

Ruimtelijke onderbouwing

Grevenoordseweg 4, bij 4a en 4b, gemeente Best



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De langgevelboerderij Grevenoordseweg 4, 4a en 4b bestaat op dit moment feitelijk uit drie wooneenheden. De derde woning met veldschuur op nr. 4 (de oorspronkelijke woning) wordt tevens gebruikt voor kleinschalige dagopvang voor zorgcliënten en/of ouderen.

Echter heeft in het vigerend bestemmingsplan de langgevelboerderij de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 2W, die bepaald dat het maximum aantal woningen 2 is.

Voorliggend document betreft de onderbouwing voor het positief bestemmen van het gehele ensemble van de langgevelboerderij voor de reeds gerealiseerde drie woningen. De wijziging van de bestemming wordt meegenomen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing als nadere motivering dient van de wijziging.

De langgevelboerderij aan de Grevenoordseweg is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Splitsing van de woning in drie wooneenheden is mogelijk op basis van artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De woningsplitsing maakt het mogelijk de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij te behouden en te versterken.

In oktober 2016 is een omgevingsvergunning verleent voor de maatschappelijke activiteiten aan de Grevenoordseweg 4 (oorspronkelijke woning) met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreft de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning wordt gelijktijdig met de woningsplitsing in drie wooneenheden vastgelegd in de regels en verbeelding. Hierbij wordt de maatschappelijke activiteit toegestaan als nevenfunctie bij de woning op nr. 4.

De omgevingsvergunning ten behoeve van de dagopvang vormt fase 1 van het project en het positief bestemming van de woningsplitsing in drie wooneenheden is fase 2.

1.2 Plangebied, locatie

Het plangebied betreft de langgevelboerderij met opstallen en gronden, zie afbeelding.



Afb. topografische situering en bestaande kadastrale situatie per oktober 2010

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden zijn onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

De huidige bestemming is Agrarisch gebied (artikel 9) met de medebestemming woondoeleinden (artikel 16) met de aanduiding 2W. Voor de gronden geldt