden (de hoge zandgronden op de dekzandruggen), die na ontginning en beweiding als snel veranderden in heideterreinen, lieten zij schapen grazen en staken ze plaggen die als mest dienden. Op de wat lager gelegen zandgronden lagen de akkers. Aan de andere kant van de bebouwing, in de lagere delen (beekdalen en broekgronden) lagen de graslanden, die als weide of als hooiland gebruikt werden. In de allernatste gebieden, de broekgronden, lagen bossen of schraallanden. In het plangebied is deze indeling goed te zien op oude topografische kaarten. Wederom komt de driedeling in het landschap tot uiting: de droge zandgronden in het zuiden met heide en -ten gevolge van te intensief gebruik- stuifzand, in het midden een gordel met bebouwing en akkergronden, en in het noorden de natte gebieden met grasland en broekbossen. In de middenzone van de gemeente ontstonden in deze tijd de nederzettingen Aarle, Naastenbest, Best en De Vleut. Rond deze kernen lag een zeer kleinschalig landschap met veel begroeiing langs de perceelsranden.

De landbouw werkte in deze tijd volgens het podstalsysteem: op de heide werden plaggen gestoken die in de winter in de stallen van het vee gelegd werden. In de zomer, als het vee buiten was, werden deze plaggen en de in de stal toegevoegde dierlijke mest op de akkergronden gebracht. Door dit gebruik, dat eeuwenlang heeft bestaan, zijn de akkers sterk opgehoogd. Deze "bolle akkers" zijn soms wel met een meter of meer opgehoogd en bestaan uit zeer vruchtbare grond.

Een zeer typisch kenmerk van het landschap in het plangebied zijn de vele populieren die er groeien. De nattere gronden van de gemeente waren zeer geschikt voor teelt van populieren; ze komen dan ook alleen voor ten noorden van de oude weg Oirschot-Sint-Oedenrode. Deze bomen zijn in de vorige en in deze eeuw aangeplant om hout te leveren voor de klompen- en luciferfabricage, die in Best dan ook goed vertegenwoordigd waren.

In deze eeuw is -onder andere door de komst van de kunstmest en betere ontwateringstechnieken- het landschap drastisch veranderd. Arme zandgronden konden ontgonnen worden tot landbouwgrond en natte percelen werden ontwaterd. De schaalvergroting in het landschap zette in en beleefde zijn hoogtepunt in de ruilverkavelingen in de jaren '70 en '80. Houtwallen en -singels verdwenen, percelen werden groter, wegen verhard en nieuwe boerderijen werden gebouwd in nieuw ontgonnen landschap. Alleen de broekgronden in het noorden van het plangebied bleven buiten deze ruilverkavelingen en hebben hun kleinschalige karakter grotendeels behouden.

Al eerder, in het begin van deze eeuw, waren de heidegronden en stuifzandgebieden ingeplant met naaldbout, dat als stuthout voor de mijnbouw moest gaan dienen.

Relicten uit het hoevenlandschap dat eeuwenlang heeft bestaan in dit gebied zijn de historische bebouwingsconcentraties (buurtschappen en bebouwingslinten) en (binnen en buiten die bebouwingsconcentraties) enkele oude langgevelboerderijen en kapellen, die inmiddels onder monumentenzorg staan.

Ook door de aanleg van het Wilhelminakanaal (1902-1923) en van het Beatrixkanaal (1930-1939) heeft de mens zijn stempel op het landschap gedrukt. Deze kanalen, die als transportweg moesten dienen, vormen behalve nieuwe verbindingslijnen ook nieuwe barrières en oriëntatiepunten in het landschap. Hetzelfde geldt voor de andere infrastructuurlijnen: de spoorweg Eindhoven-'s-Hertogenbosch, en de autosnelwegen A2 en A58.

3.6.3 Waardering cultuurhistorie

Cultuurhistorie heeft betrekking op de erfenis uit het verleden, op alles wat in een bepaald gebied overgebleven is en te maken heeft met de bewonings- en gebruiksgeschiedenis van dat gebied. Met name als de cultuurhistorische relictten die geschiedenis beter inzichtelijk maken, worden ze als waardevol beschouwd. De cultuurhistorische elementen die op Waardenkaart 2 zijn opgenomen, zijn op basis van dat criterium als waardevol aan te merken.

4. BELEIDSKADER

4.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de hogere overheden staat verwoord in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (VINO), de Vierde Nota Extra (Vinex), het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) en het Streekplan van de provincie Noord-Brabant (inclusief partiële herziening). Het beleid van de hogere overheden dient veelal te worden uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Waar mogelijk zal worden aangegeven wat de relatie is met het bestemmingsplan.

De Vierde Nota (VINO) geeft voor het landelijke gebied drie ontwikkelingen aan die van grote invloed zullen zijn op de kwaliteit van de ruimte:

- de economische en technologische veranderingen in de landbouw;
- de groeiende aandacht voor andere functies dan de landbouw;
- het steeds groter wordende belang dat in ons land wordt gehecht aan de kwaliteit en de verscheidenheid van het landschap.

Het perspectief van de VINO voor het landelijke gebied is gericht op het geleiden van veranderingen in het landelijk gebied met het doel de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te vergroten. Bij het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen actieve handhaving, actieve aanpassing en actieve vernieuwing. De gemeente Best ligt aan de rand van het gebied dat onder de actieve handhaving van het kleinschalige karakter valt. Om te komen tot de beoogde vernieuwing van de ruimtelijke structuur in Oost-Brabant/Noord-Limburg, mede in samenhang met het omringende gebied, wordt door de betrokken provincies samen met het rijk een nadere uitwerking van het ontwikkelingsperspectief van de Vierde nota opgesteld voor het totale gebied van Midden-Brabant, Oost-Brabant en de noordelijke Maasvallei. In de VINO staat verder aangegeven dat Best binnen de stedenring centraal Nederland ligt onder het invloedsgebied van het stedelijk knooppunt Eindhoven.

De Vierde Nota Extra (Vinex) is een facetnota die een kader neerlegt voor de koersbepaling van de landelijke gebieden. Deze koersbepaling heeft als doel het duurzaam handhaven en/of ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van de landelijke gebieden. Daartoe wordt per gebied een ontwikkelingsperspectief geschetst dat een goede afstemming mogelijk maakt van ruimtegebruiksfuncties en van de effecten van de daaruit voortvloeiende ruimtelijke veranderingsprocessen op het onderliggende fysieke systeem. Er worden vier richtingen onderscheiden; de groene, gele, blauwe en bruine koers, elk te hanteren als ruimtelijk streefbeeld voor een bepaalde streek. Het grondgebied van de gemeente Best wordt deels aangeduid met de blauwe koers (en deels centraal stedelijk gebied). In de gebieden met een blauwe

koers vindt een sterke ruimtelijke en in delen ook economische integratie van verschillende functies plaats, waarbij de specifieke, regionale kwaliteiten richtinggevend zijn. De nadruk zal daarbij liggen op economisch interessante combinaties van agrarische productie met bepaalde vormen van recreatie en toerisme, natuurbeheer, bosbouw, landschapsbeheer en waterbeheer. Ook neemt de ecologische hoofdstructuur in deze gebieden een belangrijke plaats in.

In het **Structuurschema Groene Ruimte (SGR)** zijn de hoofdbeleidslijnen uit de VINEX voor het landelijk gebied verder uitgewerkt. Het SGR omvat zowel het geïntegreerd (ruimtelijk) beleid alsook het sectorbeleid voor het landelijk gebied. De hoofddoelstelling van het SGR is het bieden van voldoende ruimte voor het voortbestaan dan wel het ontwikkelen van de verschillende groene functies in het landelijk gebied. Daarbij moet de duurzaamheid, identiteit en gebruikswaarde van het landelijk gebied in zijn geheel zo goed mogelijk worden behouden of ontwikkeld. Voor de uitvoering van het beleid vormt de landinrichting het voornaamste instrument.

Het SGR geeft voor het landelijke gebied de belangrijkste thema's aan met de daarbij behorende streefbeelden en de strategieën om deze te bereiken. Voor de gemeente Best is het thema voor de zandgebieden in Zuid- en Oost-Nederland relevant. De strategie voor deze zandgebieden met een mestoverschot is gericht op het realiseren van een duurzame natuur en een duurzame veehouderij door middel van ruimtelijke- en milieumaatregelen. Zo moet de graasdierdichtheid omlaag door een geleidelijke uitplaatsing van rundveebedrijven naar andere gebieden. Voor hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven binnen de zandgebieden met een mestoverschot dient in beginsel ruimte te worden gezocht binnen de gele en bruine koersgebieden. Rondom grote eenheden van bos-, natuurgebieden en relatienotareservaten wordt een aanvullend ammoniakbeleid nodig geacht. Verder ligt het in de bedoeling de ecologische hoofdstructuur te realiseren met zo min mogelijk randlengte naar de agrarische omgeving. In de strategisch begrensde ecologische hoofdstructuur wordt het grondverwervingsinstrumentarium optimaal ingezet.

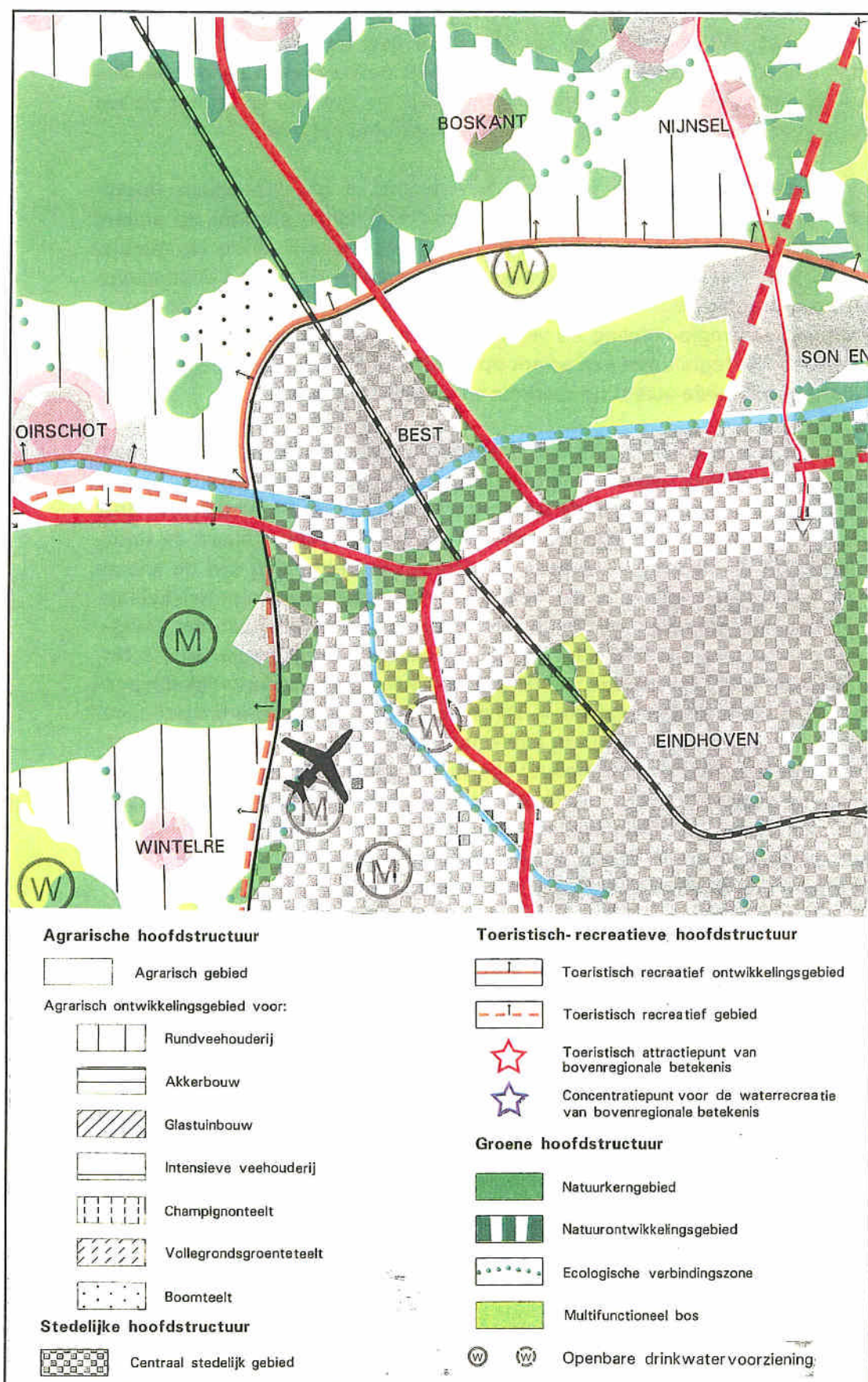
In de SGR worden ook elf "waardevolle cultuurlandschappen" (WCL) naar voren gehaald. Dit zijn door de Rijksoverheid aangewezen gebieden met bijzondere natuur- en landschapswaarden, waar een nieuw ecologisch en economisch evenwicht gevonden moet worden. De landbouw en soms de bosbouw hebben van oudsher het cultuurlandschap gevormd en blijven de belangrijkste sociaal-economische dragers. De verschillende gebruiksfuncties in de WCL-gebieden zijn vaak sterk verweven, wat kan leiden tot spanning tussen met name de landbouw, de natuur en het landschap. Het WCL-beleidsinstrument -een vorm van een geïntegreerde gebiedsgerichte aanpak- kan deze spanning verminderen en nieuwe kansen aangeven. De provincie heeft daarbij de regie en het rijk stuurt op afstand. Best maakt onderdeel uit van zo'n gebied dat is aangewezen als Waardevol Cultuurlandschap: de Meierij.

Verder is in het SGR een deel van de gemeente Best aangeduid als recreatief-toeristisch gebied. In deze gebieden is het ruimtelijk beleid gericht op het ontwikkelen van de mogelijkheden voor openluchtrecreatie en toerisme en op het bieden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen van het particulier initiatief.

Het ruimtelijke beleid van de provincie is verwoord in het **Streekplan Noord-Brabant**. Dit plan vormt het integratiekader voor ruimtelijke plannen op andere bestuursniveaus (lokaal/regionaal) en heeft daarin een coördinerende en stimulerende taak. Het Streekplan is de toetssteen bij de goedkeuring van bestemmingsplannen en grondslag voor het geven van aanwijzingen. In het Streekplan wordt uitgegaan van een regio-indeling als vertaling van het koersenbeleid uit de Vinex. Onderscheiden zijn regio's met een accent op landbouw, natuur, verstedelijking dan wel op natuur met mede-accent op toerisme en openluchtrecreatie.

Het beleid in het Streekplan is gericht op het concentreren van de woningvoorraadtoename in de stedelijke gebieden met het oog op de gewenste versterking van de stedelijk gebieden. Omdat Best in de stadsregio Eindhoven ligt is de stedelijke druk hoog als gevolg van de woningbouwdoelstelling in het Streekplan. Naast de stedelijke druk vanuit de stadsregio wordt in het Streekplan het belang van de andere functies in het landelijk gebied onderstreept. Voor de landbouw zijn ontwikkelingsgebieden aangegeven alwaar gestreefd wordt naar de versterking van het veilige, duurzame en concurrerende karakter van de aanwezige kansrijke agrarische activiteit. In dit kader is in het noorden van de gemeente een agrarisch ontwikkelingsgebied voor de boomteelt aangegeven. In dit gebied dienen geen beperkingen opgelegd te worden aan de toepassing van afdekmaterialen. Daarnaast moet in beperkte vorm teeltondersteunende glastuinbouw binnen het bouwblok mogelijk zijn. In het westen van de gemeente is een ontwikkelingsgebied voor de rundveehouderij gelegen. Voor agrarische bedrijven binnen deze gebieden moet het mogelijk zijn de verkavelingsstructuur en de daarbij behorende landschapsinrichting aan te passen, zodat grote huiskavels en percelen gevormd kunnen worden.

De doelstelling voor de natuur in het Streekplan, is het bieden van een planologische basisbescherming. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen natuurkerngebieden en natuurontwikkelingsgebieden. In het zuiden en het noorden van de gemeente Best komen natuurkerngebieden voor. Het beleid is hier primair gericht op duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuur en op verbetering van de daaraan ten grondslag liggende milieu-omstandigheden. De noordelijke grens van de gemeente ligt nabij natuurontwikkelingsgebieden. In deze gebieden is het beleid gericht op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en het in stand houden en waar mogelijk verbeteren van de milieuomstandigheden, waardoor deze natuurontwikkeling tot stand kan komen. De natuurontwikkelingsgebieden worden gekenmerkt door het in hoge mate voorkomen van specifieke landschapswaarden.



Kaart 4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur (Streekplan Noord-Brabant)

Verder is het noordelijke deel van de gemeente Best in het Streekplan aangegeven als toeristisch-recreatief ontwikkelingsgebied. In deze gebieden staat het behoud en de versterking van de kwaliteit van de bestaande voorzieningen voorop. Daarnaast moeten mogelijkheden geboden worden voor uitbreiding van de toeristisch-recreatieve activiteiten, de ontwikkeling van nieuwe activiteiten, de versterking van de gebiedseigen kenmerken (kwaliteiten) en de bevordering van het recreatief medegebruik.

In oktober 2000 is door Provinciale Staten de **Partiële herziening Streekplan in verband met "ruimte voor ruimte" en interimbeleid agrarisch vestigingsbeleid** vastgesteld. Deze herziening is een voorlopige voorziening tot dat het nieuwe provinciale streekplan voltooid is. In deze herziening zijn de afspraken verwerkt die gemaakt zijn in het zogenaamde Pact van Brakkestein. Beter bekend als de "ruimte voor ruimte" regeling. Met deze regeling wordt de oude regeling in het Streekplan vervangen. De oude regeling stond de bouw toe van een nieuwe woning bij de sloop van 2.500 m² aan stallen. De nieuwe regeling staat de bouw van een nieuwe woning toe bij het slopen van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsopstallen. In tegenstelling van de oude regeling is de locatie van de nieuwe woning aan stringentere regels gebonden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- de nieuwbouw van de woning dient plaats te vinden in de op Plankaart 2 aangegeven kernrandzones of een bebouwingscluster en zoveel als mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Dan wel een locatie welke op basis van een Structuurvisie Plus als toekomstige woningbouwlocatie is aangemerkt;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de nieuwe woning mogen niet beperkt worden;
- de nieuwe woning moet op een goede wijze architectonisch en landschappelijk ingepast worden;
- er dient een milieuwinst op te treden op de locatie van de te slopen bedrijfsopstallen. Dit betekent dat de milieurechten voor de locatie ook ingeleverd worden.
- de gronden waar sloop plaats vindt dient voorzien te worden van een passende bestemming.

Het interim-beleid zoals dat door de provincie wordt voorgestaan, loopt vooruit op het van kracht worden van de Reconstructiewet. De doelstelling van het interim-beleid is het voorkomen van ontwikkelingen nu die vervolgens bij de uitvoering van de Reconstructiewet weer ongedaan gemaakt moeten worden. De provincie zal toetsen op de volgende elementen:

- nieuwvestiging van een niet-grondgebonden bedrijf is niet toegestaan, tenzij op grond van recente onderzoeks- c.q. beleidsgegevens kan worden aangetoond dat de nieuwvestiging past in de komende reconstructiezonering;
- omschakeling van een bestaand agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijvigheid is uitgesloten, tenzij op grond van recente onderzoeks- c.q. be-

leidsgegevens kan worden aangetoond dat de nieuwvestiging past in de komende reconstructiezonering;

- uitbreiding van een bestaand niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is uitgesloten in de Groene Hoofdstructuur;
- uitbreiding van een bestaand niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is uitgesloten, tenzij op grond van recente onderzoeks- c.q. beleidsgegevens kan worden aangetoond dat de nieuwvestiging past in de komende reconstructiezonering.

Het **Regionaal Structuurplan** voor de regio Eindhoven sluit aan op het Streekplan Noord-Brabant. Het structuurplan geeft de intenties van het beleid, de hoofddoelstellingen en het kader weer. Deze intenties moeten op gemeentelijk niveau verder worden uitgewerkt, ondermeer in bestemmingsplannen. Naast harde keuzen voor de periode 1995-2005 worden doorzichten gegeven voor de periode 2005-2015. Gedeputeerde Staten hanteren het Regionaal Structuurplan als toetsingskader bij de voorbereiding en goedkeuring van bestemmingsplannen.

In het regionaal Structuurplan worden de wijken Heivelden en Heuveleind, gelegen in het westen van de gemeente Best (buiten het plangebied), aangeduid als uitleggebied wonen voor de periode 1995-2005 conform het Vinex-convenant. Op deze locaties is ruimte gereserveerd voor 3000 woningen. Voor de periode 2005-2015 is voor Best-Noord-West indicatief ruimte aangegeven voor 1500 extra woningen.

Het grootste deel van het buitengebied van de gemeente Best staat in het Regionaal Structuurplan aangegeven als landschappelijk aandachtsgebied. In deze gebieden is een duidelijke samenhang aanwezig tussen de verschillende landschapselementen. Tevens moet extra rekening worden gehouden met het behoud, versterken of herstellen van de samenhang tussen de verschillende elementen in het landschap. Hierdoor kan de identiteit van de verschillende gebieden weer worden versterkt.

Het Achterste Broek in het noorden en de Nieuwe Heide in het zuid-oosten van de gemeente Best zijn op de plankaart van het regionale structuurplan aangeduid als natuurgebied. Deze gebieden, waar geen agrarische activiteiten zijn, komen overeen met de natuurkerngebieden uit het Streekplan. Uitgangspunt voor deze gebieden is het versterken van de GHS. Het beleid is dan ook gericht op het veilig stellen van de huidige - en het ontwikkelen van nieuwe waarden. Verder is een deel van de Nieuwe Heide in het oosten aangeduid als bosgebied. Dit zijn multifunctionele bossen die rechtstreeks uit het Streekplan zijn opgenomen.

De natuurkerngebieden uit het Streekplan waar wel agrarische activiteiten voorkomen zijn in het structuurplan aangemerkt als agrarisch verwevingsgebied. Deze gebieden zijn gelegen aangrenzend aan de bossen in het noorden van het plangebied en ten noorden van de Sint Oedenrodeseweg (noord-oosten plangebied). Het beleid is in deze gebieden gericht op het verweven van de landbouw- en de natuurwaar-

den. Het is mogelijk dat van kleine eenheden de agrarische functie overgaat in een natuurfunctie. Verder spreekt het SRE de steun uit voor het opstellen van gebiedsgerichte convenanten.

Verder is in het Regionaal Structuurplan opgenomen dat het beleid is gericht op het versterken van de toeristisch-recreatieve structuur van de regio. Een belangrijk onderdeel van deze structuur is het in de gemeente Best gelegen watersportpark Aquabest (buiten plangebied). Daarnaast worden als dagrecreatieve concentratiepunten het Golfcentrum Best (buiten plangebied) en het dierenpark De Vleut aangegeven.

4.2 Het sectorbeleid

Natuur- en landschap

Het rijksbeleid voor de natuur in Nederland is vastgelegd in het **Natuurbeleidsplan**. Daarbij gaat het om de prioriteit van rijkszijde voor duurzaam behoud, herstel en ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen binnen een ruimtelijk stabiele ecologische hoofdstructuur. Daarnaast ligt van rijkszijde een prioriteit voor instandhouding van aardkundige, cultuurhistorische en belevingswaarden van gebieden met specifieke landschappelijke waarden. Ook dient een stimulans uit te gaan naar de realisatie van natuur- en landschapsbeleid buiten de ecologische hoofdstructuur en de gebieden met specifieke landschappelijke waarden.

Het rijksbeleid voor het landschap in Nederland is verwoord in de **Nota Landschap**. De doelstellingen daarvan zijn het bevorderen van de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. Dat wil zeggen een landschap waar identiteit en duurzaamheid centraal staan. Voor de zandgebieden geeft de nota aan dat grote eenheden van het macoreliëf en het bekensysteem als basis van het landschappelijk raamwerk moeten dienen. Daarnaast worden in het aandachtsgebied Midden-Brabant conflicterende ontwikkelingen gesignaleerd. Naast landbouwkundig gebruik is sprake van suburbanisatie, ontwikkeling van recreatie en toerisme en van natuurontwikkeling. Verder is voor de gemeente Best de overgang van stedelijk naar landelijk gebied relevant. In deze gebieden gaat het om het benutten van de structurerende werking van de landschapspatronen/-elementen voor de vorming van een stabiel raamwerk, waarbinnen stedelijke functies zich kunnen ontwikkelen.

Landbouw

In de **Structuurnota landbouw** is aangegeven dat het rijksbeleid gericht is op het bevorderen van een concurrerende, veilige en duurzame landbouw. Daarbij is aandacht voor de markt en de kwaliteit van de landbouw in de toekomst nodig. Uit milieu-oogpunt wordt gestreefd naar duurzame productiesystemen en reductie van de uitstoot van milieubelastende stoffen.

In het Streekplan Noord-Brabant is opgenomen dat de landbouw, als grote economische drager van het buitengebied, de belangrijkste grondgebruiker in de provincie is. Een gezonde agrarische sector is daarom van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De ontwikkelingen in de landbouw worden enerzijds van bovenaf gestuurd door beslissingen op mondiaal, EG- en rijksniveau en anderzijds door het ondernemerschap van de individuele agrariër. Gezien de ontwikkelingen op de lange termijn binnen de agrarische markt zal de productie niet gericht zijn op het verhogen van het aanbod, maar op het verhogen van de kwaliteit en de verscheidenheid van de producten. Voor een deel van de gemeente Best en andere gebieden binnen de stadsregio's zal bijzondere aandacht uitgaan naar de positie van de arbeidsintensieve tuinbouwsectoren. Het grondgebruik van de agrarische bedrijven binnen de groene hoofdstructuur dient geëxtensiverd te worden. De ontwikkelingsgebieden voor de boomteelt en de rundveehouderij kenmerken zich door een bijzondere concurrentiekracht.

Milieu

De kerngedachte bij het milieubeleid is duurzame ontwikkeling. Dat houdt in dat activiteiten om in de behoeften van nu te voorzien, de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar mogen brengen. Om duurzame ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de milieubelasting sterk te reduceren. In het **Nationaal Milieubeleidsplan** en het provinciale plan "**Milieu in bruikleen**" zijn daartoe reductiedoelstellingen geformuleerd. Ter bestrijding van de verzuring dient de depositie van verzurende stoffen op bos en natuur gereduceerd te worden tot 2400 zuureenheden/ha/jaar in 2000 en tot 1400 zuureenheden/ha/jaar in 2010, waarvan dan nog maar 600 zuureenheden/ha/jaar afkomstig mogen zijn van ammoniak. Voor vermisting geldt dat in 2000 er een evenwicht bemestingsniveau moet zijn bereikt, waarbij de toediening van meststoffen niet groter mag zijn dan de onttrekking door gewassen. Voor verdroging geldt dat in 2000 het areaal verdroogd gebied met 25% ten opzichte van 1990 moet zijn teruggebracht.

Evaluatie van het milieubeleid laat zien dat de milieubelasting weliswaar gereduceerd is, maar dat milieudoelstellingen veelal niet gehaald zullen worden, bijvoorbeeld omdat de milieubelasting in de uitgangssituatie hoog was, doordat bepaalde doelgroepen niet bereikt zijn of doordat processen een na-ijlingseffect kennen. De

tweede generatie milieubeleidsplannen (**NMP2** en het Provinciale "**Milieu in uitvoering**") legt daarom de nadruk op een versterking van de uitvoering met aanvullende maatregelen voor alle doelgroepen en een benadering van tot op heden nog moeilijk bereikbare doelgroepen (consumenten, delen van het midden- en kleinbedrijf). Voor de functies in het landelijk gebied liggen deze aanvullende maatregelen vooral in het trachten via effectgerichte maatregelen onherstelbare schade aan bos- en natuurgebieden te voorkomen zolang de depositie nog boven de 1400 zuureenheden/ha/jaar ligt, verplaatsen van veehouderijbedrijven uit concentratiegebieden van ammoniak, terugdringen van de mobiliteit, stabilisatie van de grondwateronttrekkingen en het uitvoeren van de derde fase mest- en ammoniakbeleid. Dat laatste betekent onder andere het stapsgewijs aanscherpen van de mestnormen, waarbij gebruiksnormen geleidelijk worden omgezet in verliesnormen. Daarnaast is gefaseerd overgegaan naar een systeem van mineralenaangifte, inclusief een regulerende heffing voor de verliezen op bedrijfsniveau boven de acceptabele verliesnormen. Het mineralenaangiftesysteem (MINAS) is per 1 januari 1998 operationeel geworden.

Water

De waterhuishoudingsplannen van Rijk en provincie betreffen het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van grond- en oppervlaktewater. Centraal staat het terugdringen van de verontreiniging en het tegengaan van verdere verdroging. De onttrekking van grondwater wordt gestabiliseerd. De provincie heeft beperkingen gesteld aan de beregening vanuit grond- en oppervlaktewater.

De doelstellingen voor de lange termijn voor de verschillende watersystemen zijn in streefbeelden uitgewerkt. Voor het bereiken van die streefbeelden is ondersteuning nodig vanuit ruimtelijke ordening en natuur- en milieubeleid. Aan oppervlaktewateren en aan het grondwater zijn ecologische en gebruiksfuncties toegekend en zijn per functie doelstellingen vastgelegd. De functies en de daaruit voortvloeiende doelstellingen zijn uitgangspunt voor het door het waterschap te voeren beleid.

In het **Waterbeheersplan 2001-2004** van de waterschappen De Dommel en De Zandleij wordt concreet inhoud gegeven aan het regionaal waterhuishoudkundig beleid en wordt voorzien in de onderlinge afstemming van de diverse sectoren van het waterbeheer: het kwantiteits- en het kwaliteitsbeheer van oppervlaktewateren en het kwantiteitsbeheer van grondwater. Voor alle oppervlaktewateren en de bijbehorende waterbodem geldt in principe de algemene milieukwaliteit zoals geformuleerd in de Derde Nota Waterhuishouding.

In voornoemd Waterbeheersplan wordt aan vrijwel alle waterlopen de functie "water voor landbouw of voor het stedelijk gebied" toegekend. De functie "waternaar" is toegekend aan het gebiedje "Langven" in de Nieuwe Heide, het Beatrixkanaal en het Wilhelminakanaal. Aan het Wilhelminakanaal zijn naast de functie "wa-

ternatuur" ook de functies "verbindingszone landnatuur langs waterloop", "kano-vaarwater" en "wateraanvoer" toegekend. Het bosgebied in het noorden van de gemeente heeft als functie "water voor de landnatuur". De Nieuwe Heide in het oosten van de gemeente heeft als functie "natuur en productiebos" gekregen. In dit gebied is ook een "grondwateronttrekking (industrie > 0.5 mln m³/jaar)" gesitueerd.

Als vervolg op het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP) "**Werken aan water**" hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het nieuwe Provinciale WHP het ontwerp vastgesteld. Dit nieuwe WHP is gericht op dezelfde doelen als het oude WHP, maar legt andere accenten en richt zich meer op het uitvoeren van concrete maatregelen samen met alle betrokkenen. Daarom heet het nieuwe WHP "**Samen werken aan water**". Op de plankaart behorende bij dit nieuwe WHP is aan het Wilhelminakanaal, het Beatrixkanaal en het riviertje de Ekkersrijt de functie "overige waterlopen" met als deelfunctie "ecologische verbindingszone" toegekend. De Nieuwe Heide in het oosten van de gemeente heeft de deelfunctie "water voor de overige Groene Hoofdstructuur" gekregen. De vennen gelegen nabij de venweg zijn aangemerkt als "waternatuur, vennen, wielen, meren, plassen, oude rivier- en beekmeanders en laagveengebieden". Het bosgebied in het noorden van de gemeente Best heeft de waterhuishoudkundige deelfunctie "water voor de landnatuur". Het overige deel van het buitengebied van Best heeft grotendeels de functie "water voor de Agrarische Hoofdstructuur" en de bebouwde kom heeft de functie "Water in bebouwd gebied".

Toerisme en recreatie

Het sectorbeleid voor recreatie en toerisme is geformuleerd in de nota "**Kiezen voor Recreatie**". Deze nota formuleert een ommekeer in het rijksbeleid, namelijk van een kwantiteits- naar een kwaliteitsbeleid. Het rijk gaat een recreatiebeleid voeren op grotere afstand van de sector en andere overheden. Het rijk stelt dat de recreatieve basisinrichting van Nederland nagenoeg compleet is.

In deze nota staat de gemeente Best aangegeven als een deel van het Benelux-Middengebied. In dit gebied is het beleid gericht op het behoud en qua ruimtelijk samenhangende structuur versterken van recreatie en toerisme. Dit komt tot uitdrukking in een op verschillende schaalniveaus samenhangende zonering. Het agrarische landschap moet beter toegankelijk worden voor recreatieve routes, vooral voor wandelen en fietsen. Daarnaast dienen de ontwikkelingsmogelijkheden voor agritoerisme nader verkend te worden.

Niet agrarische bedrijven

Blijkens het **Streekplan Noord-Brabant** is het beleid erop gericht bedrijvigheid, die niet functioneel aan het buitengebied is gebonden, hieruit te weren. De inrichting van het buitengebied (o.a. infrastructuur) is hierop niet toegesneden. Bovendien moet het buitengebied zijn landelijke karakter behouden. Ter realisering van dit beleid is het van belang niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid te voorkomen en waar mogelijk te saneren. Bestaande bedrijven, waarvoor geen actief saneringsbeleid wordt nagestreefd, moeten in beginsel positief worden bestemd. De vestiging van een aan de landbouw verwant bedrijf (bijvoorbeeld een loonwerkersbedrijf) dient plaats te vinden in of aan de randen van de kernen.

Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties

De evaluatie van het Streekplan Noord-Brabant heeft uitgewezen dat het Streekplan uitgangspunt blijft voor het provinciaal handelen. Op enkele punten is het beleid aangepast, zoals weergegeven in de **partiële herziening van het Streekplan**. In deze partiële herziening besteedt de provincie specifiek aandacht aan het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties als onderdeel van plattelandsvernieuwing. Uitgangspunt blijft dat niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid moet worden geweerd en gesaneerd. Met het oog op het grote aantal te verwachten vrijkomende agrarische bedrijfslocaties worden echter de mogelijkheden voor de bezetting van deze locatie met niet aan het buitengebied gebonden functies enigszins verruimd. Daarnaast wordt enige beleidsruimte gegeven voor het stimuleren van sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen. Bij vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een agrarisch gebied dient allereerst bekeken te worden of agrarisch hergebruik mogelijk is, vervolgens of sanering mogelijk is en daarna of op de locatie een andere functie kan worden toegelaten. Bij vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een natuur- of bosgebied dient allereerst bekeken te worden of sanering mogelijk is, vervolgens of de locatie geschikt is voor functies die samenhangen met recreatie, natuur, bos of landschapsbehoud. Als beiden niet kunnen, moet bekeken worden of op deze locatie opnieuw een agrarisch bedrijf of toch een andere functie kan worden toegelaten. Wanneer bij vrijkomende agrarische locaties sanering of herbezetting met een agrarisch bedrijf of aan het buitengebied gebonden activiteit niet mogelijk is, kan de gemeente omzetting in een (burger)woonbestemming overwegen, mits agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beknot.

Nieuwe landgoederen en nieuwe buitenplaatsen

Een ander voor Best relevant onderwerp in de **partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant** handelt over het op experimentele basis aanleggen van nieuwe landgoederen en nieuwe buitenplaatsen. Doel is een vernieuwing teweeg te brengen in de groenstructuren in het buitengebied. Nieuwe buitenplaatsen worden bij voorkeur aangelegd in stadsregio's met als gewenste ruimtelijke hoofdstructuur "ontwikkeling samenhang landelijk gebied". Een nieuw landgoed is alleen toelaatbaar als gebruik wordt gemaakt van een vrijkomende (agrarische) locatie. Een nieuw landgoed moet in de Groene Hoofdstructuur aansluiten op het karakter van de natuurwaarden.

4.3 Algemene conclusies

De gemeente Best maakt volgens het Streekplan deel uit van het centraal stedelijk gebied en ligt volgens het SGR op de rand van de Meierij. Dit lijkt tegenstrijdig met elkaar: verstedelijking gaat immers moeilijk samen met duurzame landbouw of natuur en landschap. Echter, zoals uit de analyse van natuur en landschap al naar voren is gekomen, bestaat binnen het plangebied een sterke ruimtelijke tweedeling: het noorden is een lager gelegen gebied met natuur in de natte delen; het zuiden bestaat uit hogere droge gronden waarop verstedelijking heeft plaatsgevonden.

Uit de analyse van natuur en landschap alsmede de beschrijving van het planologisch kader blijkt dat zowel in ruimtelijk opzicht als in (daarmee samenhangend) beleidsmatig opzicht het plangebied een overgangszone is. In het zuiden is, door de ligging in de stadsregio Eindhoven, de stedelijke druk groot en deze zal in de toekomst nog verder toenemen door met name de uitbreiding van Best in het westen. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de natuurgebieden De Mortelen en De Scheeken. Voor de tussenliggende zone in het landelijk gebied van Best moeten duidelijke keuzes gemaakt worden. Dit gebied moet tegendruk geven aan de stedelijke druk vanuit het zuiden door de kwaliteiten te versterken, maar daarbij zelf zo weinig mogelijk druk uitoefenen op de kwetsbare natuurgebieden in het noorden.

Als één van de kwaliteiten van het buitengebied van Best wordt in vele plannen de grote waarde van het landschap aangegeven. Deze maken de gemeente ook geschikt als toeristisch recreatief gebied. In het Regionaal Structuurplan worden de Golfbaan en Aquabest in het zuiden en het gebied rondom De Vleut al als concentratiepunten van dagrecreatie aangegeven. De landbouw kan een rol vervullen in de verdere ontwikkeling van de landschappelijke en toeristisch recreatieve potenties door het integreren van natuur- en landschapsbeheer, het uitoefenen van recreatieve nevenfuncties en het verkopen van speciale streekproducten.

Binnen de landbouw bestaan, gezien het landelijke beleid, vooral potenties voor grotere bedrijven met de intensievere landbouwkundige vormen. Naast deze grote intensieve bedrijven hebben agrariërs met een aanvullend inkomen uit een nevenactiviteit ook goede toekomstmogelijkheden. Beide ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw passen goed binnen het overgangsgebied in het buitengebied van Best, omdat deze meer tegendruk kunnen bieden aan de stedelijk druk vanuit het zuiden en een geleidelijke overgang kunnen vormen naar de natuurgebieden in het noorden.

5. INTEGRALE VISIE OP HET BUITENGEBIED

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de functies en waarden in het buitengebied geïnventariseerd. Vanuit iedere functie en kwaliteit zijn er wensen voor het bestemmingsplan Buitengebied. Enerzijds is het bestemmingsplan het instrument om waardevolle aspecten veilig te stellen; anderzijds kan het bestemmingsplan ruimte bieden aan ontwikkelingen voor verbetering van het gebied. De integrale visie geeft het door de gemeente Best gewenste beeld voor het buitengebied, daarbij rekening houdend met het ruimtelijk beleid van rijk, provincie, buurgemeenten en het sectorale beleid. De integrale visie vormt de basis voor de bestemmingskeuze en het daarop geënte beleid voor het buitengebied. In dit hoofdstuk worden kort de belangen van de bepalende sectoren in het buitengebied besproken, die ten grondslag liggen aan de integrale visie (5.1). In paragraaf 5.2 wordt aangegeven welke gebieden extra aandacht verdienen, omdat daar de gewenste ontwikkelingen van de verschillende sectoren met elkaar botsen. De afweging die gemaakt is om de aandachtspunten in deze gebieden op te lossen komt aan bod in paragraaf 5.3. In paragraaf 5.4 wordt de koppeling beschreven tussen de opgestelde visie en de juridische vertaling hiervan. De beleidskeuze op onderdelen wordt in paragraaf 5.5. toegelicht.

5.1 Invalshoek per sector

Land- en tuinbouw

De functie met het grootste ruimtebeslag in het buitengebied is de land- en tuinbouw. De vooruitzichten voor deze sector zijn onzeker, mogelijk treden in de (nabije) toekomst grote veranderingen op, zowel in de intensieve veehouderij als in de graasdiersector.

Om te blijven produceren op het huidige niveau en te kunnen inspringen op nieuwe ontwikkelingen is het voor de land- en tuinbouw van belang zoveel mogelijk ruimte ter beschikking te houden voor agrarische activiteiten of voor (nieuwe) nevenactiviteiten.

Op grond van de landbouwkundige structuur kunnen in het plangebied gebieden onderscheiden worden waar de ontwikkelingen in de landbouw een ander accent zullen hebben. Met name bij De Vleut en omgeving en rondom Hokkelstraat, Mosselaarweg, Aarleseweg en Kapelweg moeten voldoende mogelijkheden geboden worden voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Rondom De Vleut gaat het hierbij vooral om intensieve veehouderijen; binnen het gebied rondom Hokkelstraat, Mosselaarweg, Aarleseweg en Kapelweg is met name de boomteeltsector een groei-sector. In de zone langs de rand van de kom moeten mogelijkheden geboden worden voor beperkte vormen van agrarisch-verwante nevenactiviteiten die wat betreft

milieubelasting of verkeersaantrekkende werking in de kernrandzone passen. In het gehele plangebied zijn mogelijkheden gewenst voor kleinschalig kamperen en andere activiteiten die een verband hebben met plattelandvernieuwing. Dit kan aan een aantal agrariërs een aanvullend inkomen, en daarmee een toekomstperspectief, bieden.

Recreatie en toerisme

Vanuit het oogpunt van recreatie en toerisme zijn een aantrekkelijk landschap en de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen belangrijk. Binnen de sterk gegroeide stedelijke invloedssfeer in het zuiden moeten intensieve vormen van recreatie aansluitend aan Aquabest (en voor zover mogelijk de golfbaan) gestimuleerd worden. Het middendeel van het plangebied is in recreatief opzicht niet bijzonder aantrekkelijk, hoewel er wel ruimte is voor recreatieve routes of kleinschalige voorzieningen. De Vleut vormt in dit gebied een concentratiepunt gericht op recreatie passend bij het karakter van het buitengebied. Naast de ontwikkeling van nieuwe activiteiten bij De Vleut moeten in het gehele middengebied de gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten versterkt worden. In het bosrijke noorden moet recreatief medegebruik mogelijk zijn. Ook is het wenselijk dat in de hele gemeente enige ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatieve bedrijvigheid bestaan. Vanuit het oogpunt van plattelandvernieuwing kan hierbij gedacht worden aan recreatieve bedrijvigheid gekoppeld aan het agrarisch bedrijf, zoals 'kamperen bij de boer', 'pleisterplaats op boeren erf' of verkoop van streekkeigen producten.

Natuur

De belangrijkste natuurwaarden liggen in de heideterreintjes in het zuid-oosten, de bosgebieden op de droge zandgronden en met name in de natte zone in de Pailjaart. De bestaande natuurwaarden moeten behouden blijven en waarden die in potentie aanwezig zijn, moeten worden ontwikkeld. Daartoe is herstel van een meer natuurlijke situatie in de waterhuishouding (tegengaan van verdroging) een eerste vereiste. Vervolgens is het gewenst in het agrarisch gebied door een aangepast beheer meer spontane plantengroei en een grotere diversiteit aan diersoorten te krijgen. In het noordelijk kwelgebied is de realisatie van het Groene Woud het belangrijkste streven.

Landschap

Het landschap in het plangebied wordt gekenmerkt in een driedeling, die de overgang van droge, hoge zandgronden naar een laaggelegen kwelgebied markeert. Ook in cultuurhistorisch opzicht is die driedeling van belang. Er zijn enkele markante landschappelijke en cultuurhistorische waarden te vinden. Het zijn de plaatsen waar de geschiedenis (o.a. bewoning en gebruik) van het landschap goed afleesbaar is. Binnen het plangebied zijn dat de heideterreinen, de aangeplante naaldbossen en de kleinschalige cultuurlandschappen met daarin de historische bebouwingsconcentraties. Vanuit de invalshoek landschap wordt gestreefd naar behoud van de ken-

merkende aspecten en het zichtbaar maken van die aspecten waar ze nu minder goed te herkennen zijn.

5.2 Aandachtspunten

Een knelpunt is aan de orde als in hetzelfde gebied sprake is van meerdere belangen en wensen die zich moeilijk met elkaar laten verenigen. Enerzijds is er de noodzaak om de gebieden met natuur-, landschappelijke- of cultuurhistorische waarden (en impliciet de recreatieve medegebruiksfunctie) te behouden, anderzijds moet de specifiek aan het buitengebied gebonden functie, i.c. de land- en tuinbouw, de noodzakelijke ruimte geboden worden, wil deze kunnen voortbestaan. Als behoud van de waarden en het naar wens functioneren van de land- en tuinbouw zich in een bepaald gebied niet met elkaar laten verenigen is sprake van een conflictsituatie (knelpunt). In het onderhavige plangebied komen de te behouden waarden en het (economisch) functioneren van het plangebied niet met elkaar in conflict; er is geen sprake van knelpunten. Als de belangen niet echt tegenstrijdig zijn, maar via landschappelijke maatregelen kunnen worden opgelost, wordt gesproken van aandachtspunten. In een aantal delen van het buitengebied is dit het geval:

1. het gebied in het noorden van het plangebied waar gronden in agrarisch gebruik natuurwaarden bezitten en tevens grenzen aan bos- en natuurgebied;
2. het gebied gelegen tussen de lijn Mosselaarweg-Nieuwe Dijk-Broekdijk-Sint-Oedenrodeseweg en het noordelijk bosgebied waar gronden in agrarisch gebruik zowel natuur- als landschappelijke waarden hebben;
3. het gebied ten westen van buurtschap Aarle alsmede het gebied tussen de Koppelstraat en de Molenkampseweg waar agrarische gronden ook natuurwaarde hebben;
4. het gebied ten noorden van het Wilhelminakanaal grenzend aan een aantal bospercelen waar de overgang tussen bos en agrarisch gebied groot is;
5. het gebied ten noorden van de Nieuwe Heide en Molenheide waar de overgang tussen bos en agrarisch gebied groot is;
6. het gebied rondom de waterplassen bij de Ploegstraat waar natuurwaarden aanwezig zijn.

5.3 De afweging

De integrale visie geeft weer hoe de afweging tussen de verschillende belangen is gemaakt. In de gebieden zonder aandachtspunten is een eenduidig ruimtegebruik aangegeven; in de gebieden waar een aandachtspunt ontstaat omdat er vanuit verschillende belangen beslag op de ruimte gelegd wordt, is een compromis voorge-

steld. In geen enkel geval zijn de verschillende belangen niet verenigbaar, zodat absolute keuzen tussen verschillende belangen niet nodig zijn.

De bossen en natuurgebieden zijn voor de land- en tuinbouw niet geschikt voor hun bedrijfsvoering. Het ruimtegebruik is dan ook éénduidig. De recreatie wordt in voorliggende visie over het algemeen als medegebruiksfunctie gezien welke zich goed laat verenigen met de wensen die van belang zijn voor het behoud van de natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. In onderhavige visie op het buitengebied zijn de bos- en natuurgebieden die reeds begrensd zijn in het kader van de EHS en de gebieden die op de inventarisatiekaart zijn aangegeven als levensgemeenschappen van droge en natte bossen, overgenomen zonder verdere afweging.

De agrarische gebieden worden zoveel mogelijk als agrarisch gebied aangemerkt in deze beleidsvisie. Echter, zoals in de vorige paragraaf al naar voren kwam, heeft een groot deel van het agrarisch gebied in de gemeente Best natuur-, landschappelijke- en/of cultuurhistorische waarden. Voor deze gebieden is een afweging noodzakelijk tussen de landbouwkundige functie en de voorkomende waarden. Afhankelijk van de resultaten van de afweging worden agrarische gebieden in onderhavige visie aangemerkt als gebieden met een combinatie van landbouw en natuur of gebieden met een combinatie van landbouw, landschap en cultuurhistorie. Voor deze gebieden wordt aangepast agrarisch beheer verlangd. Door middel van het aanlegvergunningstelsel en de waardenkaart zullen maatregelen voor het behoud van een voorkomende waarde tot op perceelsniveau worden uitgewerkt. Hierna wordt per aandachtsgebied een nadere afweging gegeven:

1. het gebied in het noorden van het plangebied waar gronden in agrarisch gebruik natuurwaarden bezitten en tevens grenzen aan bos- en natuurgebied

De gronden die in dit gebied in agrarische gebruik zijn, liggen verspreid tussen of grenzen aan bos- of natuurgebied. Veel van deze gronden vallen binnen de Groene Hoofdstructuur, daarnaast is het een gebied waar levensgemeenschappen van kleinschalig cultuurlandschap, levensgemeenschappen van sloten en rietvegetaties en een leefgebied van amfibieën/reptielen voorkomen.

Uit de inventarisatie (paragraaf 3.4.2 'Levensgemeenschappen') is gebleken dat in betreffend gebied de agrarische gronden die verspreid liggen tussen de bossen en natuurgebieden zeer waardevol zijn. Dit kleinschalige cultuurlandschap met een gemiddeld hoge grondwaterstand is zeer soortenrijk, zowel qua vegetatie als qua fauna. Om die reden is dit gebied in de visie aangemerkt als 'combinatie landbouw en natuur'. Ook als zodanig in de visie aangemerkt zijn de gronden waar het leefgebied van amfibieën/reptielen en de levensgemeenschappen van sloten en rietvegetaties voorkomen alsmede de agrarische gronden gelegen binnen de GHS. Dit houdt in dat de voorschriften die voor de betreffende gronden

gaan gelden gericht zullen zijn op enerzijds instandhouding van de landbouwkundige functies en anderzijds op het behoud van de aanwezige natuurwaarden. Langs de bosranden is om 'visuele vervuiling' tegen te gaan een bufferzone opgenomen. De 'visuele bufferzone' heeft geen betrekking op bouwactiviteiten binnen een agrarisch of niet-agrarisch bouwvlak.

2. *het gebied gelegen tussen de lijn Mosselaarweg-Nieuwe Dijk-Broekdijk-Sint-Oedenrodeseweg en het noordelijk bosgebied waar gronden in agrarisch gebruik zowel natuur- en landschappelijke waarden hebben*

In dit gebied is het landbouwkundige belang groot. Daarnaast komen in dit gebied natuurwaarden (planten en dieren) voor die thuishoren in een kleinschalig cultuurlandschap. Ook zijn er binnen deze gebieden aanzienlijke verschillen in flora en fauna die samenhangen met de waterhuishouding.

Door het grote belang van de landbouw in dit gebied is ervoor gekozen in dit gebied niet een 'combinatie landbouw en natuur' voor te staan, maar een 'combinatie landbouw, landschap en cultuurhistorie'. Hierdoor worden niet de levensgemeenschappen als zodanig beschermd, maar wel de voorwaarden voor het bestaan van deze levensgemeenschappen. Op deze wijze wordt ook zo veel mogelijk aan het landbouwkundig belang tegemoet gekomen.

3. *het gebied ten westen van buurtschap Aarle alsmede het gebied tussen de Koppelstraat en Molenkampseweg waar agrarische gronden ook natuurwaarde hebben*

Op de agrarische gronden binnen deze gebieden leven amfibieën als de pad, bruine kikker en groene kikker. In de Nota ecologische bouwstenen is het gebied ten westen van buurtschap Aarle aangeduid als leefgebied van amfibieën. In het rapport van Ravon is het gebied tussen de Koppelstraat en de Molenkampseweg ook aangeduid als leefgebied van amfibieën. In de Groene Hoofdstructuur is dit gebied aangeduid als leefgebied van amfibieën. In het rapport van Ravon komt echter naar voren dat het hierbij gaat om algemeen voorkomende soorten. Gezien dit laatste wordt het agrarisch belang in beide gebieden groter geacht dan de bescherming van de leefomstandigheden van deze amfibieën. De gebieden zijn in de visie aangeduid als 'agrarisch gebied'.

4. *het gebied ten noorden van het Wilhelminakanaal grenzend aan een aantal bospercelen waar de overgang tussen bos en agrarisch gebied groot is*

De agrarische gronden ten westen van de kom hebben de landschappelijke waarde 'jonge heideontginningen op hoge zandgronden, halfopen tot besloten'. Het agrarisch belang wordt over het algemeen echter hoger geacht dan het behoud van deze waarde. Een uitzondering hierop vormen de gronden die grenzen aan het bos. Om de overgang tussen de agrarische gronden en het bos niet te abrupt te laten plaatsvinden en door de nadelige effecten die het landbouwkundig gebruik kunnen hebben op het bos wordt in de visie rondom het bos een 'combi-

natie landbouw, landschap en cultuurhistorie' voorgestaan. Daarnaast is langs de bosrand een visuele bufferzone opgenomen. De 'visuele bufferzone' heeft geen betrekking op bouwactiviteiten binnen een agrarisch of niet-agrarisch bouwvlak.

5. het gebied ten noorden van de Nieuwe Heide en Molenheide waar de overgang tussen bos en agrarisch gebied groot is

Voor dit gebied geldt hetzelfde als wat bij deelgebied 4 naar voren is gekomen. Ook hier wordt een overgangszone tussen de bos- en natuurgebieden en het primair agrarisch gebied aangegeven. Deze overgangszone is tot stand gekomen door het gebied met de landschappelijke waarde 'jonge heideontginningen op hoge zandgronden, halfopen tot besloten' aan te merken als 'combinatie landbouw, landschap en cultuurhistorie'. Daarnaast is langs de gehele bosrand een visuele bufferzone opgenomen. De 'visuele bufferzone' heeft geen betrekking op bouwactiviteiten binnen een agrarisch of niet-agrarisch bouwvlak.

6. het gebied rondom de plassen bij de Ploegstraat waar natuurwaarden aanwezig zijn

Het gebied rond de plassen aan de Ploegstraat is een leefgebied voor amfibieën. Uit het rapport van Ravon blijkt dat de soorten amfibieën die hier voorkomen minder algemene tot zeldzame soorten zijn. Het agrarisch belang in dit gebied is gering, zeker in vergelijking tot de natuurwaarden in dit gebied. Om deze reden wordt het gebied aangemerkt als 'combinatie landbouw met natuur'.

5.4 Beleidskeuze op onderdelen

5.4.1 Agrarisch grondgebruik

Als algemeen uitgangspunt ten aanzien van bestaande agrarische bedrijven geldt, dat aan volwaardige en als volwaardig te ontwikkelen bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op termijn de nodige volwaardigheid en levensvatbaarheid te behouden. Onder 'agrarisch bedrijf' wordt dan verstaan een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Naar aard en bedrijvigheid is een onderscheid te maken tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Grondgebonden bedrijven zijn bedrijven waarbij 60% of meer van de inkomsten afkomstig is uit een bedrijfstak, waarbij de grond als agrarisch productiemiddel essentieel is. De niet-grondgebonden bedrijven zijn niet geheel of niet hoofdzakelijk afhankelijk van de grond als productiemiddel. De aard van de bedrijvigheid is in belangrijke mate bepalend voor de ruimtebehoefte.

Vestigingsbeleid

Het nog resterende buitengebied van de gemeente Best is reeds in belangrijke mate versteend, dat wil zeggen dat er een hoge dichtheid aan bebouwing voorkomt. Aangezien het voorkomen van verdergaande verstening van het buitengebied en het stimuleren van agrarisch hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing tot de uitgangspunten van het buitengebiedbeleid behoren, is vestiging van nieuwe agrarische bedrijven - waarvoor het opnemen van een nieuw bouwvlak noodzakelijk is - niet toegestaan. Zo wordt een effectievere sturing van nieuwe ontwikkelingen bevorderd en ontstaan garanties voor de beoogde (ook landbouwkundige) kwaliteitsdoelen.

Nieuwe bedrijven betekenen nog meer verstening en een nog grotere versnippering in het buitengebied. Hierbij bestaat het gevaar dat het nog resterende landelijke gebied langzaam zal 'dichtslippen'. Daarbij komt nog dat de ammoniakdepositie in het gebied reeds hoog is en dat deze niet verder toe mag nemen. Bovendien zijn de groeimogelijkheden in de landbouw beperkt. De productieruimte is gebonden aan melkquota, mestrechten e.d. De gemeente Best wil de mogelijkheden die er zijn voor ontwikkelingen in de land- en tuinbouw vooral richten op haar agrariërs.

Op het vorenstaande bestaan twee uitzonderingen, namelijk wanneer een agrarisch bedrijf vanwege het algemeen belang moet verplaatsen en in gevallen waar een aanzienlijke verbetering optreedt (bijvoorbeeld vanuit natuur-/landschappelijk oogpunt)..

Toekennen en uitbreiden van bouwvlakken

Bij het toekennen van een bouwvlak aan een bestaand agrarisch bedrijf zijn de volgende aspecten bepalend:

- de continuïteit van het bedrijf gedurende de planperiode;
- de (economische) omvang van het bedrijf;
- de bestaande bebouwing;
- de aard van het bedrijf (bedrijfstype);
- de ligging in het plangebied.

De continuïteit van het bedrijf is voornamelijk afhankelijk van de bedrijfsomvang. Wanneer een bedrijf een gestandaardiseerde productie-omvang heeft van minder dan 12 Nge is er geen sprake van een agrarisch bedrijf. Bedrijven met een productie-omvang van 12 tot 27 Nge worden aangemerkt als een nevenberoepsbedrijf. Bedrijven met een productie-omvang van 27 tot 50 Nge tenderen naar volwaardigheid (de reële agrarische bedrijven). Vanaf 50 Nge is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Concluderend kan worden gesteld dat in het bouwvlak de volgende aspecten tot uitdrukking komen:

- het economisch belang van het betreffende bedrijf. Het bouwvlak zal zodanige ruimte moeten bieden, dat het bedrijf op economisch verantwoorde wijze kan functioneren;
- het ruimtelijk belang. Met de schaarse ruimte dient zorgvuldig omgegaan te worden, hierbij is concentratie van de bebouwing een van de middelen. Het bouwvlak moet deze gewenste concentratie bewerkstelligen;
- het belang van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De toekenning van een bouwvlak van een bepaalde omvang, kan bijdragen aan het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen van agrarische bedrijvigheid in verhouding tot de functie en de waarden van het gebied.

De uitbreiding

Bij het toekennen van bouwvlakken zal dus ondermeer als uitgangspunt gelden dat de continuïteit van de reële en volwaardige bedrijven gedurende de planperiode moet zijn veiliggesteld. Niettemin kan het voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om gedurende de planperiode hun bouwvlak te vergroten. Bovendien moet rekening worden gehouden met andere ruimtevergende ontwikkelingen (bijvoorbeeld Dierenwelzijnswet, Milieuwetgeving). Uitgangspunt hierbij is, dat vergroting van het bouwvlak/bestemmingsvlak tot maximaal 1,5 ha. acceptabel wordt geacht. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Omschakeling

Binnen de randvoorwaarden van het rijks- en provinciaal beleid is omschakeling naar meer intensieve landbouw takken, dat wil zeggen minder grondgebonden bedrijfsvormen, in het primair agrarisch gebied rechtstreeks mogelijk. Omschakeling naar intensieve(re) bedrijfsvormen binnen agrarisch gebied met landschappelijke-, cultuurhistorische- en/of natuurwaarden is slechts mogelijk indien de bedrijfsvoering geen onevenredige afbreuk doet aan de aanwezige waarden. Hiertoe is een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen.

In navolging op het provinciale beleid, dat is gericht op concentratie in speciaal daarvoor aangewezen ontwikkelingsgebieden, geldt voor het gehele plangebied dat omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten.

Tweede agrarische bedrijfswoning

In navolging op het provinciaal beleid, is het uitgangspunt dat de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning in het algemeen niet noodzakelijk is. Met een terughoudend beleid voor de tweede agrarische bedrijfswoning wordt beoogd te voorkomen dat niet-functionele bebouwing ontstaat en dat onnodige versterking in het buitengebied van de gemeente Best plaatsvindt. Gegeven dit algemeen uitgangspunt is het bouwen van een tweede bedrijfswoning alleen in bijzondere situaties geoorloofd, namelijk indien:

- het een bedrijf met twee volwaardige arbeidskrachten betreft, waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- en het bedrijf zonder een tweede bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet is te exploiteren.

Aan de bouw van een (extra) woongelegenheden ten behoeve van het voormalig bedrijfshoofd, de zogenaamde 'rustende boer', die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn, zal geen medewerking worden verleend. Extra woongelegenheden zal moeten worden gezocht in de bestaande bouwmassa van de bedrijfswoning. Een regeling ten behoeve van het afzonderlijk creëren van een tijdelijke woongelegenheden voor de rustende boer is niet aanvaardbaar in verband met de omstandigheid dat aldus realisering van een permanente woongelegenheden mogelijk wordt gemaakt om te voorzien in een tijdelijke behoefte.

Teeltondersteunende voorzieningen

Het betreft hier het gebruik van uitgespreide folies, afdek materiaal met een ondersteunende constructie (tunnels) en -glazen- kassen met een beperkte oppervlakte. Het gebruik van deze voorzieningen is in milieuhygiënisch opzicht positief, omdat hierdoor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen e.d. beter beheersbaar blijft. Deze voorzieningen worden alleen gebruikt in het groeiseizoen en hebben dus een tijdelijk karakter. Naar verwachting zal het gebruik van deze afdekmaterialen toenemen.

In het bestemmingsplan zijn de ondersteunende voorzieningen in relatie gebracht met de volgende drie streekplanuitgangspunten:

- het behoud en herstel van bestaande natuur- en landschapskwaliteiten;
- behoud van de continuïteit van bestaande agrarische bedrijven;
- omschakeling naar glastuinbouw⁵ is uitgesloten.

Aangezien de esthetische component van het landschap bij de ruimtelijke afweging vanwege de tijdelijkheid van de voorzieningen nagenoeg geen rol speelt, dient de te maken ruimtelijke afweging bij de toelaatbaarheid van de voorzieningen zich toe te spitsen op de ecologische (biotoop-eisen) en functioneel-economische (agrarische) component. Dit resulteert in een planologische regeling voor de gemeente Best, waarbij uitgegaan wordt van de volgende begripsomschrijvingen.

- Kassen/hoge tunnels:

Menstoegankelijke gebouwen en/of andere bouwwerken, met een hoogte van meer dan 1,5 m¹, waarvan de wanden en het dak of de bedekking voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dienen voor tuinbouw alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

⁵ Hiervan wordt uitgegaan als de oppervlakte permanente kassen meer bedraagt dan 1000 m².

- Tijdelijke teeltfolies:

Uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

- Lage tunnels:

Niet-menstoegankelijke bouwwerken, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m', of andere werken overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen voor vollegronds-tuinbouwteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

- Tijdelijk (teeltondersteunend):

het tijdelijk, gedurende maximaal 8 maanden per jaar (afhankelijk van de teelt), bouwen en/of aanbrengen van kassen of hoge tunnels, lage tunnels, andere teeltvoorzieningen of teeltfolies ter ondersteuning van vollegronds-tuinbouwteelten.

Regeling:

- Tijdelijke lage teeltfolies en/of lage tunnels

Het gebruik van tijdelijke lage teeltfolies of lage tunnels is in het gehele gebied toegestaan voor de duur van de teeltperiode (maximaal 8 maanden). Uitzondering op deze regel geldt voor de Natuurkerengebieden zoals aangeven op Plankaart 2. In deze gebieden zijn deze voorzieningen niet toegestaan. Binnen de bestemmingen "Agrarisch gebied met natuurwaarden" en "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde" is het gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Het zijn barrières voor kleine dieren, en omdat ze de bodem afsluiten worden veel dieren gehinderd bij het foerageren. Voor dieren die in de bodem leven en voor planten die ter plaatse groeien, raakt de bodem ongeschikt. Worden teeltfolies en lage tunnels in grote mate gebruikt in infiltratiegebieden, dan kan het intrekken van neerslagwater in de bodem belemmerd worden.

- Permanente kassen

Voor permanent ondersteunende kassen geldt, dat deze in verband met de functionele relatie met het bedrijf en om landschappelijke redenen binnen het agrarisch bouwvlak dienen te worden geplaatst. Voorkomen moet worden, dat de bouw van permanente ondersteunende kassen leidt tot het ontstaan van een glastuinbouwbedrijf (buiten de eerdergenoemde ontwikkelingsgebieden). Het oprichten van permanente kassen boven dit maximum is aan een vrijstelling gekoppeld, waarbij als criterium geldt dat geen sprake mag zijn van omschakeling naar een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf. Voorafgaand aan het verlenen van deze vrijstelling zal het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) worden ingewonnen over de vraag of er een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zal ontstaan.

In het algemeen is hier sprake van indien het productievermogen van het bedrijf voor een zeer groot gedeelte afhankelijk is van de aanwezigheid van kassen op het bouwvlak en er geen substantieel vollegrondsgedeelte overblijft. In 'Agrarisch gebied met natuurwaarde' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' is vrijstelling mogelijk tot 1000 m² en onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten tot 2500 m². In agrarisch gebied zonder meerwaarde is vrijstelling mogelijk tot 2000 m² en onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten tot 5000 m².

- **Wandelkappen en stellingteelten**

Voor tijdelijke hoge tunnels en tijdelijke hoge afdekfolies geldt dat deze voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, met uitzondering van wandelkappen bij teelt in de grond. Deze voorzieningen zijn tevens toegestaan aansluitend aan een agrarisch bouwvlak tot een maximum van 1 ha in de bestemmingen 'Agrarisch gebied met natuurwaarde' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde'. Bij de bestemming 'Agrarisch gebied' geldt een maximum van 2 ha.

- **Stellingteelt via omkeerbare voorzieningen**

Stellingteelt via omkeerbare voorzieningen zijn na vrijstelling aansluitend aan het agrarisch bouwvlak toegestaan. In agrarisch gebied zonder meerwaarde mag de omvang maximaal 2 ha bedragen. In 'Agrarisch gebied met natuurwaarde' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' tot maximaal 2 ha na het verlenen van een aanlegvergunning.

- **Containervelden**

Containerteelt via onomkeerbare voorzieningen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

De containerteelt via omkeerbare voorzieningen aansluitend aan het agrarische bouwvlak is na vrijstelling toegestaan. In Agrarisch gebied zonder meerwaarde mag de omvang maximaal 4 ha bedragen en in 'Agrarisch gebied met natuurwaarde' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' tot maximaal 2 ha.

Nevenactiviteiten

Dagrecreatie

Bij agrarische bedrijven wordt de mogelijkheid, via een vrijstellingsbevoegdheid, opgenomen voor educatieve activiteiten (o.a. rondleidingen), verkoop van dranken, etenswaren (o.a. streekeigen producten), versnaperingen en het bieden van zitgelegenheid (terras). De voorziening dient van een dusdanige omvang en eenvoud te zijn dat geen vergunning inzake de Drank- en Horecawet nodig is. Ook dient het bedrijf bij voorkeur gelegen te zijn aan een toeristische route en mogen geen on-

gewenste verkeerssituaties opgeroepen worden. Als het agrarisch bedrijf ligt in een gebied met landschappelijke-, cultuurhistorische- en/of natuurwaarden zal met die waarde(n) rekening worden gehouden. De vestiging van een geheel nieuwe dagrecreatieve voorziening op een nieuwe locatie is niet mogelijk.

Verblijfsrecreatie

Met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid wordt ruimte geboden om logies en ontbijt, vakantieappartementen en verblijfsrecreatieve voorzieningen te creëren bij agrarische bedrijven. Voor deze activiteiten geldt dat deze in ieder geval plaats moeten vinden binnen het hoofdgebouw. Voor logies en ontbijt en vakantieappartementen is de belangrijkste voorwaarde dat de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan bij voorkeur bij bedrijven welke gelegen zijn in een bebouwingscluster of -lint. De activiteit mag geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven tot gevolg hebben. Een sterke voorkeur wordt gegeven aan locaties welke gelegen zijn nabij bestaande recreatieve structuren danwel landschappelijke waardevolle gebieden/structuren.

Zorgboerderij

Na vrijstelling kan de vestiging van kleinschalige zorgactiviteiten worden toegestaan ten behoeve van de dagopvang aan zorgvragers. De belangrijkste voorwaarde is dat de agrarische activiteiten de hoofdfunctie blijft. Bij beëindiging van het agrarisch bedrijf dient de zorgactiviteit eveneens te worden gestaakt.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijven

De gemeente Best deelt het standpunt van de provincie dat bedrijven, die niet functioneel aan het buitengebied zijn gebonden, in beginsel moeten worden geweerd uit het buitengebied. Het streven is er dan ook op gericht deze bedrijven te verplaatsen naar een bedrijventerrein. De gemeente realiseert zich echter dat voor het saneren van bestaande situaties geen financiële middelen ter beschikking staan.

Aangezien thans nog geen concrete plannen bestaan om deze bedrijven daadwerkelijk te verplaatsen, zullen alle niet-agrarische bedrijven afzonderlijk bekeken worden of een positieve bestemming mogelijk is. Indien de bedrijven positief worden bestemd zullen deze wel duidelijk worden ingekaderd via een specifieke bestemming, op maat gesneden bouw- en gebruiksvoorschriften en een maximaal toegestane bebouwde oppervlakte. Het bedrijf krijgt een rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheid van 10% van het huidige bebouwingsoppervlak. Met uitzondering van agrarisch verwante bedrijven welke een rechtstreekse uitbreidingsruimte van 15% van het huidige bebouwingsoppervlak.

5.4.3 Vrijkomende bedrijfsgebouwen

Agrarische bedrijfsgebouwen

Het aantal agrarische bedrijven zal de komende jaren fors dalen. Dit als gevolg van de marktwerking, de verandering van het EU-landbouwbeleid, de aanscherping van het milieubeleid en de vergrijzing van de agrariërs. De vrijkomende productiecapaciteit zal worden opgevuld door de overblijvende bedrijven. Deze bedrijven hebben behoefte aan uitbreiding van de eigen bedrijfsbebouwing, terwijl de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest.

In het grootste deel van het buitengebied is agrarische bebouwing aanwezig. Er kan daarom in nagenoeg het gehele buitengebied sprake zijn van bedrijfsbeëindiging en daarmee samenhangend vrijkomende agrarische bebouwing. Als deze vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing opnieuw een agrarische functie krijgt, zal dit tot weinig ruimtelijke problemen leiden. Het buitengebied waar de agrarische bedrijven gesitueerd zijn heeft namelijk hoofdzakelijk een agrarische functie en zal deze in principe ook behouden. Een passende agrarische functie zal echter niet altijd te vinden zijn. Aangezien het slopen van bedrijfsgebouwen veel geld kost, is de kans groot dat de bedrijfsgebouwen blijven staan. Het gevolg hiervan kan zijn dat in deze gebouwen nieuwe activiteiten ontstaan op mogelijk ongewenste locaties. Het niet-agrarisch hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan dan ook leiden tot ongewenste beperkingen voor de overblijvende agrarische bedrijven of tot overlast voor de omgeving, dan wel resulteren in de aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Om verpaupering van leegstaande gebouwen in het buitengebied te voorkomen, streeft de gemeente Best in eerste instantie naar een sanering van die vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die niet meer voor agrarische doeleinden in aanmerking komen. In dat geval worden de opstallen gesloopt en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Deze optie zal uit financiële overwegingen slechts in beperkte mate kunnen worden gekozen. Naar verwachting biedt deze aanpak niet voldoende soelaas en komen er meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij dan er gesaneerd kunnen worden.

Niet-agrarische bedrijfsgebouwen

Niet-agrarische bedrijfsgebouwen die vrijkomen kunnen hergebruikt worden door een bedrijf, dat voldoet aan de aan de gronden gegeven bestemming. Vanwege het feit dat de niet-agrarische bedrijven een specifieke bestemming krijgen, bestaat er een reële kans dat hergebruik niet tot de mogelijkheden behoort. Teneinde te voorkomen dat deze bedrijfsgebouwen leeg blijven staan of verpauperen, zal een vrijstelling worden opgenomen om het bedrijfstype - de specifieke aanduiding - binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' - te wijzigen. Hieraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf moet naar aard en omvang lager zijn dan het bestaande bedrijf, of gelijk zijn aan het bestaande, indien het milieucategorie 1 betreft;
2. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen.

Een ander minder milieubelastende vorm van gebruik van vrijkomende niet-agrarische gebouwen is burgerbewoning. Teneinde dit mogelijk te maken zal een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders worden opgenomen om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in 'Woondoeleinden'. De volgende voorwaarden zijn hieraan gekoppeld:

1. het gebruik als burgerwoning mag geen belemmering opleveren voor de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
2. de voormalige bedrijfsgebouwen die niet als woning worden gebruikt moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m². Teneinde de sloop - en dus het gebruik van niet-agrarische bedrijfsgebouwen voor burgerwoning - te stimuleren zal de volgende regeling in het plan worden opgenomen bij afbraak van een op het tijdstip van de ter visie legging van het plan reeds aanwezig bijgebouw c.q. bijgebouwen met een (gezamenlijk) oppervlak van meer dan 80 m² mag het maximaal toegestane oppervlak van 80 m² worden verhoogd met 50% van het oppervlak van het te slopen bijgebouw c.q. de te slopen bijgebouwen. Het maximaal toegestane oppervlak van bijgebouwen mag na afbraak echter niet meer bedragen dan 150 m². Van deze regeling moet wel binnen de, in de voorschriften aangegeven termijn, gebruik gemaakt zijn.

Gebiedstypering

De toelaatbaarheid van een hergebruiksvorm is afhankelijk van de invloed van het hergebruik op de waarden en functies in het gebied. In sommige gebieden is reeds een concentratie van bebouwing aanwezig. In die gebieden zal de interesse vanuit de landbouw minimaal zijn, omdat er fysiek en milieuhygiënisch weinig ruimte is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan juist in die gebieden wel meer toegestaan worden.

Er wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen gebieden met geconcentreerde bebouwing (waarbinnen weer kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten onderscheiden zijn) en gebieden met verspreide bebouwing.

Kernrandzone: een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing die over het algemeen op korte afstand van elkaar ligt.

Bebouwingscluster: een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied.

Bebouwingslint: een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels.

Hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Op basis van de gebiedstypering worden de hergebruiksmogelijkheden bepaald. Daarbij is niet zozeer de functie bepalend of iets wel of niet kan maar veel meer de (ruimtelijke) effecten op de locatie en de omgeving daarvan. Uitgangspunten bij het bepalen van de hergebruiksmogelijkheden zijn:

- het hergebruik tast de waarden in het gebied niet aan. Voor gebieden met natuur-, cultuurhistorische- en landschapswaarden geldt daarom een terughoudend toelatingsbeleid;
- het hergebruik ondersteunt waar mogelijk de beleidsdoelstellingen voor een gebied. In de gebieden bestemd als "Agrarisch gebied" is het beleid bijvoorbeeld gericht op de agrarische functie; agrarisch hergebruik is in dergelijke gebieden wel gewenst terwijl recreatief hergebruik niet gewenst is;
- een ruimer hergebruik kan worden toegelaten in gebieden waar al een concentratie van bebouwing aanwezig is. Het toelatingsbeleid wordt afgestemd op de mate van concentratie van bebouwing en de afstand tot de kern. Voorkomen moet worden dat door vestiging van een nieuwe activiteit in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw overlast voor de omgeving ontstaat.

In de hieronder staande hergebruikstabel zijn de theoretische hergebruiksmogelijkheden aangegeven. Deze zijn afgeleid van de waarden en kenmerken in het gebied, de gebiedstypering. Daaronder staan de aanvullende voorwaarden waaraan de hergebruiksfunctie tevens moet voldoen.

Hergebruikstabel

Type	Subtype	Burgerwoning (woondoelcinden)	Agrarisch verwant (Bedrijfsdoelcinden)		Niet-agrarisch verwant (Bedrijfsdoelcinden)		Recreatieve doelcinden
			cat. 1	cat. 2	cat. 1	cat. 2	
Geconcentreerde bebouwing	Kernrandzone	1,2,9	1,2,3,4,5	1,2,3,4	1,2,3,4,5	1,2,3,4,5	1,5,6
	Bebouwingscluster	1,2,9	1,2,3,4,5	-	1,2,3,4,5	1,2,3,4,5	1,4,5
	Bebouwingslint	1,2,9	1,2,3,5,7	1,2,3,7	1,2,3,5,7	1,2,3,5,7	1,5,7
Verspreide be- bouwing	Agrarisch gebied met natuurwaarde	1,2,8,9	-	-	-	-	1,4,5, 6,7,8
	Agrarisch gebied met landschappelijke en/of, cultuurhistori- sche waarden	1,2, 8,9	-	-	-	-	1,4,8
	Agrarisch gebied	1,2,8,9 ⁶	-	-	-	-	1,4,5,8 ⁶

⁶ omzetting naar woonbestemming/recreatie is alleen mogelijk indien het een locatie betreft die niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik

Aanvullende afwegingscriteria in volgorde van belangrijkheid:

1. Agrarisch hergebruik is niet (meer) mogelijk en sanering is geen reële mogelijkheid
2. De locatie is niet geschikt voor recreatie, bos-, natuur- of landschapsfunctie.
3. Hergebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsmassa.
4. De activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking (n.b. dit criterium is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn c.q. ontsloten worden via een weg breder dan 7 meter, met vrijliggende fietspaden).
5. Er is (in het bedrijfsplan) opgenomen dat alle overtollige niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Bij de omzetting naar een niet-agrarisch verwant bedrijf geldt dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen maximaal 400 m² bedraagt, de overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen kleiner dan 400 m² mag niet worden vergroot.
6. Aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden wordt voorkomen.
7. De opstallen worden aan de hand van een landschapsplan landschappelijk ingepast (bijvoorbeeld door middel van erfbeplanting).
8. Voor bedrijven/woningen die gelegen zijn binnen het waterwingebied en de boringsvrije zone, wordt het hergebruik getoetst aan de regels zoals gesteld in de provinciale milieuverordening.
9. Bij een wijziging naar burgerwoning dienen de overtollige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. De sloopbonusregeling van de bestemming Woondoeleinden is dan van overeenkomstige toepassing.

-: Niet toegestaan

Leeswijzer bij de hergebruikstabel

Het gebruik van de tabel laat zich aan de hand van een voorbeeld stapsgewijs verklaren.

- (1) De ligging van de vrijkomende bedrijfslocatie wordt opgezocht op plankaart 2 'Ontwikkelingen'.
- (2) Valt de locatie niet binnen een der subtypes van geconcentreerde bebouwing, dan behoort de locatie tot de 'verspreide bebouwing'.
- (3) In de kolommen met de verschillende vormen van hergebruik worden de aanvullende criteria opgezocht waaraan voldaan moet worden in een bepaald type gebied.

Een bijzondere vorm van hergebruik betreft het hergebruik voor de stalling van caravans. Een dergelijk gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kent een grote vraag. Om hierin te kunnen voorzien is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Voorwaarden zijn dat het tenminste een reëel bedrijf betreft dat stopt.

Agrarisch hergebruik ter plaatse niet mogelijk is en dat er geen bebouwing voor wordt opgericht.

Een tweede bijzondere vorm van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing zijn seksinrichtingen. Op grond van artikel 3.2.1, lid 1 van de model-APV is het verboden een seksinrichting of escortbedrijf te exploiteren of te wijzigen zonder vergunning van het bevoegd bestuursorgaan. Het aantal vergunningen voor seksinrichtingen of escortbedrijven kan aan een maximum worden verbonden, zulks met het oog op de bescherming van de openbare orde, de volksgezondheid en het woon- en leefmilieu en het voorkomen van overlast.

Gelet op de bestaande situatie en met verwijzing naar de onderbouwing in de "Nota prostitutiebeleid gemeente Best" ten aanzien van de toe te laten vormen van prostitutie is het standpunt ingenomen, dat het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven in Best tot een minimum moet worden beperkt en dat het op enigerlei wijze exploiteren van prostitutie binnen de bebouwde kom niet zal worden toegestaan. In aanvulling op de onderbouwing onder 3.4.1 kan voorts worden vastgesteld, dat er in de directe omgeving van Best, op korte afstand, reeds diverse seksinrichtingen en escortbedrijven voorhanden zijn. Er bestaat naar onze mening dan ook voldoende (alternatieve) gelegenheid om in de behoefte te voorzien.

Gelet op het voorgaande dient het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven in Best beperkt te blijven tot één.

Waar wordt de exploitatie van prostitutie toegelaten?

Met verwijzing naar de onderbouwing ten aanzien van het maximumstelsel vergunningen onder 4.1.2 van de eerdergenoemde nota, is het standpunt ingenomen, dat het exploiteren van prostitutie geweerd dient te worden uit woongebieden en uit de omgeving van in dit verband gevoelige gebouwen zoals kerken, scholen, bejaardencentrum/verpleeghuis etc. Dientengevolge bestaat er voor het exploiteren van prostitutie alleen ruimte buiten de bebouwde kom.

Het exploiteren van prostitutie is enkel toegestaan buiten de bebouwde kom, mits men in het bezit is van een exploitatievergunning en mits dit uit planologisch oogpunt een aanvaardbare locatie is.

Bij de beoordeling van voorkomende verzoeken voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties voor de vestiging van een seksinrichting, zal een nadere planologische afweging plaatshebben. Daarbij zal vestiging van een dergelijke inrichting in/nabij een zogenaamde kernrandzone de voorkeur genieten.

Ruimte voor ruimte.

Een bijzondere vorm van agrarische bedrijfsbeëindiging is het gevolg van de zogenaamde ruimte voor ruimte-regeling als uitvloeisel van het Pact van Brakkestein. Deze regeling voorziet in het bouwen van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige, wo-

ningen bij het slopen van bestaande stallen bij intensieve veehouderij bedrijven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om voor deze regeling in aanmerking te komen zijn:

- de te slopen gebouwen (met uitzondering van kassen) hebben een oppervlakte van minimaal 1000 m². Voor saldering geldt een ondergrens van 200 m²;
- de te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden dienen te worden behouden dan wel versterkt. de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse dient zoveel mogelijk verbeterd te worden;
- de bouw van de tweede woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Hiertoe heeft de gemeente de op plankaart 2 aangegeven kernrandzones uitgebreid. Deze locaties worden als geschikt aangemerkt;
- de woning mag niet binnen de GHS gebouwd worden;
- de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven worden niet beknot;
- er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning. Dit wordt gewaarborgd via een beeldkwaliteitsplan of ander vergelijkbaar instrument;
- zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse;
- zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan het voormalige agrarische bedrijfsperceel een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

De Provincie Noord-Brabant heeft op 13 oktober 2000 de partiële herziening van het Streekplan vastgesteld dat voorziet in de regeling van de ruimte voor ruimte benadering zoals hierboven opgenomen.

5.4.4 Burgerwoningen

Bouwmogelijkheden hoofdgebouw

Aangezien ook burgerwoningen niet functioneel aan het buitengebied zijn gebonden, is nieuwbouw van burgerwoningen in het gehele buitengebied uitgesloten. Ten behoeve van de herziening heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de in het buitengebied aanwezige woningen. De burgerwoningen komen voor een positieve bestemming in aanmerking indien ze voldoen aan de volgende criteria:

1. het hoofdgebouw moet in goede bouwkundige staat verkeren, tenzij het pand een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt;
2. het hoofdgebouw moet qua aard, omvang en uitstraling aan te merken zijn als een woning. Hieronder wordt verstaan:

- a. dat de woningen aan een openbare weg met een verharding van tenminste 3 meter breed liggen;
- b. dat de woningen direct ontsloten c.q. bereikbaar zijn vanaf de onder a. genoemde weg;
- c. dat de woning visueel een zelfstandige eenheid vormt;
- d. dat het perceel waarop de woning staat tenminste 13 meter breed en 20 meter diep is.

Woningen die aan deze criteria niet voldoen worden onder het overgangsrecht gebracht.

De positief bestemde woningen krijgen zodanige bouw mogelijkheden dat voldaan kan worden aan de algemeen aanvaarde eisen van een redelijk woonniveau.

Uitgangspunt is dat de woningen een inhoud mogen hebben zoals op het moment van in ontwerp ter visie leggen van het plan. Burgerwoningen met een inhoud kleiner dan 600 m³ mogen met maximaal 100 m³ uitbreiden tot een absoluut maximum van 600 m³. Woningen die op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan een inhoud hebben van meer dan 600 m³ mogen niet meer worden uitgebreid.

Herbouw bestaande woning

Herbouw van een tot woning bestemd gebouw is in beginsel toegestaan. In de praktijk blijkt dat het begrip 'herbouw' tot onduidelijkheid leidt. Om deze onduidelijkheid weg te nemen is dit begrip nader omschreven en vastgelegd. Onder herbouw wordt verstaan het terug bouwen van een woning grotendeels op de funderingen van de oorspronkelijke woning. In ieder geval dient de herbouw de oude voorgevelrooijlijnen te hanteren. Het woningtype, dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand etc, mag niet wijzigen ten opzichte van de oorspronkelijke woning. Ten aanzien van de overige maatvoering moet voldaan worden aan de voorschriften van de bestemming.

Oude woningen kunnen echter zeer ongelukkig gesitueerd zijn. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een situering op slechts enkele (centi)meters van een openbare weg. Herbouw met een afwijkende situering dan de oorspronkelijke woning zou in een dergelijke situatie zeer wenselijk zijn. Het plan voorziet in een vrijstellingsmogelijkheid die een herbouw buiten de bestaande fundering onder voorwaarden mogelijk maakt. De belangrijkste voorwaarden zijn in dit kader de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en de landschappelijke inpassing.

Bouw mogelijkheden vrijstaande bijgebouwen

Voor de vrijstaande bijgebouwen geldt een maximaal toegestane oppervlakte van 80 m². Voor de genoemde 80 m² wordt geen vrijstelling tot vergroting meer opgenomen. Bovendien zal zoals gesteld in paragraaf 5.4.3 een sloopregeling worden opgenomen om sanering van landschapsontsierende bebouwing te stimuleren. Bij afbraak van een op het tijdstip van de ter visie legging van het plan reeds aanwezig bijgebouw c.q. bijgebouwen met een (gezamenlijk) oppervlakte van meer dan 80 m², mag het maximaal toegestane oppervlak van 80 m² worden verhoogd met 50%

van het oppervlak van het te slopen bijgebouw c.q. de te slopen bijgebouwen. Hierbij geldt een absolute bovengrens van 150 m². Hooguit mag dus 70 m² extra worden gebouwd.

Boerderijsplitsing

Als woning in gebruik zijnde oude en cultuurhistorisch waardevolle Brabantse boerderijtypes, waarin het woon- en stalgedeelte in één hoofdgebouw is opgenomen, kunnen onder voorwaarden gesplitst worden in twee volwaardige woningen, met een inhoud van tenminste 450 m³ ieder.

Splitsing is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de nieuwe woning mag niet worden gerealiseerd binnen een hindercirkel van een agrarisch bedrijf en voldaan moet worden aan de eisen van de Wet geluidshinder;
2. voordat tot splitsing kan worden overgegaan, dienen de niet bij de burgerwoning passende opstallen te worden gesloopt;
3. splitsing van cultuurhistorische, architectonische of landschappelijke waardevolle gebouwen dient met zorg te geschieden;
4. splitsing en herbouw is in beginsel niet toegestaan, tenzij voldaan wordt aan de voorwaarden voor herbouw;
5. advies inwinnen bij de boerderijencommissie van het Brabants Heem.

Wijziging burgerwoning in agrarisch bedrijf

Voormalige boerderijen die momenteel als burgerwoning worden gebruikt kunnen in primair agrarisch gebied worden gewijzigd in agrarische bedrijven. Hierbij dient de bestaande situatie (huidige bebouwing) als uitgangspunt. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders worden opgenomen.

5.4.5 Verblijfsrecreatie

Kleinschalig kamperen

Onder kleinschalig kamperen verstaat de Wet op de openlucht recreatie (Wor) het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste tien kampeermiddelen. De gemeente dient in het bestemmingsplan vast te leggen waar zij het kleinschalig kamperen wil toestaan. De beleidslijn die de gemeente Best voor ogen staat is:

- het kleinschalig kamperen wordt, middels een vrijstellingsbevoegdheid, alleen toegestaan op erven van agrarische bedrijven, dat wil zeggen dat de als kampeerterrein in te richten gronden zich moeten bevinden binnen of in een strook van 50 m¹ direct grenzend aan de zij- of achterkant van het bestemmingsvlak van een agrarisch bedrijf;
- voor het kamperen mogen geen stacaravans worden gebruikt;
- de aanwezige landschaps-, cultuurhistorische- en natuurwaarden mogen niet worden geschaad;
- het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast;

- er dient altijd rekening gehouden te worden met de agrarische functie van aangrenzende gronden;
- het stellen van een maximum aan het aantal kleinschalige kampeerplaatsen in de gemeente Best zal gezien worden in relatie tot de regulerende werking die vanuit de markt verwacht wordt; mocht het marktmechanisme onvoldoende reguleren zal het maximum alsnog worden vastgelegd in een door de raad vast te stellen beleidsnotitie;
- toilet- en verblijfsruimten dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.

Verenigingskamperen

Verenigingskamperen zal in principe op dezelfde aspecten beoordeeld worden als het kleinschalig kamperen. Er dient dus rekening gehouden te worden met specifieke landschaps-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en de agrarische functie. Verder moet gezorgd worden voor een landschappelijk verantwoorde inpassing van het terrein.

Natuurkamperen

Natuurkampeerterreinen zijn gebonden aan specifieke voorwaarden, gesteld door de Minister (Regeling natuurkampeerterreinen, Staatscourant 1995, nr. 97). De ruimtelijk relevante voorwaarden zijn:

- terreinoppervlakte maximaal 1 ha;
- het terrein moet gelegen zijn in een aaneengesloten gebied van 25 ha, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit natuurgebied of bos;
- aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 40.

Voor het houden van een natuurkampeerterrein zal een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen. De precieze situering zal in nauw overleg tussen de gemeente en eventuele initiatiefnemer(s) tot stand komen.

Vrij kamperen en groepskamperen

Deze kampeervormen hebben volgens de Wro geen directe relatie met het bestemmingsplan. Ze zullen geregeld worden in een gemeentelijke verordening.

Overige verblijfsrecreatieve voorzieningen

Ook voor andere vormen van verblijfsrecreatie dan kamperen dient in het bestemmingsplan een beleid uitgewerkt te worden. Het gaat om het verblijven in kampeerboerderijen, in boerderijen (agrarische bedrijven) die slaap-ontbijtfaciliteiten bieden, of appartementenverhuur (binnen de boerderij). In de gemeentelijke visie zullen de bestaande verblijfsrecreatieve faciliteiten in boerderijen positief tegemoet worden getreden. Ook nieuwe initiatieven van deze vormen van verblijfsrecreatie zijn in beginsel mogelijk (via een vrijstellingsbevoegdheid). Dit houdt in dat het gebruik voor verblijfsrecreatie van (delen van) de bedrijfsgebouwen, na vrijstelling,

mogelijk is. Hierbij wordt opgemerkt dat de betreffende initiatieven uitsluitend worden toegestaan in het hoofdgebouw.

Het maximale oppervlak dat voor het aanbieden van logies en ontbijt als nevenberoepsactiviteit mag worden aangewend, bedraagt 80 m². Eventuele verbouwingen die voor die nieuwe (neven)functie noodzakelijk zijn, dienen binnen het bestaande hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voorts zal bij de toetsing gekeken worden of geen ongewenste verkeerssituaties ontstaan. Om permanente bewoning van vakantieappartementen tegen te gaan, zal een maximum worden gesteld aan de inhoud van een appartement. Vestiging van een kampeerboerderij of aanverwante verblijfsaccommodatie op een nieuwe locatie is niet mogelijk.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (zoals tot uitdrukking is gekomen in de voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de plankaarten en de voorschriften). Het beleidsgedeelte en juridisch gedeelte vormen samen het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit de volgende onderdelen:

- *De toelichting:*
De inventarisatie en visie op het buitengebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.
- *De voorschriften*
De bouw- en gebruiksvoorschriften binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn in de beschrijving in hoofdlijnen de vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.
- *De plankaarten:*
 - Plankaart 1, met rechtstreekswerkende bestemmingen en differentiatievlakken;
 - Waardenkaart 1 en 2, waarop de waarden zijn benoemd (natuur- en landschappelijke en cultuurhistorische waarden), specifiek voor toepassing van het aanlegvergunningstelsel;
 - Plankaart 2 met toekomstige ontwikkelingen;
 - Detailplankaarten met de medebestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden';
 - Detailplankaarten met het medegebruik 'Woondoeleinden'.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving⁷. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de landbouw - en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschaps-

⁷. Hierop wordt in de nota 'Bestemmen met beleid' uitvoerig ingegaan (uitgave van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1989).

waarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het buitengebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een vrij vergaande regelgeving.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De rechtstreekswerkende bestemmingen zijn aangegeven op plankaart 1 en de detailplankaarten.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen rechten en/of plichten aan worden ontleend. De intenties voor het te voeren beleid zijn opgenomen in de Beschrijving in hoofdlijnen en - waar ze kunnen worden vertaald naar bepaalde gebieden - aangegeven op plankaart 2.

Systematiek voorschriften/bestemmingen

Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op plankaart 1 en de detailplankaarten met bijbehorende voorschriften. Wat betreft plankaart 1 is een onderverdeling te maken in bestemmingen die betrekking hebben op gronden die meestal grotere oppervlakten beslaan, respectievelijk op gronden van veel kleinere oppervlakte of die lijnvormig zijn en veelal met een specifieke functie. Onder de eerste categorie vallen de bossen, de natuurgebieden en het agrarische gebied. Onder de tweede categorie vallen onder meer de diverse maatschappelijke instellingen, de nutsvoorzieningen, de wegen, de waterlopen. Ook recreatieve voorzieningen vallen hier onder behoudens daar waar deze samenvallen met belangrijke natuurwaarden. Daar zijn de bestaande recreatieve voorzieningen als medegebruik positief bestemd.

De subcategorieën die binnen de tweede categorie zijn onderscheiden, hebben op plankaart 1 allemaal een specifieke kleur (= bestemming) gekregen. Voor de subcategorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn op de plankaart tevens aanwijzingen opgenomen over te bouwen oppervlakte en bouwhoogten. In de betreffende voorschriften wordt daarnaar verwezen.

De gebieden uit de eerste categorie leiden op plankaart 1 tot vijf kleuren (= bestemmingen): bosgebied, natuurgebied en de drie typen agrarisch gebied. De bestemming 'agrarisch gebied' is onderscheiden naar 'agrarisch gebied met natuurwaarde', 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' en 'agrarisch gebied'.

6.2 Afstemming met water- en milieubeleid

Inleiding

In het kader van de problematiek van de afstemming van het bestemmingsplan aan sectorale wet- en regelgeving moet gedacht worden aan de afstemming met milieuwetgeving, Grondwaterwet, Ontgrondingenwet, Waterschapswet en -regelgeving, Boswet en de gemeentelijke APV, waarin een kapverbod is opgenomen. Voorkomen moet immers worden dat met name in het aanlegvergunningstelsel zaken worden geregeld die reeds onderwerp zijn van voornoemde wet- of regelgeving. Hieronder zullen de afstemming met water- en milieubeleid nader worden behandeld.

Waterbeleid

De problematiek van afstemming speelt vooral bij het bestemmingsplan en de waterschapskeur. Waterhuishoudkundige werken zijn veelal reeds ontheffings- of vergunningplichtig op grond van de keur. In het bestemmingsplan is de bestemmingstoedeling afgestemd op de functies, die in het waterbeheersplan van het waterschap De Dommel en De Zandleij zijn toegekend. Het gaat om gebieden die voor aan water gebonden natuur van belang zijn.

Bij de beoordeling van vergunningaanvragen op grond van de keur toetst het waterschap aan de doelstellingen, zoals die in zijn waterbeheersplan zijn gesteld. Dit betekent dat van de waarden die het bestemmingsplan beoogt veilig te stellen, de waterhuishoudkundige waarden in voldoende mate worden beschermd door het waterbeheersplan en de waterschapskeur. Echter, uit de zorg voor waterstaatsgeleheden kan niet worden afgeleid dat het waterschap bij het opstellen van de keur en bij de beslissing omtrent het verlenen van vergunningen, ook de belangen van de verscheidene natuurwaarden dient te betrekken. Het is denkbaar dat de waterstaatkundige belangen niet overeenkomen met de belangen van het behoud van de natuurwaarden. Om deze redenen is voor de waterhuishoudkundige werken binnen de differentiaties natuurwaarden zowel een vergunning op basis van de keur als op basis van het aanlegvergunningstelsel vereist.

Milieubeleid

In het rijks- en provinciale beleid wordt het belang van een geïntegreerd ruimtelijk en milieubeleid benadrukt. Daarmee wordt bedoeld dat de doelen van het milieubeleid ook in het ruimtelijk beleid worden meegenomen. De milieukwaliteit bepaalt in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de gebruiksmogelijkheden van de grond. Een (aanvullende) regeling in het bestemmingsplan van de ruimtelijk relevante milieu-aspecten zou op zich dan ook gerechtvaardigd zijn. De meeste milieu-aspecten worden echter al uitputtend geregeld in specifieke milieuwetten. Het onderhavige plan bevat daarom alleen aanlegvergunningregels ten aanzien van verdroging, en dan alleen nog voor zover dit niet reeds vergunningplichtig is op grond van de keur van het waterschap.

6.3 Toelichting op de plankaarten

In deze paragraaf wordt toegelicht wat het doel is van de verschillende plankaarten, welke bestemmingen of aanduidingen op de kaarten staan aangegeven. In tabel 6.1 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 6.1: Overzicht plankaarten

Kaart	Onderscheidingen	Gebieden/functies
Plankaart 1	bestemmingen	• bosgebied • natuurgebied • agrarisch gebied met natuurwaarde • agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuur-historische waarden • agrarisch gebied • recreatieve doeleinden • maatschappelijke doeleinden • nutsvoorzieningen • waterwingebied • water • verkeersdoeleinden • militaire doeleinden • landgoed
	differentiatie binnen bestemmingen	• leidingen • boringsvrije zone • visuele bufferzone
	aanduidingen	• geluidsbelasting uitgedrukt in kosteneenheden (KE) • invliegfunnel • veiligheidszones A, B • openlucht theater • groepsaccommodatie • scouting faciliteiten • hondenoeferterrein
Waardenkaart 1	differentiaties	• abiotische waarden: • gemiddeld hoge grondwaterstand • watergang, kanaal • oppervlaktewater • natuurwaarden: • levensgemeenschappen van vennen en plassen • levensgemeenschappen van slootkanten en rietvetaties • levensgemeenschappen van heide • levensgemeenschappen van kleinschalig cultuurlandschap • levensgemeenschappen van droge bossen • levensgemeenschappen van vochtige bossen • leefgebied van amfibieën/reptielen
Waardenkaart 2	differentiaties	• landschap • besloten gebied • cultuurhistorie • historische bebouwingsconcentratie (linten, buurtschappen) • kanaal • waardevolle zandweg • archeologisch waardevol terrein
Detailplankaarten	medebestemmingen	• agrarische bedrijfsdoeleinden • bedrijfsdoeleinden
	medegebruik	• woondoeleinden

Kaart Plankaart 2	Onderscheidingen differentiatie	Gebieden/functies • kernrandzone • bebouwingscluster • bebouwingslint • GHS (groene hoofdstructuur) • Ecologische verbindingzone • Natuurontwikkelingsgebied • toekomstige recreatieve voorzieningen • wijziging naar militaire doeleinden • wijziging t.b.v. oefenhal • wijziging naar maatschappelijke doeleinden • aanpassen infrastructuur
----------------------	------------------------------------	--

6.3.1 Overzicht en onderlinge verhouding

Overzicht van de plankaarten

Plankaart 1: Bestemmingen en differentiatievlakken

Op plankaart 1 zijn de rechtstreeks werkende bestemmingen onderscheiden (met uitzondering van de medebestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'). De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Dit houdt in dat de begrenzing van deze bestemmingen, behoudens planherziening, niet mag worden gewijzigd. Bestemmings- of bouwvlakken van een medebestemming kunnen worden gewijzigd of vergroot, de onderliggende hoofdbestemming blijft echter steeds dezelfde.

Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt ten behoeve van de toepassing van het compensatiebeleid alsmede ten behoeve van de realisering van ecologische verbindingzones. In geval van toepassing van het compensatiebeleid en realisering van verbindingzones wordt de hoofdfunctie 'Agrarisch gebied' (eventueel met nadere kwalificatie) gewijzigd in een andere hoofdfunctie, namelijk 'Natuurgebied' of 'Bosgebied'.

Voorts zijn op plankaart 1 differentiaties opgenomen ten behoeve van onder- en bovengrondse leidingen, een boringsvrije zone en visuele bufferzones. Tevens zijn de militaire belemmeringszones aangeduid: de geluidsbelasting uitgedrukt in Kosteneenheden (KE), een invliegfunnel en twee veiligheidszones rond een munitiedepot. Aanduidingen zijn opgenomen voor het medegebruik van gronden ten behoeve van recreatievoorzieningen.

Waardenkaart 1 en 2: Aanlegvergunningen en gebruiksverboden

De waardenkaarten 1 en 2 bevatten nadere onderscheidingen (differentiaties) van de op plankaart 1 aangegeven gebiedsbestemmingen ('Natuurgebied', 'Bosgebied', 'Agrarisch gebied' etc). Op de waardenkaarten 1 en 2 is nauwkeurig aangegeven (tot op perceelsniveau begrensd) welke bestaande natuur-, landschappelijke / cultuurhistorische en/of abiotische waarden als zodanig binnen deze gebieden worden

erkend c.q. gewaardeerd. Deze plankkaarten zijn afgewogen kaarten, waarop de feitelijk te beschermen waarden staan aangegeven. Het zijn beslist geen inventarisatiekaarten. Het kan dus voorkomen dat bepaalde actuele waarden wel voorkomen op de inventarisatiekaarten in de toelichting, maar dat na afweging van de voorkomende belangen bepaalde waarden ondergeschikt gemaakt zijn aan andere belangen binnen dezelfde ruimte (bijvoorbeeld de agrarische belangen).

Deze nadere differentiëring van de toegekende waarden is met name van belang voor de toepassing van het stelsel van aanlegvergunningen en gebruiksverboden. Activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde die is aangegeven op één van de waardenkaarten kunnen aanlegvergunningplichtig worden gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden. Het stelsel van aanlegvergunningen en gebruiksverboden wordt uitgebreid beschreven in paragraaf 6.4.

Detailplankaarten

Medebestemmingen

De agrarische en niet-agrarische bedrijven zijn aangegeven op detailplankaarten vanwege de vereiste nauwkeurigheid bij het vastleggen van de bestaande functie en de uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van een bouwvlak. Dit is namelijk op de schaal van plankkaart 1 (schaal 1:10.000) niet te verwezenlijken. De detailplankaarten hebben een schaal 1:2.000.

Medegebruik

De positief bestemde woningen zijn aangepijld op detailplankaarten vanwege de vereiste nauwkeurigheid en duidelijkheid. Elke woning heeft een nummer dat correspondeert met een bepaald adres. Ook deze detailplankaarten hebben een schaal van 1:2.000.

Planologische functieveranderingen

Van de zijde van de PPC is aangegeven dat de ruimtelijke veranderingen waarvoor geen procedure is gevolgd maar waarvoor wel een nieuwe (detail)bestemming is opgenomen, specifiek in het plan moeten worden toegelicht. Het onderstaande kan als toelichting dienen.

In het kader van de aankoop van de gronden van Th. van de Biggelaar aan de Sint-Antoniusweg in Best – deze gronden zijn nodig voor de aanleg van de noordwestelijke ringweg – zijn de mogelijkheden tot verplaatsing van zijn bedrijf naar de Heuveleindseweg in Best onderzocht.

De heer Van de Biggelaar is voornemens aldaar bedrijfsbebouwing te realiseren. Het gaat daarbij om de vestiging van een vollegrondkwekerij en een containerkwekerij aan de Heuveleindseweg.

Van de zijde van DLV is een bedrijfsplan opgesteld.

Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ter zake advies uitgebracht. Conclusie is dat er sprake zal zijn van volwaardige bedrijven. Aan de eisen met be-

trekking tot de continuïteit en noodzaak kan worden voldaan. Naar het oordeel van de Adviescommissie is er echter nog steeds sprake van één bedrijf zolang er nog geen begin is gemaakt met de daadwerkelijke bedrijfssplitsing.

Het bedrijf wordt gevestigd in een gebied dat in het nog geldende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming "Agrarisch gebied/Toekomstig Woongebied" heeft.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming "Agrarisch Gebied". De gronden liggen op geruime afstand van woongebied Heivelden. Woningbouw is op de geprojecteerde kwekerijlocatie dan ook niet aan de orde. Aan de gestelde milieueisen kan worden voldaan.

Aan de eisen voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt voldaan. Onderzoek om te komen tot hervestiging van de betreffende bedrijven op bestaande locaties, heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd.

a. Aarleseweg 12/14

In het bestemmingsplan Buitengebied is het pand Aarleseweg 12-14 aangeduid als noodwoning.

Ingevolge de bij dit plan behorende voorschriften mogen de op de plankaart als zodanig aangeduide noodwoningen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, met dien verstande, dat uitbreiding noch wat betreft inhoud, noch wat betreft oppervlakte is toegestaan. Deze bepaling is opgenomen om daarmee een passieve sanering te bevorderen.

Momenteel wordt het pand bewoond door twee gezinnen. In 1996 is aan de eigenaar medegedeeld, dat Burgemeester en Wethouders bereid zijn medewerking te verlenen aan de bouw van één vrijstaande woning. Per saldo ontstaat een uit planologisch oogpunt gunstiger situatie aangezien het aantal burgerwoningen met één afneemt.

b. Akkerweg 2-4

Het desbetreffende pand is zonder vergunning gesplitst. De verklaringen van geen bezwaar zijn geweigerd.

Op de betreffende locatie is, planologisch gezien, een nieuwe situatie ontstaan. Doordat er sprake is van volledige nieuwbouw van het pand in twee woningen, is er geen sprake van verbouw als bedoeld in de planvoorschriften. Volgens de planvoorschriften is er slechts de mogelijkheid van verbouw. Per saldo neemt het aantal burgerwoningen toe met één. Dit zou ook het geval zijn geweest indien gebruik was gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 26, lid A, sub II onder 4 van de voorschriften van bestemmingsplan Buitengebied. De afwijking waarvan thans sprake is, is dat er volledige nieuwbouw heeft plaatsgehad.

Gelet op de omstandigheid dat splitsing op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is en dat de mogelijkheid van *volledige herbouw* wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan ligt het in de rede om de woningen Akkerweg 2-4 te bestemmen tot halfvrijstaande woningen.

Plankaart 2: Ontwikkelingen

Er zijn gebieden onderscheiden, waar te realiseren ontwikkelingen tot functieverandering (kunnen) leiden. Om die functieverandering mogelijk te maken is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende gebieden: de natuurontwikkelingsgebieden, de ecologische verbindingzones, de kernrandzone, de bebouwingslinten, bebouwingsclusters, het recreatief gebied De Vleut, een recreatieve oefenhal paardensport en het voormalig militair complex in Molenheide. Andere ontwikkelingen hebben geen rechtstreeks gevolg voor de huidige functie (geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen), of de ontwikkeling is dermate ingrijpend dat een partiële planherziening nodig is.

Gebieden waaraan een wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld

De natuurontwikkelingsgebieden zijn de gebieden die in het kader van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als reservaatgebied zijn aangewezen. Het is de bedoeling dat deze gebieden binnen de planperiode worden aangekocht voor het versterken en uitbreiden van de natuurwaarden ('natuurontwikkelingsgebied').

De ecologische verbindingzones zijn in feite een soort zoekgebieden. Binnen de op de plankaart aangegeven zone kunnen landschapselementen worden aangelegd of bepaalde gronden uit productie worden genomen met het doel ruimte te bieden voor planten en dieren. Of de functiewijziging ook in juridische zin zijn beslag moet krijgen (toepassen wijzigingsbevoegdheid) zal vooral afhangen van de omvang van de betreffende functiewijziging. Vaak zal een ecologische verbindingzone al kunnen functioneren door enkele eenvoudige maatregelen die passen binnen de agrarische bestemming.

De kernrandzone (zones buiten de GHS van 150 tot 200 m aansluitend aan de woongebieden in de bebouwde kommen), de bebouwingslinten (vrijwel aaneengesloten bebouwing en voornamelijk tweezijdig langs wegen) en de bebouwingsclusters (sterk geconcentreerde bebouwing) zijn aangegeven in verband met het beleid dat is ontwikkeld voor het hergebruik van vrijkomende bedrijfsgebouwen.

Voor het gebied De Vleut is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van recreatieve voorzieningen in het gebied. Deze wijzigingsbevoegdheid is aan strenge voorwaarden verbonden. De belangrijkste is dat de ontwikkeling gestructureerd en planmatig plaatsvindt zodat er een wezenlijke toevoeging aan de recreatieve structuur van Best plaatsvindt. Een ander belangrijk aspect is de verkeerssituatie. Het parkeren van bezoekers mag niet leiden tot overlast van de omgeving. Bovendien is de huidige infrastructuur niet berekend op een dergelijke ontwikkeling. Als zodanig dient de infrastructuur aangepast te worden door middel van een extra weg en een rotonde ter plaatse waar de Ringweg, de St. Oedenrodeweg en de Hurkseweg samen komen. De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in het realiseren van de volgende activiteiten:

- uitbreiding van het dierenpark;
- realiseren van geconcentreerde dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van speelweide, midgetgolfbaan, jeu de boulesbaan, verkeerstuin en vergelijkbare vormen van dagrecreatie;
- één horecavoorziening en twee kiosken;
- afdoende parkeerplaatsen om te kunnen voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

Voor de aanleg van een oefenhal voor de paardensport aan de Heuveleindseweg is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het is zeker dat deze projecten binnen de planperiode uitgevoerd gaan worden, ze zijn echter nog niet voldoende geconcretiseerd om deze ontwikkelingen rechtstreeks op te nemen. Wel is vooraf een oordeel te vellen over de ruimtelijk en landschappelijk maximale bebouwingsmaat. Het oppervlak van de oefenhal mag maximaal 4000 m² bedragen.

Momenteel is een buurthuis aanwezig op het adres Aarleseweg 21. Dit buurthuis zal verplaatst worden naar de hoek Aarleseweg-Kapelweg. Om te kunnen voorzien in deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de voormalige logistieke inrichting Best is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het geval dat de recreatieve functie (Museum Bevrijdende vleugels) hier verdwijnt. Het complex krijgt dan weer een militaire functie.

Gebieden waaraan geen wijzigingsbevoegdheid gekoppeld is

Hier gaat het ten eerste om de Groene Hoofdstructuur (GHS). Om de leesbaarheid van deze plankaart zo goed mogelijk te laten zijn, is de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) niet apart onderscheiden. Dit is ook niet nodig, omdat alle gronden die niet binnen de GHS liggen, tot de AHS behoren. Er is voor gekozen juist de GHS aan te geven, omdat op de GHS het strikte provinciale compensatiebeleid van toepassing is; voor de AHS geldt dat niet. Indien aantasting plaatsvindt van actuele waarden van de GHS, dienen deze gecompenseerd te worden (in de delen van de GHS die natuurontwikkelingsmogelijkheden hebben, of in de AHS). Binnen de GHS is een onderscheid aangebracht tussen de droge en natte GHS. Om het onderscheid tussen de provinciale en gemeentelijke GHS aan te geven zijn binnen de GHS de Natuurkerngebieden (provincie Noord-Brabant) aangegeven. De aanduidingen Natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones geven aan waar het versterken van de natuur in Best plaats moet gaan vinden.

De gemeente moet volgens het vigerende streekplan in hun bestemmingsplan buitengebied voldoende ruimte bieden voor de ontwikkeling van de boomteelt in het op de kaart aangewezen "Boomteeltontwikkelingsgebied". Concreet betekent dit dat aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen en de omschakeling naar boomteelt in de ontwikkelingsgebieden geen beperkingen mogen worden

opgelegd. Deze Voor de gronden buiten deze gebieden is dit afhankelijk van de in die gebieden aanwezige landschappelijke-, natuur- en milieuwaarden. Verder is deze sector erbij gebaat dat, dat in haar ontwikkelingsgebieden geen gespreide nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven mogelijk is.

Het aanlegvergunningstelsel is binnen het ontwikkelingsgebied voor de boomteelt buiten werking gesteld worden. Wat betreft de gespreide nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven heeft dit tot gevolg dat hervestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven op een bestaand bouwvlak in het ontwikkelingsgebied voor boomteelt is uitgesloten.

Bestemmingskeuze

De hoofdbestemmingen zijn af te leiden uit het gebruik (functies) en de actuele waarden, die op de waardenkaarten en plankaart 2 in de vorm van de Groene Hoofdstructuur zijn aangegeven. In de onderstaande tabel is aangegeven hoe de verschillende waarden hebben geleid tot de hoofdbestemmingen:

tabel 6.2.

Waardenkaarten 1 en 2 / Plankaart 2	Feitelijke functie, verschijningsvorm en beheer	Plankaart 1
- levensgemeenschappen van droge en vochtige bossen	Bos	Bosgebied
- levensgemeenschappen van heide, inclusief levensgemeenschappen van vennen en plassen en archeologisch waardevol terrein	Heide	Natuurgebied
- levensgemeenschappen van amfibieën/reptielen	Sloten, slootkanten, weilanden, akkers	Agrarisch gebied met natuurwaarde
- Groene Hoofdstructuur (plankaart 2)	Sloten, slootkanten, weilanden, akkers, kleine landschapselementen	Agrarisch gebied met natuurwaarde
- Differentiatievlakken abiotische waarden	Watersgang of plas	Water
	Indien samenvallend met bos	Bosgebied
	Akkers, weilanden, kleine landschapselementen <i>binnen de GHS</i>	Agrarisch gebied met natuurwaarde
	Indien samenvallend met cultuurhistorische of landschappelijke waarde	Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden
	Akkers, weilanden	Agrarisch gebied
- differentiatievlak kleinschalig cultuurlandschap voor zover niet gelegen binnen de GHS	Akkers, weilanden, kleine landschapselementen	Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden
- differentiatievlak besloten gebied	Akkers, weilanden, kleine landschapselementen	Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden
- kanaal	Vaarwater, cultuurhistorische waarde	Water
- differentiatievlakken waardevolle zandweg	Cultuurhistorische waarde, ontsluiting aanliggende percelen, dagrecreatie	Verkeersdoeleinden

Waardenkaarten 1 en 2 / Plankaart 2	Feitelijke functie, verschijningsvorm en beheer	Plankaart 1
- differentiatievlakken: - historische bebouwingsconcentratie (linten, buurtschappen) - geen differentiatievlak	Weilanden en akkers	Agrarisch gebied

De waarden die op de waardenkaarten worden weergegeven door middel van een differentiatievlak (kolom 1) en de feitelijke functie, verschijningsvorm en/of het beheer (kolom 2) zijn bepalend voor de bestemmingskeuze op plankaart 1 (kolom 3).

6.3.2 Plankaart 1

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden (zie ook tabel 6.2):

Natuurgebied

In het plangebied is sprake van twee gebieden die wegens de bijzondere natuurwaarden en het feitelijke gebruik (functie en beheer) als 'Natuurgebied' zijn bestemd. Het betreft de twee gebieden binnen de Nieuw Heide waar nog heide voorkomt.

Bosgebied

Deze bestemming ligt op de bosgebieden, met name in het noorden van het plangebied. Het betreft hier de bossen in de Paljaart, Achterste Broek en de Scheeken. Ook de naaldbossen van de Nieuwe Heide zijn als bos bestemd. Verder zijn nog enkele verspreid liggende kleinere bossen als bosgebied bestemd.

Agrarisch gebied met natuurwaarde

Ale gebieden die liggen binnen de Groene Hoofdstructuur en die in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als 'Agrarisch gebied met natuurwaarde'. Hoewel in deze gebieden ook landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden kunnen voorkomen is de ligging binnen de GHS en het feitelijk gebruik bepalend voor de bestemming.

Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden

Deze bestemming ligt op de gebieden die op de waardenkaart zijn gedifferentieerd als landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevol, mits deze niet overlapt worden door de groene hoofdstructuur.

Agrarisch gebied

De bestemming 'Agrarisch gebied' is toegekend aan alle overige gebieden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit het oogpunt van landschap of natuur voorkomen. De gebieden waar alléén abiotische waarden voorkomen vallen ook onder de bestemming agrarisch gebied. Deze primair agrarische gebieden liggen hoofdzakelijk ten zuiden van de Nieuwe Dijk/Broekdijk.

Overige bestemmingen

Naast bovenstaande (grootschalige, gebiedsdekkende) bestemmingen bevat plankaart 1 ook een aantal meer gedetailleerdere bestemmingen die de bestaande situatie vastleggen. Het gaat hier om de bestemmingen Recreatieve doeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Nutsvoorzieningen, Waterwingebied, Water, Verkeersdoeleinden, Militaire doeleinden en Landgoed.

6.3.3 Waardenkaarten 1 en 2

Bij de samenstelling van de waardenkaarten 1 en 2 zijn de onderzochte kwaliteiten afgewogen, waarbij is vastgesteld welk belang c.q. welke waarde het belangrijkste is. De hoofdlijnen van beleid en de daaruit voortvloeiende zonering hebben als basis gediend voor de afweging.

De op deze waardenkaarten onderscheiden differentiatievlakken vertegenwoordigen respectievelijk een bepaalde abiotische waarde, een natuurwaarde of een landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. Aan de differentiatievlakken op de waardenkaarten worden in de voorschriften gebruiksverboden en aanlegvergunningen gekoppeld (dit aanlegvergunningstelsel wordt toegelicht in paragraaf 6.4 bij artikel 25).

De waarden zijn in het kader van de afweging begrensd en besproken in hoofdstuk 3. De begrenzing van de differentiatievlakken is zoveel mogelijk gelegd op perceelsgrenzen.

6.3.4 Detailplankaarten

De gebouwde objecten, waaraan eigenaren en gebruikers rechtszekerheid ontfen, zijn als bestemmingen weergegeven op afzonderlijke detailplankaarten op een hiervoor aangepaste (gedetailleerde) schaal 1:2000. Het betreft hier de agrarische en niet-agrarische bedrijven. In bijlage 2 zijn hiervan overzichten opgenomen.

Burgerwoningen

Burgerwoningen krijgen geen bouwvlak toegewezen, maar zijn aangepijld op detailplankaarten. Elke burgerwoning ligt in een bestemming, waarbinnen de woning

en eventuele bijgebouwen zijn toegestaan. Elke woning heeft op de detailplankaart een volgnummer.

Methode van bouwvlaktoekenning bij agrarische bedrijven

Bij het toekennen van bouwvlakken is uitgegaan van de gegevens uit de enquêtes, die tijdens bedrijfsbezoeken zijn opgedaan. Op basis van de gegevens over de economische grootte van het bedrijf (aantal Nge's) zijn de agrarische bouwvlakken toegekend. Als eerste is bekeken of er sprake is van serieuze agrarische bedrijvigheid of van hobbymatige activiteiten. Bedrijven groter of gelijk aan 12 Nge krijgen een agrarische bedrijfsbestemming. Bedrijven die kleiner zijn dan 12 Nge zijn in beginsel bestemd als burgerwoning.

Bij het toekennen van bouwvlakken heeft onder meer als uitgangspunt gegolden, dat de continuïteit van de reële en volwaardige agrarische bedrijven gedurende de planperiode moet zijn veiliggesteld. Niettemin kan het voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om gedurende de planperiode hun bouwvlak te vergroten. Uitgangspunt hierbij is, dat vergroting van het bouwvlak/bestemmingsvlak tot maximaal 1,5 ha acceptabel wordt geacht.

Bouwvlaktoekenning bij niet-agrarische bedrijven

Voor elk niet-agrarisch bedrijf wordt een bouwvlak toegekend (waarbinnen de bebouwing is toegestaan). Daarnaast wordt voor elk bedrijf afzonderlijk een maximaal te bebouwen oppervlakte en de maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen vastgesteld. Dit komt overeen met het huidige oppervlak en de huidige goot- en nokhoogte. Alle bedrijven krijgen een rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheid van 10 procent.

6.3.5 Plankaart 2

Plankaart 2 geeft de ontwikkelingen in de planperiode weer. Aan een aantal van de differentiaties op deze kaart zijn wijzigingsbevoegdheden gekoppeld. Het gaat hierbij om de volgende gebieden: de natuurontwikkelingsgebieden, de ecologische verbindingzones, de kernrandzone, de bebouwingslinten, bebouwingsclusters, een recreatieve oefenhal paardensport, het voormalig militair complex in Molenheide, het recreatief gebied De Vleut en de daarbij behorende infrastructurele aanpassingen.

De natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzone zijn op deze plankaart aangegeven voor zover realisering binnen de planperiode is te verwachten. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de functieverandering die met de vorming van een natuurgebied of ecologische verbindingzone gepaard gaat juridisch worden verankerd.

De kernrandzone, bebouwingslint en bebouwingscluster op de ontwikkelingskaart zijn van belang voor de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

De oefenhal betreft een concreet project in een ver gevorderd stadium van planvorming. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorziet in de realisatie van deze projecten.

De wijzigingsbevoegdheid naar militaire doeleinden heeft betrekking op het museum dat gevestigd is in het voormalig MOB complex in het gebied de Molenheide. De betreffende gronden blijven echter in eigendom van het ministerie van Defensie. De mogelijkheid is derhalve aanwezig dat de gronden weer in militair gebruik genomen worden.

De wijzigingsbevoegdheid voor het gebied De Vleut is gericht op het versterken van de daar reeds aanwezige recreatieve functies. Hieraan is gekoppeld een aanpassing van de infrastructuur in het kader van de verkeersveiligheid.

Daarnaast bevat plankaart 2 één differentiatie zonder wijzigingsbevoegdheid: Groene Hoofdstructuur.

Voor de *Groene Hoofdstructuur* is het compensatiebeleid van toepassing.

6.4 Toelichting op de voorschriften

De systematiek van de voorschriften

De systematiek van de voorschriften kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Voorschriften' gaat in op de begripsomschrijvingen, de wijze van meten c.q. berekenen en de regeling van de verhoudingen tussen de bestemmingen.
- In hoofdstuk 2 van de voorschriften - 'Rechtstreekswerkende bestemmingen' - wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of vrijstelling) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwvoorschriften, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.
- In hoofdstuk 3 van de voorschriften - 'Ontwikkelingen' - wordt aangegeven welke vormen van gebruik en bouwwerken na vrijstelling of wijziging van het plan toelaatbaar zijn. Daarbij vormt de Beschrijving in hoofdlijnen het toetsingskader.
- Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 de algemene voorschriften weergegeven (overgangsbepalingen, algemene bepalingen, etc.).

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de voorschriften gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwvoorschriften van onderhavig plan moet worden gemeten.

Artikel 3 - Verhouding tussen de bestemmingen

Elk perceel binnen het plangebied heeft in ieder geval een bestemming (plankaart 1), maar kan daarnaast tevens een medebestemming hebben. Daarnaast is op plankaart 1 de differentiatie 'leidingen' aangegeven. In artikel 3 is de onderlinge rangorde tussen de bestemmingen, medebestemmingen en differentiatie 'leidingen' vastgelegd.

Deze rangorde houdt in dat indien een bestemming samenvalt met een medebestemming, de voorschriften van de bestemming slechts van toepassing zijn voor zover zij niet in strijd zijn met het bepaalde ten aanzien van de medebestemming ('de medebestemming gaat voor').

Indien een (mede)bestemming samenvalt met de differentiatie 'leidingen', geldt het bepaalde ten aanzien van de differentiatie 'leidingen'. Ook in dat geval zijn de voorschriften van de (mede)bestemmingen alleen van toepassing indien ze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de differentiatie 'leidingen' ('de differentiatie leidingen gaat voor').

Hoofdstuk 2 Rechtstreekswerkende bestemmingen

Bestemmingen

Artikel 4 - Bosgebied

Artikel 4 geeft de doeleinden en bouwvoorschriften binnen de bestemming bosgebied. Op de gronden binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken van ondergeschikte betekenis zoals erfafscheidingen en hoogspanningsmasten in geval van een hoogspanningsleiding.

Door middel van de differentiatievlakken op de waardenkaarten 1 en 2, waarmee de bestaande gebiedsspecifieke abiotische, natuurlijke, landschappelijke en

cultuurhistorische waarden zijn gespecificeerd, is de algemene gebruiksregeling verijnd. Binnen deze differentiatievlakken geldt een aanlegvergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden op grond van artikel 25. Dit artikel komt later in deze paragraaf aan de orde.

De bestemming is niet alleen bepalend voor de rechtstreekse (gebruiks)-mogelijkheden, maar is ook relevant voor de toepassing van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. In artikel 19 is in tabelvorm aangegeven van welke voorschriften uit het onderhavige artikel vrijstelling kan worden verleend en in welke bestemming de bestemming 'Bosgebied' kan worden gewijzigd.

Op plankaart 1 is binnen de bestemming het differentiatievlak 'boringsvrije zone' aangegeven. Dit differentiatievlak omvat een zone rond het waterwingebied binnen het plangebied. Het indrijven van voorwerpen in de grond is hier aan een aanlegvergunningplicht onderworpen.

Tevens is binnen de bestemming het differentiatievlak 'leidingen' aangegeven. Dit differentiatievlak omvat alle aanwezige leidingen binnen de bestemming.

De voorschriften zijn erop gericht de grond binnen dit differentiatievlak, die nodig is voor onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen e.d. te vrijwaren van bebouwing. In verband daarmee geldt binnen het differentiatievlak een geheel bouwverbod (met uitzondering van hoogspanningsmasten). Verder zijn in artikel 23 bepaalde vormen van gebruik verboden en zijn in artikel 25 bepaalde werken en werkzaamheden aan een aanlegvergunningplicht onderworpen.

Artikel 5 - Natuurgebied

Artikel 5 geeft de doeleinden en bouwvoorschriften binnen de bestemming natuurgebied. Op de gronden binnen deze hoofdbestemming, die niet tevens een medebestemming hebben, mag ook niet worden gebouwd, behalve erfafscheidingen tot 2 meter hoog.

Voor de differentiatievlakken op de waardenkaarten geldt hetzelfde als hierboven onder artikel 4 is vermeld.

Artikel 6 – Agrarisch gebied met natuurwaarde

Voor dit artikel geldt mutatis mutandis hetzelfde als bij artikel 4. Naast de differentiatie leidingen komt binnen deze bestemming ook de visuele bufferzone voor. Dit betreft de gronden rondom de grote aaneengesloten bosgebieden en dient als visuele bescherming van deze bosgebieden.

De rechtstreekse bouw mogelijkheden zijn binnen deze bestemming groter dan bij bos- en natuurgebied. Bouwwerken (geen gebouwen) die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of het recreatief medegebruik van de gronden, kun-

nen rechtstreeks gebouwd worden tot een hoogte van 2,5 meter. Bij het bouwen moet rekening gehouden worden met de aanwezige waarden.

Ten aanzien van de relatie bestemming en vrijstellingen/wijzigingen geldt hetzelfde als hiervoor onder artikel 4 is gesteld. De onderscheiden differentiaties van de waardenkaarten 1 en 2 zijn behalve voor de aanlegvergunningen, tevens van belang voor de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Met een vrijstelling kunnen agrarische bedrijven uitbreiden tot maximaal 1,5 hectare. Echter, voor bedrijven die gelegen zijn binnen de op de waardenkaarten 1 en 2 onderscheiden differentiatievlakken gelden extra voorwaarden ten behoeve van de te beschermen waarden.

Artikel 7 – Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden

Voor dit artikel geldt mutatis mutandis hetzelfde als bij artikel 6.

Artikel 8 - Agrarisch gebied

Voor dit artikel geldt mutatis mutandis hetzelfde als bij artikel 6.

Artikel 9 - Recreatieve doeleinden -R-

Deze bestemming omvat een aantal verschillende recreatieve functies. Het gaat hierbij om het klompenmuseum Platijn en het museum 'Bevrijdende vleugels'. Tot slot omvat deze bestemming het dieren- en vogelpark 'De Vleut', een aantal sportterreinen en een hondenoefenterrein. Per functie is het soort bebouwing aangegeven dat is toegestaan. Op de plankaart zijn de maximale goot- en nokhoogten en de maximaal te bebouwen oppervlakte binnen het bestemmingsvlak aangegeven.

Voor een toelichting over het differentiatievlak 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 10 - Maatschappelijke doeleinden -M-

Deze bestemming heeft betrekking op vier buurthuizen aan de Kapelweg/St. Antonisweg, Aarleseweg en de Oude Baan en de Steenovensweg, twee kapellen, waarvan één aan de Kapelweg, tevens Rijksmonument, en één aan de Broekdijk en een dierenbegraafplaats achter Huiskenshoek 10.

Op de plankaart is het maximale bebouwingsoppervlak als ook de maximale goot- en nokhoogte van de gebouwen aangegeven. De overige bouwvoorschriften staan in lid 3 van het artikel.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen -N-

Deze bestemming omvat voorzieningen die een min of meer algemeen of bijzonder openbaar nut hebben en een ideëel of technisch doel dienen. Het gaat hierbij om een meet- en regelstation, GSM-mast en een transformatorstation, beide in het plangedeelte rond de Ploegstraat.

Op de plankaart is de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte alsmede de goot- en nokhoogte aangegeven.

Artikel 12 - Waterwingebied

Deze bestemming omvat een gedeelte van het waterwingebied Son. De voorschriften zijn, naast de bescherming van het grondwater en de waterwinning, gericht op behoud van aanwezige abiotische waarden. De boringsvrije zone rond het waterwingebied is opgenomen als differentiatie op plankaart 1. Voor het indrijven van voorwerpen in de bodem is in deze gebieden een aanlegvergunning verplicht gesteld.

Artikel 13 - Water

Deze bestemming omvat de belangrijke watergangen. Het water wordt onderscheiden in water voor de landbouw, natuur, recreatie en vaarwater. Een en ander is gebaseerd op het waterbeheersplan 1993-1996 van het waterschap De Dommel en Zandleij.

Op de gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bebouwing die noodzakelijk is voor het beheer of onderhoud van de watergang en afrasteringen (tot maximaal 2,5 m' hoog). Door middel van de differentiatievlakken 'gemiddeld hoge grondwaterstand' en 'watergang, kanaal' is de algemene gebruiksregeling gespecificeerd. Bij artikel 25 komen de hieraan gekoppelde aanlegvergunningen aan de orde.

Voor een toelichting van hetgeen bepaald is ten aanzien van de differentiatie 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 14 - Verkeersdoeleinden -

De bestemming 'Verkeersdoeleinden' omvat alle binnen het plangebied voorkomende wegen. Door middel van aanduidingen wordt binnen deze bestemming onderscheid gemaakt in interregionale wegen, interlokale wegen, lokale verharde wegen, halfverharde en onverharde wegen. De voorschriften zijn gericht op instandhouding van de bestaande functies. Dit geldt met name voor de onverharde wegen, die in verband met de landschappelijke, cultuurhistorische en/of recreatieve waarden ervan, niet mogen worden verhard. Binnen de be-

stemming vallen ook de bijbehorende bermen, eventuele bermsloten en fietspaden. Voor ieder wegtype wordt een maximale breedte maat gegeven. Hiermee wordt vastgelegd wat het maximale profiel van een weg mag zijn. Een weg mag derhalve smaller zijn maar niet breder dan aangegeven. Met deze maatvoering is rekening gehouden met de aanleg van eventuele fietspaden e.d.

Voor een toelichting over het differentiatievlak 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 15 – Militaire doeleinden - MD-

Deze bestemming omvat een militair brandstof depot aan de Oirschotseweg en een aantal militaire gebouwen ten zuiden van het Wilhelminakanaal. Binnen deze bestemming van het depot zijn geen gebouwen aanwezig. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De militaire gebouwen zijn positief bestemd.

Voor een toelichting van hetgeen bepaald is ten aanzien van de differentiatie 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 15A – Landgoed

Deze bestemming omvat de gronden van een enkel landgoed nabij Molenheide. Het betreft hier een bestemming welke is opgenomen als gevolg van een uitspraak van de Raad van State. Op 21 september 1999 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een burgerwoning met garage aan de Molenheideweg 5. Voorwaarde voor afgifte van de bouwvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning (villa of landhuis) was onder meer dat de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 5 hectaren moet bedragen. Deze bouwmogelijkheid was opgenomen in het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak". Op dit plan diende te worden teruggevallen, omdat aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsbestemming, waarin het desbetreffende perceel is gelegen, destijds goedkeuring was onthouden door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het besluit van Burgemeester en Wethouders om de bouwvergunning in te trekken is door de rechtbank vernietigd. Gezien de omvang van deze woning in relatie tot regulier toegestane burgerwoningen en gelet op de functionele eenheid, is voor het gehele perceel een daarop toegespitste bestemming opgenomen.

Artikel 16 - Agrarische bedrijfsdoeleinden-

Deze medebestemming omvat alle bestaande agrarische bedrijven in het plangebied. Het doeleind binnen deze bestemming is het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

Er mag uitsluitend worden gebouwd binnen de op de detailplankaarten aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken vallen voor alle agrarische bedrijven, met uitzondering van de glastuinbouw, samen met de bestemmingsvlakken.

Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij op de kaart is aangeduid dat er geen, dan wel twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. De nieuwbouw van ondersteunende kassen is rechtstreeks tot 1.000 m² toegestaan. Tijdelijke kassen en hoge tunnels zijn onbeperkt toegestaan.

De omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan. De omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven is alleen rechtstreeks mogelijk binnen het primaire agrarische gebied. In het agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde kan dit alleen via een vrijstelling.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Via een vrijstelling zijn torensilo's (maximaal 25 meter) en sleufsilo's buiten het agrarisch bouwvlak mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'.

Voor een toelichting over het differentiatievlak 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 17 - Bedrijfsdoeleinden -B-

Deze medebestemming heeft betrekking op de bestaande niet-agrarische bedrijven binnen het plangebied. Alle typen bedrijven zijn in de doeleinden apart aangeduid door middel van een codering van B1 tot en met B 26.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de detailplankaart aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte voor niet-agrarisch verwante bedrijven is de omvang van de bebouwing op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Voor de bedrijven is een rechtstreekse uitbreiding toegekend van 10 procent. De maxima voor de goot- en nokhoogte van de gebouwen geen woning zijnde, is de bestaande goot- en nokhoogte. Voor de bedrijfswoning regelt lid 4 de inhoud, goot- en nokhoogte.

Verder is de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geregeld.

Voor een toelichting over het differentiatievlak 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 18 - Woondoeleinden

Het wonen is als medegebruik aangemerkt en heeft betrekking op alle in het plangebied voorkomende burgerwoningen die voldoen aan de voorwaarden

zoals opgenomen in paragraaf 5.4.4.. De voorschriften zijn gericht op instandhouding van de bestaande woningen.

De bouwvoorschriften bevatten onder andere regels voor de maximale inhoud van het hoofdgebouw en het maximale oppervlak van de (aangebouwde) bijgebouwen. Deze regelingen worden in het onderstaande toegelicht.

Inhoud van de woning:

- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. Dit betekent dat woningen die een grotere inhoud hebben, niet mogen uitbreiden en dat woningen die kleiner zijn dan 600 m³ mogen uitbreiden met 100 m³ tot een maximum van 600 m³.
- herbouw is uitsluitend toegestaan op de bestaande bouwlocatie (fundering), maar hiervan kan onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verleend worden.
- er is ook een vrijstelling mogelijk van de maximale inhoud van de woning, indien de woning een cultuurhistorisch waardevolle boerderij van het lang- of kortgeveltype betreft. Het gaat hierbij om het betrekken van (een gedeelte van) het stalgedeelte bij de woning.

Oppervlakte van bijgebouw:

- het maximaal toegestaan oppervlak bedraagt in beginsel 80 m²
- indien bestaande bijgebouwen, waardoor het maximum van 80 m² wordt overschreden, worden gesloopt, geldt de volgende regeling. Het maximum toegestaan oppervlak mag dan worden verhoogd met 50 procent van het oppervlak van het te slopen surplus aan bijgebouwen. Daarbij geldt een absolute bovengrens van 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen.

Een aantal woningen zijn aangewezen als Rijksmonument. De betreffende panden zijn als zodanig op de detailplankaarten aangeduid. De bescherming van de cultuurhistorische waarde wordt zeker gesteld door de Monumentenwet.

Hoofdstuk 3: Ontwikkelingen

Artikel 19 - Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

In dit artikel is geregeld dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen dan wel het plan te wijzigen. In twee tabellen is aangegeven op welke activiteiten de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden betrekking hebben. In enkele gevallen is voorafgaand aan de vrijstelling of wijziging het inwinnen van advies en/of een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten verplicht gesteld. In de vierde kolom van de tabel is aangegeven welk onderdeel van de Beschrijving in hoofdlijnen in ieder geval een rol dient te spelen in de afweging van de verschillende belangen c.q. onder welke voorwaarden vrijstel-

ling dan wel wijziging kan worden verleend. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd ten aanzien van situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken nadere eisen te stellen.

Artikel 20 - Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel zijn de toetsingscriteria verwoord, die het kader vormen voor de toepassing van de in artikel 19 opgenomen flexibiliteitsbepalingen.

In dit verband wordt verwezen naar 'Beleidskader' (hoofdstuk 5), waarin het te voeren beleid zoals dit is verwoord in de Beschrijving in hoofdlijnen, uitvoerig is toegelicht.

Hoofdstuk 4: Algemene voorschriften

Artikel 21 - Overgangsbepalingen

In dit artikel worden regels gegeven over bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan en voor het gebruik van gronden dat afwijkt van het bestemmingsplan, maar ten tijde van de tervisielegging van het plan reeds bestaan. Deze bouwwerken blijven gehandhaafd en kunnen onder bepaalde voorwaarden worden veranderd, uitgebreid of herbouwd. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet.

Artikel 22 - Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik

Deze bepaling verbiedt alle gebruik van grond en opstallen, dat in strijd is met de aan de grond gegeven bestemming. Of bepaalde vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming moet worden afgeleid uit de doeleinden. Daarnaast worden enkele met name genoemde gebruiksvormen als strijdig met de bestemming aangemerkt. Deze verboden hebben alleen betrekking op bepaalde vormen van grondgebruik.

Bovendien wordt het zogenaamde kleinschalig kamperen, als bedoeld in de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) in het hele plangebied verboden. Via een vrijstelling is het kleinschalig kamperen, verenigingskamperen en natuurkamperen mogelijk.

Artikel 23 - Algemene bepaling belemmeringen

Dit artikel regelt de bebouwingsmogelijkheden in de zones direct, respectievelijk indirect ruimtebeslag leidingen. In de zone direct ruimtebeslag van ondergrondse leidingen mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken no-

dig voor het beheer en onderhoud van de leiding. Een tweede uitzondering is gemaakt voor kleine bouwwerken (geen gebouwen) zoals erfafscheidingen. Binnen de zone indirect ruimtebeslag mag onder bepaalde voorwaarden worden gebouwd. Tenslotte regelt het artikel de bebouwing in de zone direct ruimtebeslag van hoogspanningsleidingen.

Artikel 24 - Algemene bepaling met betrekking tot geluid (KE-zonering)

Dit artikel verbiedt de bouw van geluidgevoelige functies binnen de op plankaart 1 aangegeven KE-zonering rond vliegbasis Eindhoven.

De bestaande (bedrijfs)woningen zijn uitgezonderd van dit verbod. Hetzelfde geldt voor (bedrijfs)woningen waarvoor al een bouwvergunning is verleend.

Artikel 25 - Aanlegvergunningen

Inleiding

Een voor de realisering van het ruimtelijk beleid essentieel onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied is het aanlegvergunningstelsel. Het doel van dit stelsel is te voorkomen dat bepaalde specifieke waarden, die moeten worden veiliggesteld, als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Het betreft de waarden die, blijkens de (bijzondere) doeleinden binnen de bestemming in stand gehouden dienen te worden. De betreffende specifieke waarden zijn aangegeven op de Waardenkaart 1 en 2. In een aantal gevallen worden ook functies (bijvoorbeeld boringsvrije zone van een waterwingebied) door het aanlegvergunningstelsel beschermd. Per waarde (of functie) is aangegeven welke activiteiten (werken en werkzaamheden) aanlegvergunningplichtig zijn.

Een aanlegvergunning is een door burgemeester en wethouders schriftelijk verleende toestemming om bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren, onder in het bestemmingsplan vastgestelde nadere criteria. Zonder aanlegvergunning is het verboden de bedoelde werken en/of werkzaamheden uit te voeren. De werken en werkzaamheden zijn toegestaan wanneer zij verband houden met de doeleinden van de aan de gronden gegeven bestemming en de overige aanwezige waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe kunnen aan de aanlegvergunning nadere voorwaarden worden verbonden. Ook kunnen bepaalde vormen van gebruik of werken als "strijdig gebruik" worden aangemerkt, wat inhoudt dat op uitvoering daarvan een absoluut verbod rust. Of bepaalde vormen van gebruik strijdig zijn, moet worden afgeleid uit de doeleinden van de aan de grond gegeven bestemming.

In de juridische voorschriften is in tabelvorm aangegeven welke werken en werkzaamheden in welk gebied aanlegvergunningplichtig zijn.

Werken en werkzaamheden

De verplichting tot een aanlegvergunning geldt voor veelal specifieke, eenmalige en grootschalige werken. Algemeen gebruikelijk en regelmatig terugkerend beheer en onderhoud, nodig voor een goede waterhuishouding, bosbouw, natuurbehoud en -ontwikkeling en landbouw, zijn van de verplichting voor een aanlegvergunning uitgesloten.

Aan de hand van de doeleindenomschrijving bij de desbetreffende bestemming zal moeten worden bepaald of een werk/werkzaamheid kan worden beschouwd als normaal beheer of onderhoud c.q. al dan niet aanlegvergunningplichtig is.

De verplichting tot een aanlegvergunning is voor een aantal medebestemmingen uitgesloten. Het betreft hier de bestemmingsvlakken van de medebestemmingen 'Recreatieve doeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Nutsvoorzieningen', 'Militaire doeleinden', 'Verkeersdoeleinden', voor zover de gronden zijn aangeduid als 'interregionale weg', 'interlokale weg', 'lokale verharde weg' of 'half-verharde weg', 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Ten slotte is het stelsel eveneens niet van toepassing op de gronden met de aanduiding 'Woondoeleinden'.

Afweging van belangen

Burgemeester en wethouders moeten van geval tot geval afwegen of een aanlegvergunning kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van uitvoering van de desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Landbouwkundig belang

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de (cultuurtechnische) basisinrichting (waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting) van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. Bepalende factoren daarbij zijn:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);

- de gevoeligheid/hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerkingen (tuinbouw);
- de afstand tot de bedrijfsgebouwen (voor de akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; voor melkveehouderij geldt dit in mindere mate en de vollegrondstuinbouw en boomteelt vraagt een directe relatie met de bedrijfsgebouwen).

Naarmate de feitelijke inrichtingssituatie afwijkt van de gewenste basisinrichting is het belang van aanpassing voor de landbouwsector groter.

Voor bedrijfstakingen waarbij de bedrijfsvoering (vrijwel) geheel in gebouwen plaatsvindt (intensieve veehouderij, champignonkwekerij, witloftrekkerij, glastuinbouw) is de productiekwaliteit van de gronden en de afstand ten opzichte van het bedrijf relatief gering. Hiervoor zijn gebouwen en bouwwerken van groter belang voor de bedrijfsvoering. Regelgeving hiervoor is gebonden aan de toekenning van bouwvlakken en daarop gebaseerde bouwvergunningen.

Schadelijkheid voor aanwezige waarden

De randvoorwaarden voor instandhouding van de diverse waarden in het plangebied maken duidelijk welke ingrepen een bedreiging kunnen vormen. De mogelijke negatieve effecten van een ingreep moeten duidelijk maken in hoeverre bepaalde werken of werkzaamheden de waarden van een gebied onevenredig kunnen aantasten. Een overzicht van de randvoorwaarden ter instandhouding van de waarden en voor die waarden bedreigende werkzaamheden is opgenomen in de tabel 'ingreep-effect relatie voor onderscheiden waarden'. Deze tabel is opgenomen als bijlage 5. De waarden staan in kolom 1 van de tabel, wat bepalend is voor de instandhouding van die waarden in kolom 2. De in kolom 3 genoemde werken en werkzaamheden hebben in meer of mindere mate invloed op de in kolom 2 genoemde (milieu)randvoorwaarden. De indeling van de te beschermen waarden genoemd in kolom 1 correspondeert met de indeling op de Waardenkaart 1 en 2.

In hoeverre werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor aanwezige waarden is afhankelijk van:

- * de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden
- * de omvang (diepte, oppervlak e.d.)
- * het tijdstip van uitvoering (bijvoorbeeld in een weidevogelgebied)
- * de wijze van uitvoering

In bijlage 4 zijn doel, kenmerken en gevolgen van alle aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden beschreven.

Afstemming

De verplichting tot een aanlegvergunning is door een exacte omschrijving van de werken en werkzaamheden afgestemd op de vergunningplicht op basis van andere wet- en regelgeving zoals milieuwetgeving, Grondwaterwet, Ontgrondingenwet, Waterschapswet en -regelgeving en de gemeentelijke APV, waarin een kapverbod is opgenomen. Voorkomen moet worden dat in het aanlegvergunningstelsel zaken worden geregeld die reeds onderwerp zijn van sectorale wetgeving.

Leeswijzer juridische regeling

Het aanlegvergunningstelsel is gekoppeld aan de differentiatievlakken op de Waardenkaart 1 en 2, waarop de gebieden met actuele natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn aangegeven. Daarnaast gelden aanlegvergunningregels ter bescherming van differentiaties 'boringsvrije zone' en 'leidingen'. In de linkerkolom van de tabel 'Aanlegvergunningen zijn de te beschermen waarden aangegeven. Deze corresponderen met de differentiaties op Waardenkaart 1 en 2. In de bovenste rij zijn de verschillende werken en werkzaamheden vermeld, die een nadelige invloed kunnen hebben op genoemde waarden. Per differentiatievlak is aangegeven welke activiteiten aanlegvergunningplichtig zijn, danwel als strijdig gebruik zijn aangemerkt.

Artikel 26- Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Dit artikel bevat een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om voor geringe afwijkingen van de voorgeschreven maten of bouwgrenzen vrijstelling te verlenen indien dat nodig is voor de praktische uitvoering van het plan.

Artikel 27- Procedureregeling

Dit artikel bevat de procedureregelingen voor de toepassing van de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden en de aanlegvergunningverlening.

Artikel 28 - Strafbepaling

Dit artikel stelt het handelen in strijd met het overgangsrecht, de gebruiksbepaling of de aanlegvergunningbepaling strafbaar.

Artikel 29 - Dubbeltelbepaling

Deze bepaling heeft tot doel te voorkomen dat een bouwvoorschrift meer keren wordt toegepast op een zelfde bouwwerk of complex van bouwwerken met bij-

behorend perceel, waardoor de bedoelingen van het bestemmingsplan door die betreffende locatie c.q. situatie teniet worden gedaan.

Artikel 30 - Titel

Hierin wordt de titel genoemd waaronder de voorschriften van het onderhavige plan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Buitengebied", is dat de in het plan opgenomen voorschriften handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Best.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied" dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen voorschriften. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goede handhaving van de voorschriften.

1. Voldoende kenbaarheid geven aan het plan

Een goede handhaving begint bij de bekendheid van de bestemmingsplanvoorschriften bij degenen die direct door de voorschriften worden geraakt. Met het oog hierop wordt door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het doel van het bestemmingsplan "Buitengebied" en de daarin opgenomen bestemmingsplanvoorschriften. Daarnaast heeft de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd waarbij het bestemmingsplan voor het publiek ter inzage wordt gelegd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan

De inhoud van een bestemmingsplan kan slechts worden gehandhaafd als de voorschriften en het achterliggende beleid in overwegende mate door belanghebbenden wordt ondersteund. Dit wil zeggen dat zowel de bevolking als het gemeentebestuur en de ambtenaren zich in de bestemmingsplanregeling kunnen vinden. Natuurlijk kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Daarom is het belangrijk dat keuzes goed worden gemotiveerd. Uitgangspunt hierbij is een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan.

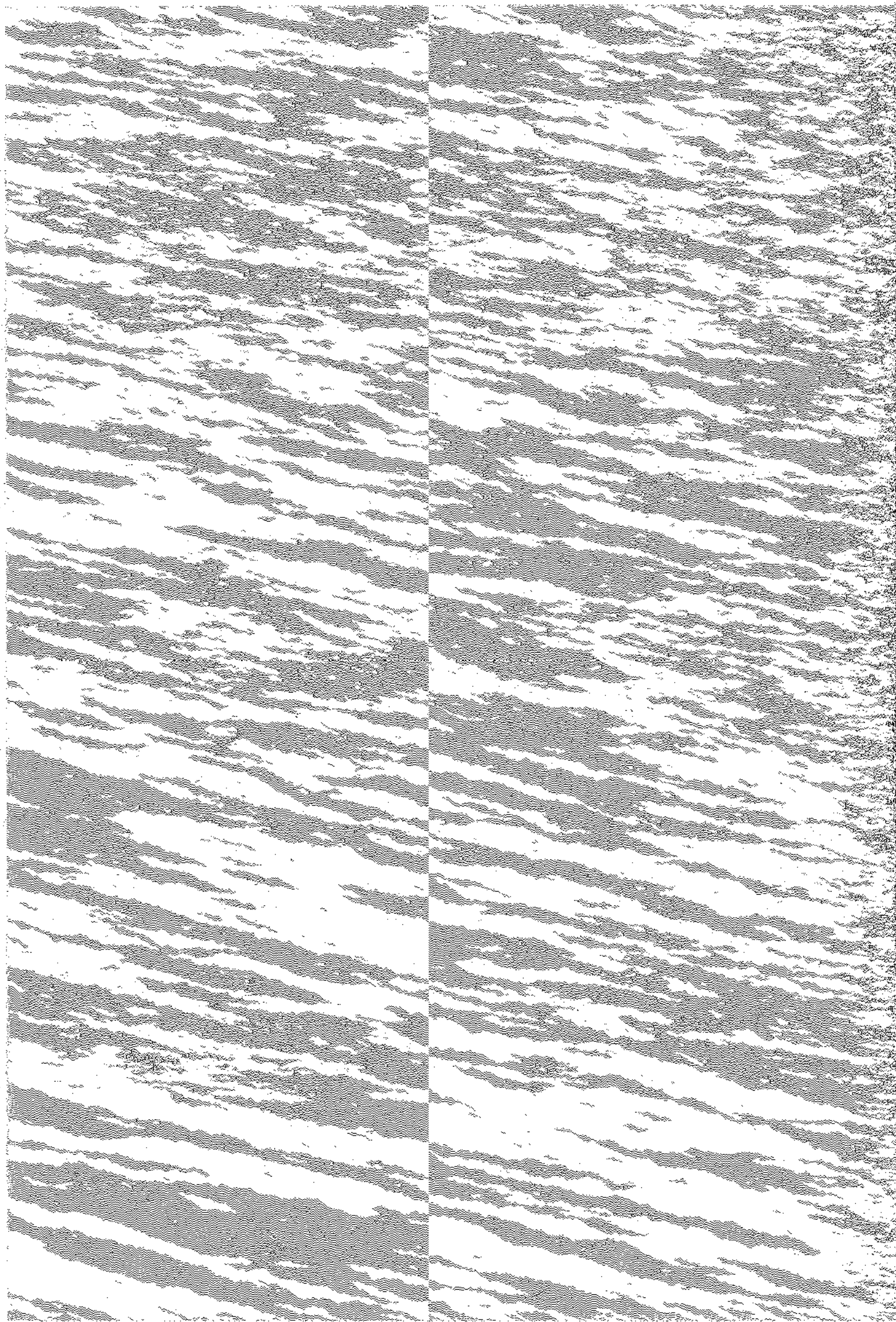
3. Inzichtelijke en realistische regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarbij moet wel voorkomen worden dat de voorschriften zo vaag worden dat de bepalingen in het bestemmingsplan niet meer te controleren zijn. De voorschriften moeten niet meer beogen te regelen dan strikt noodzakelijk is.

In het kader van de handhaving zijn bij de planontwikkeling bepaalde keuzes gemaakt:

- gekozen is voor het zoveel mogelijk in kaart brengen van binnen het gebied voorkomende waarden, van gebieden dieren en planten en landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - binnen de voorschriften worden, door middel van zogenaamde "medebestemmingen", de in het gebied voorkomende niet-agrarische functies elk afzonderlijk aangeduid. De bouwmogelijkheden worden uitdrukkelijk gemaximaliseerd door het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak per bedrijfsperceel aan te geven. Hierbij is met name aandacht voor de sloopbonusregelingen zoals genoemd in de Beschrijving in hoofdlijnen lid 7, lid 8.c en lid 9.b.;
 - belangrijk onderdeel van de inventarisatie vormde het overleg met individuele agrariërs. Iedere agrariër heeft een voorstel voor een bouwvlak thuisgestuurd gekregen en kon hierop desgewenst reageren. Ondanks het feit dat niet elke gewenste ontwikkeling kan worden meegenomen, is de in het plan opgenomen ruimtelijke regeling een realistische.
4. Het sluitstuk van een goede handhaving van de in dit bestemmingsplan opgenomen regelgeving is een adequaat en consequent uitgevoerd handhavingsbeleid. Hierin speelt het regelmatig uitvoeren van controles in het buitengebied een belangrijke rol. Daarnaast moeten adequate maatregelen getroffen (kunnen) worden indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat er een grote mate van rechtsonzekerheid hetgeen niet bevorderlijk is voor eventueel handhavend optreden door de gemeente. Daarnaast dient de gemeente voldoende mankracht ter beschikking te hebben voor de noodzakelijke controles en handhavingsacties.
- De uitgangspunten met betrekking tot handhaving van de ruimtelijke regelgeving in de gemeente Best zijn vastgelegd in een aparte nota. Deze nota heeft ook betrekking op de in dit plan opgenomen voorschriften. Deze nota is separaat bij de gemeente Best opvraagbaar.

Bijlagen



BIJLAGE 1: BEGRIPPEN EN AFKORTINGEN

abiotisch: de omgevingsfactoren die behoren tot het levenloze gedeelte van de natuur: bodem, water, lucht.

algemene milieukwaliteit: een milieubelasting die voldoet aan de minimale kwaliteitseisen die in het Nationaal en Provinciaal Milieubeleidsplan zijn geformuleerd om een duurzame ontwikkeling te waarborgen.

AVS: aanlegvergunningstelsel

bebouwingscluster: een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied.

bebouwingslint: een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouw kavels.

biotisch: het levende gedeelte van de natuur: planten en dieren.

biotoop: het leefgebied van een bepaalde soort of van een levensgemeenschap; een combinatie van abiotische en biotische kenmerken van het leefgebied van een soort waarbij deze zich gedurende zijn leven kan handhaven.

biotisch patroon: patroon dat gevormd wordt door het voorkomen van planten- en diersoorten

blijvende teelt-bedrijf: agrarisch bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door het kweken van gewassen met een levensduur langer dan één jaar.

buffercapaciteit: de mate waarin het natuurlijke basissysteem in staat is invloeden van buitenaf op te vangen zonder dat dit gevolgen heeft voor flora en fauna.

buitenplaats: landhuis met een grote tuin.

duurzame ontwikkeling: een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

ecologie: de wetenschap die de relaties tussen organismen onderling en tussen organismen en hun leefgebied, milieu of biotoop bestudeert.

ecologische ver bindingszone: lineaire structuren langs wateren en dijken die hun ecologische waarde ontleen aan de aanwezige dan wel te ontwikkelen migratiemogelijkheden voor planten- en/of diersoorten.

effectgerichte maatregelen: maatregelen die erop zijn gericht de effecten in het milieu weg te nemen of terug te dringen zonder wijzigingen aan de te brengen in of aan de bronnen.

EHS: ecologische hoofdstructuur.

extensieve recreatie: die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

fauna: het totaal aan diersoorten dat in een bepaald gebied wordt aangetroffen.

flora: het totaal aan plantensoorten dat in een bepaald gebied wordt aangetroffen.

GHS: groene hoofdstructuur.

gradiënt: geleidelijke overgang

hydrologie: de wetenschap die zich bezighoudt met de aard, de stand en de beweging van het water.

infiltratie: de neerslag die direct naar het grondwater wordt getransporteerd.

kernrandzone: een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing die over het algemeen op korte afstand van elkaar ligt.

kwel: de toestroming en uittreding van grondwater naar het maaiveld.

landgoed: een ruimtelijke eenheid ontwikkeld en beheerd als eigen bedrijfsvorm, waarbij instandhouding en verdere ontwikkeling van de verschillende grondgebruiksvormen voorop staan.

landschap: het waarneembare deel van de aarde, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding van de factoren bodem, reliëf, water, klimaat, flora en fauna, alsmede het menselijk handelen.

levensgemeenschap: het geheel van populaties van verschillende soorten in een bepaald gebied met hun onderlinge relaties.

LOP: landbouwontwikkelingsplan

milieu: het geheel van en de relaties tussen water, bodem, lucht, goederen, planten, dieren en mensen en esthetische, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden.

natuurkerngebied: gebied dat zijn natuurwaarde ontleend aan het voorkomen van planten en/of diersoorten die (inter)nationaal zeldzaam of bedreigd zijn.

natuurontwikkelingsgebied: gebied dat zijn waarde ontleend aan de bijzondere geschiktheid voor het ontwikkelen van nieuwe natuur, verhogen van de kwaliteit van bestaande natuur en het verbinden van natuurkerngebieden.

nge: Nederlandse Grootte Eenheid: maat voor de productie-omvang van een agrarisch bedrijf, bepaald door de som van de waarden die wordt verkregen door voor de verschillende gewassen en diersoorten het bijbehorende bruto standaardsaldo te vermenigvuldigen met het overeenstemmende aantal eenheden.

occupatiegeschiedenis: de geschiedenis van het in gebruik nemen van het landschap door de mens.

rode lijst: lijst van bedreigde, kwetsbare of gevoelige soorten. Er zijn rode lijsten voor vogels, planten, paddestoelen enz.

tektonische bewegingen: bewegingen in de aardkorst, ten gevolge van de bewegingen van aardschollen.

vegetatie: het plantendek in een bepaald gebied in samenhang met de groeiplaats en getypeerd door een bepaalde structuur of soortensamenstelling.

verblijfsrecreatie: het verblijf buiten de eerste woning -voor recreatieve doeleinden- waarbij ten minste één overnachting wordt gemaakt, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

verdroging: alle ongewenste effecten als gevolg van vochttekort, toename van mineralisatie en verandering in de invloed van kwel en neerslag. De eerste twee treden onder andere op bij structurele verlaging van de grondwaterstand.

vermesting: verstoring van de balans wanneer de aanvoer van mineralen groter is dan de onttrekking van het gewas.

verstoring: lokale en regionale milieubelasting ten gevolge van geluidhinder, trillingen, stank, risico en luchtverontreiniging, veroorzaakt door maatschappelijke activiteiten.

verzuring: de milieueffecten als gevolg van de depositie van verzurende stoffen (SO_x , NO_x , NH_3) en de directe effecten van deze stoffen op vegetaties en bouwwerken. Depositie van NO_x en NH_3 leidt daarnaast tevens tot eutrofiëring en verdringing van voedingsstoffen.

volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

Wor: Wet op de openluchtrecreatie

zonering: het zodanig projecteren van activiteiten, dat een mogelijk negatieve invloed op de omgeving tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt, danwel om optimale ontwikkelingskansen te bieden aan betrokken functies.

BIJLAGE 2: OVERZICHT AGRARISCHE EN NIET AGRARISCHE BEDRIJVEN

Detailplankaarten Agrarische bedrijven

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam	Bedrijfstype	Detailplankaart-nummer
Aarleseweg	8	5684NR	Best	g	17.0
Aarleseweg	15	5684LN	Best	ng	23.0
Aarleseweg	23	5684NR	Best	g	24.0
Aarleseweg	30	5684LN	Best	g	23.0
Aarleseweg	31	5684LM	Best	ng	33.0
Aarleseweg	32	5684LN	Best	g	23.0
Aarleseweg	34	5684LN	Best	g	29.0
Aarleseweg	50 /48	5684LN	Best	g	33.0
Aarleseweg	52	5684LN	Best	ng	33.0
Achterste Heistraat	2	5681PN	Best	ng	67.0
Broekdijk	2 A	5681BA	Best	ng	56.0
Broekstraat	11	5684LW	Best	g	32.0
Broekstraat	13	5684LW	Best	g	32.0
Broomsedijk	7	5684LM	Best	g	6.0
Burgstraat	7	5684NP	Best	g	6.0
Driehoekweg	20	5684LR	Best	ng	60.0
Hagelaarweg	14	5684NW	Best	g	21.0
Hagelaarweg	25	5684NW	Best	g	26.0
Hagelaarweg	29	5684NW	Best	g	40.0
Heuveleindseweg	0		Best	g	3.0
Heuveleindseweg	20	5684NC	Best	ng	2.0
Hogevleutweg	7	5681PD	Best	g	64.0
Hogevleutweg	8	5681PD	Best	g	64.0
Hogevleutweg	11	5681PD	Best	g	68.0
Hokkelstraat	25	5682PK	Best	g	50.0
Hokkelstraat	33	5682PK	Best	g	41.0
Hokkelstraat	50	5682PJ	Best	g	50.0
Hokkelstraat	54	5682PJ	Best	g	50.0
Huiskenshoek	10	5684LP	Best	g	63.0
Kapelweg	11	5684NT	Best	g	15.0
Kapelweg	21	5684NT	Best	ng	11.0
Kapelweg	25	5684NT	Best	ng	11.0
Kapelweg	25 A	5684NT	Best	g	20.0
Kapelweg	27	5684NT	Best	ng	20.0
Kapelweg	28	5684NT	Best	g	11.0
Kapelweg	40	5684NT	Best	ng	20.0
Klaverhoekseweg	9 A	5681PW	Best	ng	51.0
Klaverhoekseweg	20	5681PX	Best	ng	44.0
Klaverhoekseweg	30	5681PX	Best	g	54.0
Krimpweg	3	5682PB	Best	g	34.0

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam	Bedrijfstype	Detailplankaart- nummer
Kruisbeemdenweg	10	5682PL	Best	ng	61.0
Liempdseweg	5	5682PE	Best	g	59.0
Liempdseweg	9	5682PE	Best	ng	59.0
Lieringsedijk	20	5684NN	Best	g	58.0
Molenheideweg	0		Best		36.0
Molenheideweg	7	5681PE	Best	g	37.0
Molenheideweg	9	5681PE	Best	g	37.0
Mosselaarweg	5	5684NX	Best		39.0+45.0
Mosselaarweg	7	5684NX	Best	g	39.0+45.0
Mosselaarweg	9	5684NX	Best	g	45.0
Mosselaarweg	9 B	5684NX	Best	g	46.0
Mosselaarweg	10	5684NZ	Best	g	39.0
Mosselaarweg	11	5684NX	Best	gt	46.0
Mosselaarweg	14	5684NZ	Best		39.0+45.0
Mosselaarweg	15	5684NX	Best	g	47.0
Mosselaarweg	17	5684NX	Best	ng	47.0
Mosselaarweg	18	5684NZ	Best	ng	46.0
Mosselaarweg	22 A	5684NZ	Best	g	46.0
Mosselaarweg	22 B	5684NZ	Best	ng	47.0
Nieuwe Dijk	2	5682PG	Best	g	57.0
Oirschotseweg	102	5684NL	Best	g	7.0
Oirschotseweg	117	5684NH	Best	g	5.0
Oirschotseweg	119	5684NH	Best	ng	5.0
Oude Baan	4	5681PS	Best	g	65.0
Oude Baan	25	5681PS	Best	ng	43.0
Oude Baan	30	5681PS	Best	ng	43.0
Oude baan	32	5681PS	Best	g	43.0
Oude Baan	36	5681PS	Best	g	36.0
Parallelweg	12	5684LT	Best	ng	32.0
Sint-Oedenrodeseweg	11	5681PH	Best	g	35.0
Sint-Oedenrodeseweg	18	5681PK	Best	g	35.0
Sint-Oedenrodeseweg	45	5681PH	Best	g	64.0
Sint-Oedenrodeseweg	52	5681PL	Best	ng	65.0
Sint-Oedenrodeseweg	55	5681PJ	Best	g	65.0
Sint-Oedenrodeseweg	56 A	5681PL	Best	ng	66.0
Sint-Oedenrodeseweg	58	5681PL	Best	ng	66.0
Sint-Oedenrodeseweg	59	5681PJ	Best	g	66.0
Sint-Oedenrodeseweg	62	5681PL	Best	ng	71.0
Sint-Oedenrodeseweg	63 A/B	5681PJ	Best	g	71.0
Sint-Oedenrodeseweg	69	5681PJ	Best	ng	71.0
Sonseweg	1	5681BG	Best	g	35.0
Sonseweg	13	5681BG	Best	gt	31.0
Sonseweg	16	5681BJ	Best	ng	25.0
Sonseweg	35 A	5681BH	Best	ng	27.0
St Franciscusweg	11	5684LZ	Best	g	15.0

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam	Bedrijfstype	Detailplankaart- nummer
Vleutstraat	3	5681PA	Best	ng	69.0
Vleutstraat	5	5681PA	Best	ng	69.0
Vleutstraat	6 /6A	5681PA	Best	g	68.0
Vleutstraat	7	5681PA	Best	ng	69.0
Vleutstraat	8 A	5681PA	Best	ng	68.0
Vleutstraat	10 /10A	5681PA	Best	ng	69.0
Vleutstraat	28 /30	5681PA	Best	ng	72.0
Vleutstraat	38 /40	5681PA	Best	ng	74.0

g = grondgebonden bedrijven

ng = niet-grondgebonden bedrijven

gt = glastuinbouw

Detailplankaarten bedrijven

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam	Bedrijfstype	Detailplankaart-nummer
Aarleseweg	4 A	5684NR	Best	B1	8.0
Aarleseweg	24	5684LN	Best	B2	23.0
Aarleseweg	42	5684LN	Best	B3	29.0
Boslaan-Zuid	11 A	5681BL	Best	B26	12.0
Boslaan-Zuid	13	5681BL	Best	B21	10.0
Broekdijk	13 A	5681BL	Best	B18	62.0
Broekstraat	6	5684LW	Best	B1	18.0
Burgstraat	5	5684NP	Best	B1	6.0
Eindhovenenseweg-Zuid	136	5683PX	Best	B5	1.0
Eindhovenenseweg-Zuid	140	5683PX	Best	B6	1.0
Eindhovenenseweg-Zuid	140 A	5683PX	Best	B7	1.0
Hagelaarweg	7 t/m12	5684NW	Best	B8	19.0
Heuveleindseweg	2	5684NC	Best	B22	6.0
Heuveleindseweg	6 A	5684NC	Best	B10	3.0
Joe Mannweg	4		Best	B18	22.0
Kapelweg	18	5684NT	Best	B11	16.0
Klaverhoekseweg	12	5681PX	Best	B12	49.0
Liempdseweg	15	5682PE	Best	B4	70.0
Mosselaarweg		5685NX	Best	B9	40.0
NCB-weg	10		Best	B20	4.0
Oirschotseweg	108	5684NL	Best	B18	7.0
Oirschotseweg	114	5684NL	Best	B19	8.0
Oude Schuurweg	1 /3	5681PZ	Best	B13	38.0
Schansweg	1 A	5681BC	Best	B24	35.0
Sint-Oedenrodeseweg	23	5681PH	Best	B8	54.0
Sint-Oedenrodeseweg	35	5681PH	Best	B8	54.0
Sint-Oedenrodeseweg	53	5681PJ	Best	B25	65.0
Sonseweg	14	5681BJ	Best	B18	28.0
Sonseweg	15	5681BG	Best	B1	31.0
Sonseweg	25	5681BG	Best	B17	28.0
Sonseweg	33	5681BH	Best	B14	73.0
St Annaweg	5	5684NM	Best	B15	19.0
St Antoniusweg	4 /4A	5684LX	Best	B16	14.0
St Antoniusweg	6	5684LX	Best	B23	13.0
Steenovenseweg	6	5681BA	Best	B2	42.0

BIJLAGE 3: OVERZICHT BURGERWONINGEN

Detailplankaarten woondoeleinden

Straatnaam	Huisnum- mer	Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m ³	v/hv
Aarleseweg	1	5684NR	Best	1	1	<	<	v
Aarleseweg	2	5684NR	Best	2	1	<	<	hv
Aarleseweg	3	5684NR	Best	3	1	>	<	hv
Aarleseweg	4	5684NR	Best	4	1	<	<	hv
Aarleseweg	4	B 5684NR	Best	5	1	<	>	v
Aarleseweg	6	5684NR	Best	6	1	<	<	v
Aarleseweg	10	5684NR	Best	7	2	<	>	v
Aarleseweg	11	5684LN	Best	8	2	>	<	v
Aarleseweg	12	5684LN	Best	9	2	>	>	v
Aarleseweg	16	5684LN	Best	10	2	<	>	v
Aarleseweg	19	5684LN	Best	11	8	<	>	hv
Aarleseweg	19	A 5684LN	Best	12	8	<	>	hv
Aarleseweg	20	5684LN	Best	13	2	<	<	hv
Aarleseweg	20	A 5684LN	Best	14	2	<	<	hv
Aarleseweg	22	5684LN	Best	15	2	<	<	v
Aarleseweg	23	A 5684NR	Best	16	8	<	<	hv
Aarleseweg	25	5684LN	Best	17	8	<	<	hv
Aarleseweg	26	5684LN	Best	18	2	<	<	hv
Aarleseweg	28	5684LN	Best	19	2	<	<	hv
Aarleseweg	38	5684LN	Best	20	8	<	<	v
Aarleseweg	40	584LN	Best	21	8	<	<	hv
Aarleseweg	46	5684LN	Best	22	8	<	<	v
Aarleseweg	54	5684LN	Best	23	21	<	>	hv
Aarleseweg	56	5684LN	Best	24	21	<	<	hv
Akkerweg	2	5681PC	Best	25	3	<	<	hv
Akkerweg	4	5681PC	Best	26	3	<	<	hv
Barrierweg	3	5681BE	Best	27	34	<	<	v
Barrierweg	4	5681BE	Best	28	34	<	<	v
Boslaan	9	5681BK	Best	29	36	<	>	v
Broekdijk	4	5681PG	Best	30	42	<	>	v
Broekdijk	6	5681PG	Best	31	45	<	<	v

Straatnaam	Huisnum- mer	Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m ³	v/hv
Broekdijk	9	5684LW	Best	32	46	>	<	v
Broekdijk	13	5684LW	Best	33	46	>	<	v
Broekdijk	16	5681PG	Best	34	46	<	>	v
Broekdijk	17	5681 PG	Best	35	18	<	>	v
Broekdijk	18	5681PG	Best	36	46	<		v
Broekdijk	19	5681 PG	Best	37	18	<	<	v
Broekstraat	1	5684LW	Best	38	41	<	<	v
Broekstraat	5	5684LW	Best	39	41	<	<	v
Broekstraat	7	5684LW	Best	40	47	<	<	hv
Broekstraat	7	A 5684LW	Best	41	47	<	<	hv
Broekstraat	9	5684LW	Best	42	47	<	<	v
Broekstraat	10	5684LW	Best	43	41	<	<	v
Broekstraat	14	5684LW	Best	44	47	<	<	v
Broekstraat	16	5684LW	Best	45	47	<	>	v
Broekstraat	20	5684LW	Best	46	47	<	<	x
Broekstraat	22	5684LW	Best	47	47	<	<	x
Broekstraat	26	5684LW	Best	48	47	<	<	v
Broekstraat	28	5684LW	Best	49	4	<	<	v
Broekstraat	30	5684LW	Best	50	4	<	<	v
Broekstraat	34	5684LW	Best	51	4	<	<	v
Broekstraat	36	5684LW	Best	52	4	>	>	v
Broekstraat	38	5684LW	Best	53	4	<	<	v
Broekstraat	40	5684LW	Best	54	4	<	<	v
Broekstraat	42	5684LW	Best	55	4	<	<	v
Broomsedijk	1	5684LM	Best	56	27	<	<	hv
Broomsedijk	3	5684LM	Best	57	27	<	<	hv
Broomsedijk	9	5684LM	Best	58	27	<	<	v
Burgstraat	1	5684NP	Best	59	1	<	<	v
Burgstraat	1	A 5684NP	Best	60	1	<	<	hv
Burgstraat	3	5684NP	Best	61	1	<	<	hv
Driehoekweg	3	5684LS	Best	62	48	<	<	hv
Driehoekweg	3	A 5684LS	Best	63	48	<	<	hv
Driehoekweg	5	5684LS	Best	64	48	<	<	v
Grevenoordseweg	4	5681BB	Best	65	34	<	<	hv
Grevenoordseweg	4	A 5681BB	Best	66	34	<	>	hv
Grevenoordseweg	8	5681BB	Best	67	34	<	<	hv

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam	Woningnummer	Detailplan- kaartnummer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m ³	v/hv
Grevenoordseweg	10	5681BB	Best	68	34	<	<	hv
Gunnweg	3	5681BD	Best	69	13	>	<	v
Gunnweg	4	5681BD	Best	70	13	<	<	v
Hagelaarweg	2	5684NW	Best	71	2	≤	<	v
Hagelaarweg	3	5684NW	Best	72	11	<	>	v
Hagelaarweg	4	5684NW	Best	73	2	<	<	v
Hagelaarweg	6	5684NW	Best	74	2	<	<	v
Hagelaarweg	13	5684NW	Best	75	11	<	<	v
Hagelaarweg	15	5684NW	Best	76	11	<	<	hv
Hagelaarweg	16	5684NW	Best	77	49	<	>	v
Hagelaarweg	18	5684NW	Best	79	49	<	>	v
Hagelaarweg	21	5684NW	Best	80	11	<	>	v
Heikantweg	3	5684NA	Best	81	50	<	>	v
Heikantweg	5	5684NA	Best	82	50	<	<	v
Heuveleindseweg	2	A 5684NC	Best	83	27	<	<	v
Heuveleindseweg	4	5684NC	Best	84	27	<	<	v
Heuveleindseweg	6	5684NC	Best	85	51	<	<	v
Heuveleindseweg	8	5684NC	Best	86	50	<	<	v
Heuveleindseweg	14	5684NC	Best	87	50	<	>	v
Hoefkestraat	2	5681PS	Best	88	43	<	<	v
Hoefweg	4	5684ND	Best	89	51	<	>	v
Hoefweg	6	5684ND	Best	90	51	<	>	v
Hogekampenweg	3	5681RB	Best	91	52	<	<	v
Hogevleutweg	4	5681PD	Best	92	18	<	<	hv
Hogevleutweg	5	5681PD	Best	93	18	<	>	x
Hogevleutweg	6	5681PD	Best	94	18	<	<	hv
Hogevleutweg	9	5681PD	Best	95	18	<	<	v
Hogevleutweg	10	5681PD	Best	96	29	<	>	hv
Hogevleutweg	12	5681PD	Best	97	29	<	>	hv
Hogevleutweg	13	5681PD	Best	98	3	<	>	v
Hogevleutweg	15	5681PD	Best	99	3	<	>	v
Hogevleutweg	17	5681PD	Best	100	3	<	>	v
Hokkelstraat	66	5682PJ	Best	101	4		<	v
Hurkseweg	1	5681PV	Best	102	5	>	<	v
Hurkseweg	1	A 5681PV	Best	103	5	<	<	v
Hurkseweg	1	B 5681PV	Best	104	6	<	>	v

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam	Woningnummer	Detailplan- kaartnummer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m ³	v/hv
Hurkseweg	2	5681PV	Best	105	6	<	<	v
Hurkseweg	3	5681PV	Best	106	6	<	>	v
Hurkseweg	4	5681PV	Best	107	7	<	<	hv
Hurkseweg	5	5681PV	Best	108	6	<	<	v
Hurkseweg	6	5681PV	Best	109	7	<	<	v
Hurkseweg	8	5681PV	Best	110	7	<	>	v
Hurkseweg	8	A 5681PV	Best	111	7	<	<	v
Kapelweg	9	5684NT	Best	112	9	<	<	v
Kapelweg	12	5684NT	Best	113	9	<	<	v
Kapelweg	13	5684NT	Best	114	10	<	<	v
Kapelweg	14	5684NT	Best	115	9	>	>	v
Kapelweg	15	5684NT	Best	116	1	<	<	v
Kapelweg	16	5684NT	Best	117	9	<	>	hv
Kapelweg	16	A 5684NT	Best	118	9	<	<	hv
Kapelweg	17	5684NT	Best	119	11	<	<	hv
Kapelweg	19	5684NT	Best	120	11	<	>	hv
Kapelweg	20	5684NT	Best	121	10	>	<	v
Kapelweg	22	5684NT	Best	122	10	<	>	v
Kapelweg	24	5684NT	Best	123	1	<	>	hv
Kapelweg	24	A 5684NT	Best	124	1	<	<	hv
Kapelweg	26	5684NT	Best	125	1	>	>	v
Keldersehoevenweg	1	5681PR	Best	126	12	>	<	v
Keldersehoevenweg	2	5681PR	Best	127	6	>	>	v
Keldersehoevenweg	4	5681PR	Best	128	6	<	<	hv
Keldersehoevenweg	4	A 5681PR	Best	129	6	<	<	hv
Klaverhoekseweg	2	5681PX	Best	130	13	<	<	hv
Klaverhoekseweg	3	5681PW	Best	131	12	<	>	v
Klaverhoekseweg	4	5681PX	Best	132	13	<	>	hv
Klaverhoekseweg	6	5681PX	Best	133	13	<	>	v
Klaverhoekseweg	6	A 5681PX	Best	134	13	<	>	hv
Klaverhoekseweg	7	5681PW	Best	135	12	<	<	hv
Klaverhoekseweg	7	A 5681PW	Best	136	12	<	<	hv
Klaverhoekseweg	8	5681PX	Best	137	13	<	<	hv
Klaverhoekseweg	8	A 5681PX	Best	138	12	>	<	v
Klaverhoekseweg	8	B 5681PX	Best	139	12	>	<	v
Klaverhoekseweg	9	5681PW	Best	140	12	<	<	v

Straatnaam	Huisnum- mer	Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m ³	v/hv
Klaverhoekseweg	10	5681PX	Best	141	12	<	<	v
Klaverhoekseweg	11	5681PW	Best	142	14	<	<	hv
Klaverhoekseweg	11	A 5681PW	Best	143	14	<	<	hv
Klaverhoekseweg	12	A 5681PX	Best	144	12	<	<	hv
Klaverhoekseweg	12	B 5681PX	Best	145	12	<	>	v
Klaverhoekseweg	13	5681PW	Best	146	7	<	<	hv
Klaverhoekseweg	14	5681PX	Best	147	12	<	<	v
Klaverhoekseweg	15	5681PW	Best	148	7	<	>	hv
Klaverhoekseweg	15	A 5681PW	Best	149	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	15	B 5681PW	Best	150	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	15	C 5681PW	Best	151	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	16	A 5681PX	Best	152	14	<	>	hv
Klaverhoekseweg	17	5681PW	Best	153	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	17	A 5681PW	Best	154	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	17	B 5681PW	Best	155	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	18	5681PX	Best	156	14	>	<	v
Klaverhoekseweg	18	A 5681PX	Best	157	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	19	5681PW	Best	158	15	<	>	hv
Klaverhoekseweg	20	A 5681PX	Best	159	7	<	<	v
Klaverhoekseweg	21	5681PW	Best	160	15	<	<	hv
Klaverhoekseweg	22	5681PX	Best	161	7	>	<	hv
Klaverhoekseweg	24	5681PX	Best	162	7	>	<	hv
Klaverhoekseweg	26	5681PX	Best	163	7	<	>	v
Krimpweg	2	5682PB	Best	164	16	<	<	v
Krimpweg	4	5682PB	Best	165	4	<	<	v
Kruisbeemdenweg	1	5682PC	Best	166	17	<	<	v
Molenkampseweg	2	5681PE	Best	167	18	<	<	hv
Molenkampseweg	4	5681PE	Best	168	18	<	<	hv
Molenkampseweg	8	5681PE	Best	169	18	<	<	v
Molenkampseweg	10	5681PE	Best	170	18	<	<	v
Monnikenweg	2	5682PD	Best	171	19	<	>	v
Monnikenweg	3	5682PD	Best	172	19	<	>	hv
Monnikenweg	5	5682PD	Best	173	19	<	>	hv
Monnikenweg	7	5682PD	Best	174	19	<	<	hv
Monnikenweg	10	5682PD	Best	175	20	<	<	v
Mosselaarweg	2	5684NZ	Best	176	4	<	<	v

Straatnaam	Huisnum- mer	Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m³	v/hv
Mosselaarweg	3	5684NX	Best	177	4	<	<	v
Mosselaarweg	4	5684NZ	Best	178	4	<	<	v
Mosselaarweg	6	5684NZ	Best	179	4	<	<	hv
Mosselaarweg	8	5684NZ	Best	180	4	<	<	hv
Mosselaarweg	12	5684NZ	Best	181	21	<	<	v
Mosselaarweg	13	5684NX	Best	182	22	<	>	v
Mosselaarweg	19	5684NX	Best	183	23	<	<	hv
Mosselaarweg	19	A 5684NX	Best	184	23	<	<	hv
Mosselaarweg	20	5684NZ	Best	185	22	<	<	v
Mosselaarweg	21	5684NX	Best	186	23	<	<	v
Mosselaarweg	24	5684NZ	Best	187	23	<	<	v
Mosselaarweg	26	5684NZ	Best	188	23	<	<	v
Mosselaarweg	26	A 5684NZ	Best	189	23	<	<	v
Mosselaarweg	28	5684NZ	Best	190	23	<	<	v
Mosselaarweg	30	5684NZ	Best	191	23	<	<	hv
Mosselaarweg	30	A 5684NZ	Best	192	23	<	<	hv
Mosselaarweg	32	5684NZ	Best	193	23	<	<	v
Mosselaarweg	34	5684NZ	Best	194	23	<	<	v
Mosselaarweg	36	5684NZ	Best	195	23	<	<	v
Nijnselseweg	4	5681PM	Best	196	24	<	>	v
Oirschotseweg	96	5684NL	Best	197	9	<		hv
Oirschotseweg	98	5684NL	Best	198	9	<	>	v
Oirschotseweg	100	5684NL	Best	199	25	<	>	v
Oirschotseweg	104	5684NL	Best	200	25	<	<	v
Oirschotseweg	110	5684NL	Best	201	25	<	<	v
Oirschotseweg	116	5684NL	Best	202	26	<	<	v
Oirschotseweg	118	5684NL	Best	203	26	<	>	v
Oirschotseweg	120	5684NL	Best	204	27	<	>	v
Oirschotseweg	122	5684NL	Best	205	27	>	>	v
Oirschotseweg	122	A 5684NL	Best	206	27	<	<	v
Oirschotseweg	124	5684NL	Best	207	28	<	>	v
Oude Baan	2	5681PS	Best	208	29	<	<	v
Oude Baan	6	5681PS	Best	209	30	<	<	hv
Oude Baan	8	5681PS	Best	210	30	<	<	hv
Oude Baan	20	5681PS	Best	211	15	<	<	v
Parallelweg	11	5684LT	Best	212	16	<	<	v

Straatnaam	Huisnum- mer		Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m³	v/hv
Ploegstraat	1		5683PA	Best	213	31		<	v
Ploegstraat	1	A	5683PA	Best	214	31		>	v
Ploegstraat	2		5683PX	Best	215	31		>	v
Ploegstraat	3		5683PA	Best	216	32	≤	<	v
Ploegstraat	14		5683PA	Best	217	33	<	>	v
Schansweg	1		5681BC	Best	218	34	<	>	v
Schansweg	3		5681BC	Best	219	34	<	<	v
Schansweg	7		5681BC	Best	220	13	<	>	hv
Schansweg	7	A	5681BC	Best	221	13	<	>	hv
Schansweg	11		5681BC	Best	222	13	<	<	v
Sint Annaweg	3		5684NM	Best	287	27	>	<	v
Sint Annaweg	4		5684NM	Best	288	27	<	<	v
Sint Annaweg	10		5684NM	Best	289	40	<	>	v
Sint Antoniusweg	3		5684LX	Best	290	9	<	>	hv
Sint Antoniusweg	3	A	5684LX	Best	291	9	<	>	hv
Sint Antoniusweg	5		5684LX	Best	292	41	<	<	v
Sint Franciscusweg	9		5684LZ	Best	293	9	>	<	v
Sint-Oedenrodeseweg	13		5681PH	Best	223	13	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg	15		5681PH	Best	224	13	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	16		5681PK	Best	225	13	<	>	hv
Sint-Oedenrodeseweg	19		5681PH	Best	226	13	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg	20		5681PK	Best	227	13	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg	20	A	5681PK	Best	228	13	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg	21		5681PH	Best	229	13	>	<	v
Sint-Oedenrodeseweg	21	A	5681PH	Best	230	13	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	22		5681PK	Best	231	13	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	23	A	5681PH	Best	232	13	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg	24		5681PK	Best	233	13	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg	27		5681PH	Best	234	13	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg	28		5681PK	Best	235	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	28	A	5681PK	Best	236	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	29		5681PH	Best	237	13	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	30		5681PK	Best	238	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	30	A	5681PK	Best	239	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg	31		5681PH	Best	240	13	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg	32		5681PL	Best	241	35	<	<	hv

Straatnaam	Huisnum- mer	Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m²	v/hv
Sint-Oedenrodeseweg 33		5681PH	Best	242	35	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 33	A	5681PH	Best	243	35	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 36		5681PL	Best	244	35	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 37		5681PH	Best	245	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 38		5681PL	Best	246	35	<	>	hv
Sint-Oedenrodeseweg 39		5681PH	Best	247	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 40		5681PL	Best	248	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 41		5681PH	Best	249	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 42		5681PL	Best	250	5	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 43		5681PH	Best	251	35	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 47		5681PJ	Best	252	5	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 49		5681PJ	Best	253	29	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 50		5681PL	Best	254	3	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg 50	A	5681PL	Best	255	3	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 51		5681PJ	Best	256	29	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 54		5681PL	Best	257	3	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 54	A	5681PL	Best	258	3	<	<	v
Sint-Oedenrodeseweg 56		5681PL	Best	259	3	<	>	hv
Sint-Oedenrodeseweg 57		5681PJ		260	3	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 61		5681PJ		261	24	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg 61	A	5681PJ		262	24	<	<	hv
Sint-Oedenrodeseweg 63		5681PJ		263	24	<	>	hv
Sint-Oedenrodeseweg 65		5681PJ		264	24	<	>	v
Sint-Oedenrodeseweg 67		5681PJ		265	24	<	<	hv
Sonseweg 3		5681BG	Best	266	36	<	>	hv
Sonseweg 7		5681BG	Best	267	36	>	>	v
Sonseweg 7	A	5681BG	Best	268	36	<	>	hv
Sonseweg 9		5681BG	Best	269	36	<	<	v
Sonseweg 12		5681BJ	Best	270	37	<	<	v
Sonseweg 17		5681BG	Best	271	37	<	<	hv
Sonseweg 17	A	5681BG	Best	272	37	<		hv
Sonseweg 18		5681BJ	Best	273	38	<	>	v
Sonseweg 19		5681BG	Best	274	37	<	<	hv
Sonseweg 20		5681BJ	Best	275	38	<	<	v
Sonseweg 21		5681BG	Best	276	37	<	<	hv
Sonseweg 27		5681BG	Best	277	39	<	<	hv

Straatnaam	Huisnum- mer	Postcode	Plaats- naam	Woning- nummer	Detailplan- kaartnum- mer	goothoogte ≤ of > dan 4,5 m	woningin- houd ≤ of > dan 500 m ³	v/hv
Sonseweg	29	5681BG	Best	278	39	<	<	hv
Sonseweg	29	A 5681BG	Best	279	39	<	>	hv
Sonseweg	31	5681BH	Best	280	38	<	<	v
Spoorweglaan	16	5682PA		281	16	<	<	v
Spoorweglaan	19	5682PA	Best	282	4	<	>	v
Spoorweglaan	20	A 5682PA	Best	283	4	<	>	v
Spoorweglaan	21	5682PA	Best	284	4	<	>	v
Spoorweglaan	21	A 5682PA	Best	285	4	<	<	v
Spoorweglaan	22	5682PA	Best	286	17	<	>	v
Steenovenseweg	3	5681BA	Best	294	34	<	<	hv
Steenovenseweg	5	5681BA	Best	295	34	<	>	hv
Steenovenseweg	7	5681BA	Best	296	34	<	<	v
Steenovenseweg	7	A 5681BA	Best	297	34	<	<	v
Steenovenseweg	10	5681BA	Best	298	34	<	>	v
Steenovenseweg	10	A 5681BA	Best	299	34	<	<	v
Vleutstraat	1	5681PA	Best	300	29	<	<	v
Vleutstraat	8	5681PA	Best	301	43	<	<	v
Vleutstraat	9	5681PA	Best	302	43	<	>	v
Vleutstraat	11	5681PA	Best	303	44	<	<	v
Vleutstraat	12	5681PA	Best	304	44	<	<	hv
Vleutstraat	12	A 5681PA	Best	305	44	<	<	hv
Vleutstraat	14	5681PA	Best	306	44	<	<	v
Vleutstraat	14	A 5681PA	Best	307	44	<	>	v

BIJLAGE 4: WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

BODEM

1. Afgraven (verlagen)

- def: Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.
doel: Vershraling: verwijderen van bemeste/verzuurde gronden
Tegengaan verdroging in verdrogingsgevoelige gebieden
Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem)
Aanleggen van poelen
effect: Verandering bodemprofiel
Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Vernatting*
- *Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)*
- *Verlies ecologische gradiënt bij slootkanten, poelen, laagtes en overig micro-reliëf*
- *Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)*
- *Verlies vegetatiewaarden*

2. Ophogen

- def: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag
doel: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders
Opheffen van maaiveld-daling ten gevolge van inklinking
Vershraling door aanvoer van zand van elders
Bezanden van veengronden en gronden die geschikt moeten worden voor de bollenteelt
effect: Verandering bodemprofiel
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verdroging*
- *Vershraling*
- *Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)*
- *Verlies vegetatiewaarden*

3. Vergraven

- def : Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.
- doel: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen
- effect: Verandering bodemprofiel
Verandering waterhuishouding in de bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verschraling*
- *Verandering hydrologische situatie*
- *Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)*
- *Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)*
- *Verlies vegetatiewaarden*

4. Diepploegen en -woelen

- def : Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect)
- doel: Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik
Vergroten bewortelingsdiepte
Vergroten berijdbaarheid
Verschraling
Mengen van kleigrond met onderliggend zand
- effect: Homogenisatie van de bodem
Vernietiging bodemprofiel
Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Drastische wijziging bodem en daarmee groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren etc.*
- *Verschraling*
- *Verandering hydrologische situatie; in gebieden met stagnerend grondwater kan doorbreking van een ondoorlatende laag in de bodem leiden tot verdroging omgeving en leeglopen vennen.*
- *Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)*
- *Verlies microreliëf*
- *Verlies vegetatiewaarden*

5. Egaliseren

- def: Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)
- doel: Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan
Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik
Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking
- effect: Afvlakken van reliëf
Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verandering hydrologische situatie*
- *Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)*
- *Verlies aan biotopen van microreliëf (bermen, hellinkjes, gradiënten hoog-laag)*

6. Uitvoeren van heilwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond

- def: Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen
- doel: Draggers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen
- effect: Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem
Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *doorbreken ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding*

WATERHUISHOUDING

7. Aanleg drainagestelsel

- def: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 80-110 cm -mv.
- doel: (Versterken) ontwatering van een of meerdere percelen
- effect: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden)*
- *Verdroging -> verzuring*
- *Verlies aan natte levensgemeenschappen*

8. Aanbrengen onderbemaling

- def: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.
- doel: Vergroten afstand maaiveld-grondwaterspiegel, droger maken perceel
- effect: Verlagings grondwaterstand -> perceel wordt droger
Aantrekken grondwater uit de omgeving -> omgeving wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verlies aan natte levensgemeenschappen*
- *Inklinking veenbodem (onomkeerbaar)*
- *Verdroging -> verzuring*

9. Aanleggen van dammen

- def: Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.
- doel: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)
Verminderen stroomsnelheid
Afsluiten waterloop
Afwatering gebied in andere richting dwingen
- effect: Afname dynamiek in de waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Afname stroomsnelheid
Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water*
- *Verlies variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit*
- *Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)*
- *Vernatting*
- *Verminderen verdroging*

10. Aanleggen van stuwen

- def: Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.
- doel: Verminderen stroomsnelheid
Vasthouden water in een gebied (verkleinen debiet)
- effect: Vermindering dynamiek in waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Sterk wisselende stroomsnelheid

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water*
- *Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw*
- *Verlies aan variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit*
- *Verdwijnen natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)*
- *Vernatting*
- *Verminderen verdroging*

11. Aanleg, verbreden of verbeteren van sloten en greppels

- def: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.
- doel: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.
- effect: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)
- *Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater*
 - *Droger worden omgeving*
 - *Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler worden talud*

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- *Aantrekken kwelstromen in nieuwe of uitgediepte sloten -> voor natuur waardevol kwelwater wordt afgevoerd en bereikt maaiveld niet*
- *Verdroging omgeving -> verlies aan natte biotopen, verzuring*
- *Tijdelijke en blijvende schade aan levensgemeenschappen van sloten en slootkanten*
- *Toename extremen in waterafvoer -> moeilijker bestaan voor levensgemeenschappen van sloten en slootkanten*
- *Verlies aan waterplanten (door schonen en door verandering in waterafvoer en beekprofiel)-> verbraseming; slechtere waterkwaliteit*
- *Verandering percelering (landschappelijk/cultuurhistorisch aspect)*
- *Verandering karakter sloten en greppels (landschappelijk aspect)*

12. Dempen sloten en greppels

- def: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond
- doel: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden
- Wijzigen perceelsindeling
- effect: Natter worden van omliggende gebied
- Afname totale slootlengte

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van sloten, slootkanten*
- *Verdwijnen verbindingszone voor planten en dieren*
- *Vernatting omgeving*

- *Verandering kavelpatroon*

13. Dempen van kleine geïsoleerde wateren

- def: Dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond
- doel: Egaliseren agrarisch perceel
Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond
Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken
- effect: Verlies aan kleine wateren
Egalisatie landschap
Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- *Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van poelen, vennen, oevers*
- *Verlies aan voortplantingsplaatsen voor amfibieën*
- *Vernatting directe omgeving*

14. Aanbrengen oeverbeschoeiing:

- def: Het aanbrengen van houten of betonnen versteviging op of voor een oever
- doel: Tegengaan van wegslaan van de oevers door waterstroming of golfslag
- effect: Stabilisatie oevers (plaats en vorm)
Verloren gaan natuurlijke oever
Onderbreking gradiënt nat-droog
Oever wordt hoger en steiler (90° t.o.v. wateroppervlak)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Oevers worden niet-passeerbare barrières voor veel diersoorten (o.a. das, egel, kikker), en kosten daardoor dierenlevens*
- *Verdwijnen of aantasting van groeiplaats voor oevervegetaties*
- *Verdwijnen natuurlijke oevers en variatie daarin (bv. nestgelegenheid voor ijsvogels).*

BEPLANTINGEN

15. Rooien van houtgewas

- def: Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, houtsingels, houtwallen)
- doel: Verwijderen van ziek plantmateriaal
Onderhoud - uitdunning
Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen

effect: Grotere openheid landschap
Verlies aan beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- *Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos*
- *Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)*
- *Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden*
- *Grotere openheid, betekent soms toename leefgebied weidevogels*
- *Verlies aan landschapselementen (landschappelijk, cultuurhistorisch aspect)*

16. Aanplanten van houtgewas

def : Het planten van bomen en/of struiken
doel: Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit
Houtproductie
Bescherming tegen wind
effect: Verminderen openheid landschap
Toename houtgewas/landschapselementen
Meer beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Toename biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos e.d.*
- *Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten*
- *Beschutting voor planten en dieren*
- *Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels*
- *Ander landschapsbeeld*

17. Omzetten van grasland in bouwland

def: Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen
doel: Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of productie van diervoeders
effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt andere functie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende fauna*
- *Fourageerplaats voor enkele diersoorten gaat verloren (o.a. das)*
- *Verkleining areaal weidevogelgebied*

18. Omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgronden

- def: Verwijderen gras en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben
- doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen
- effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Verloren gaan van graslandvegetaties en bijbehorende fauna*
- *Fourageerplaats voor enkele diersoorten verdwijnt (o.a. das)*
- *Verkleining areaal weidevogelgebied*
- *Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)*

INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

19. Aanbrengen van verhardingen

- def: Het bestraten of asfalteren van de bodem
- doel: Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, ondergrondse opslag)
- Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers
- effect: Afsluiting bodem
- Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen verharding

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Biotoop voor soorten die in de bodem leven gaat verloren*
- *Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)*
- *Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgeving beïnvloeden*
- *Archeologisch interessante bodem wordt ontoegankelijk*
- *Verstening buitengebied*

20. Aanbrengen van ondergrondse leidingen:

- def: Vergraven en eventueel plaatselijk rooien van houtgewas
- doel: Leggen van diverse leidingen
- effect: als bij vergraven en rooien houtgewas

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Als bij vergraven en rooien houtgewas*

21. Wijzigen perceelsindeling

PM

ONDERSTEUNENDE VOORZIENINGEN

22. Gebruik van afdekmaterialen

- def: Afdekken van de bodem met plastic folie
doel: Hygiënische ondergrond aanleggen voor containerteelt
effect: Afsluiten bodem
Belemmeren infiltratie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Biotoop voor soorten die in de bodem leven, gaat verloren*
- *Afdekfolie is barrière of 'val' voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)*
- *Vermindering infiltratie, kan groeiplaats van de vegetatie in directe omgeving beïnvloeden*
- *aantasting landschapskwaliteit*

23. Aanleg van foliebassins

- def: Aanleggen van een gegraven bassin, afgedekt met plastic folie, waarin drijfmest of water opgeslagen wordt
doel: Opslag van dierlijke mest; conservering regenwater
effect: Afsluiten bodem
Belemmeren infiltratie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Biotoop voor soorten die in de bodem leven, verdwijnt ter plaatse*
- *Aantasting landschapskwaliteit*
- *Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)*
- *Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)*

24. Teeltondersteunende voorzieningen vrij van de grond

- def: Opstellen van 'tafels' waarop gewassen geteeld worden in van elders aangevoerd substraat
doel: Telen van gewassen buiten de invloed van de lokale bodem
effect: Bodem ligt onbenut op tafels

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Bodem onder tafels niet geschikt voor natuurlijke vegetatie of faunasoorten*
- *Aantasting landschapskwaliteit*
- *Neerslag wordt opgevangen door tafels, met als gevolg dat de bodem droger wordt*
- *Effecten als bij egaliseren (want bodem onder tafels moet geëgaliseerd worden)*

25. Oprichten van lage tunnels

def: Oprichten van plastic tunnelkassen van maximaal 1,50 m¹ hoogte

doel: Beschermen gewassen tegen weersinvloeden, verlengen van het groeiseizoen en efficiëntere arbeidsinzet

effect: Afsluiten bodem
Belemmeren infiltratie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- *Biotoop voor soorten die in de bodem leven, verdwijnt ter plaatse*
- *Aantasting landschapskwaliteit*
- *Vermindering infiltratie, kan groeiplaats van de vegetatie in directe omgeving beïnvloeden*
- *Afdekfolie is barrière of 'val' voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten) en voor de das*

BIJLAGE 5: INGREEP-EFFECTRELATIES VOOR ONDERSCHIEDEN WAARDEN

WAARDEN	RANDVOORWAARDEN TOT INSTANDHOUDING	BEDREIGENDE WERKEN/WERKZAAMHEDEN
ABIOTISCHE WAARDEN		
Gemiddeld hoge grondwaterstand	In stand houden hoge grondwaterstanden. Inzijging van hemelwater in infiltratiegebieden. Niet draineren.	Ingrepen die grondwaterstand verlagen. Graven van sloten en greppels die kwelstroom ondervangen voordat het water het maaiveld bereikt. Ontwateren door drainage of sloten. Beregenen. Doorbreken van ondoorlatende laag waarop water stagneert.
Watergang, kanaal	In stand houden watergang, kanaal.	Dempen, omleiden watergang, kanaal. Draineren omgeving watergang.
Ven, poel, plas	In stand houden grondwaterstand, watertoevoer. In stand houden ven, poel, plas.	Dempen ven, poel, plas. Verlagen grondwaterstand. Doorbreken van ondoorlatende laag waarop water stagneert.
NATUURWAARDEN		
Levensgemeenschappen van: -vennen en plassen	Geïsoleerd ondiep voedselarm stilstaand water, gevoed door grond- of regenwater, soms ondoorlatende laag in bodem, flauw talud, ontbreken van vis.	Ingrepen die de grondwaterstand verlagen. Instromen van voedselrijk water. Doorbreken van ondoorlatende laag. Uitzetten van vis.
-slootkanten en rietvegetaties	Gemiddeld hoge (grond)waterstand, microreliëf, geleidelijke gradiënt in nat-droog, soms ondoorlatende laag in ondergrond, extensief maaibeheer. Flauw talud sleet.	Ingrepen die de grondwaterstand verlagen. Aantasting van de gradiënt nat-droog. Doorbreken van ondoorlatende laag in ondergrond. Steiler maken talud.
-heide	voedselarm, microreliëf, specifieke bodemopbouw.	Ingrepen die microreliëf en bodemopbouw aantasten. Wijzigen van vegetatiedek door scheuren, omzetten en ploegen. Laten vergrassen. Verrijking door zure depositie.
-kleinschalig cultuurlandschap	Aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik- en kruidlaag, microreliëf, in sommige gevallen vormen ze aaneengesloten linten.	Kappen van het element, of het slecht onderhouden waardoor dominantie van de boomlaag optreedt. Egaliseren reliëf in houtwallen. Verzuuring.

WAARDEN	RANDVOORWAARDEN TOT INSTANDHOUDING	BEDREIGENDE WERKEN/WERKZAAMHEDEN
-droge bossen	Continuïteit van het bos, gemiddeld lage grondwaterstand, microreliëf.	Volledig kappen van (aaneengesloten delen) van het bos. Ingrepen die de grondwaterstand verhogen. Ingrepen die microreliëf aantasten.
-natte bossen	Continuïteit van boomvormende vegetatie, gemiddeld hoge grondwaterstand, microreliëf, specifieke bodemopbouw, gevarieerde ondergroei.	Volledig kappen van (aaneengesloten delen van) het bos. Ingrepen die de grondwaterstand verlagen. Ingrepen die het microreliëf of de bodemopbouw aantasten.
Leefgebied van amfibieën en reptielen	Ruimtelijk-structurele samenhang tussen voortplantings-, zomer- en winterbiotoop. In stand houden van al deze biotopen.	Dempen kleine stilstaande wateren. Ingrepen die de grondwaterstand verlagen. Verwijderen strooisellaag in winterbiotoop. Vernietigen van een van de biotopen. Opwerpen barrière tussen de verschillende biotopen.
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN		
Besloten gebied	Landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden. Onderhoud en vervanging van elementen.	Verwijderen van landschappelijke elementen zodat kleinschalige karakter wordt aangetast. Niet onderhouden van elementen waardoor bomen domineren of waardoor er gaten in vallen. Ingrepen die de grondwaterstand wijzigen.
CULTUURHISTORISCHE WAARDEN		
Historische bebouwingsconcentraties (linten, buurtschappen)	Instandhouden bebouwing en bebouwingspatroon.	Amoveren bebouwing. Wijzigen bebouwing. Toevoegen nieuwe bebouwing.
Kanaal	Behoud kanaal.	Dempen kanaal
Waardevolle zandweg	Instandhouding ligging van de weg en het karakter van de weg c.q. wegenpatroon.	Ingrepen die de ligging van de weg en het karakter van de weg c.q. het wegenpatroon aantasten. Verharding van de weg.
Archeologisch waardevol terrein	Niet veranderen van grondwaterstand en bodemopbouw.	Ingrepen in de bodemopbouw en waterhuishouding. Ingrepen die de bereikbaarheid van de vindplaats in gevaar brengen (> 40 cm beneden maaiveld).

BIJLAGE 6: LITERATUUR

Brabants Landschap (1992).
Handboek

BTL Planburo (1992).
Landschapsbeleidsplan Gemeente Best

Centraal Bureau voor de Statistiek (1999).
Landbouwtellingen 1999

DLO-Staring Centrum Wageningen (1993)
Grondwaterklassenkaart Waterschap De Dommel

IVN afdeling Best (1973).
Hoe groen is Best?

Natuurmonumenten (1996).
Natuur- en wandelgebieden in Nederland

Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond: afdelingen Best, de Beerzen en Oirschot
(1997).
Landbouwonwikkelingsplan Oirschot - Best - de Beerzen

Provincie Noord-Brabant (1993).
Ecologische bouwstenen voor de Groene Hoofdstructuur

Provincie Noord-Brabant (1988).
Grondwaterbeschermingsplan

Provincie Noord-Brabant.
Provinciale broedvogelinventarisatie en vegetatiekartering

RAVON Noord-Brabant (1998)
Herpetofauna in Best; waardebeoordeling van Best ten behoeve van het bestemmings-
plan Buitengebied

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (1997).
Regionaal Structuurplan voor de regio Eindhoven

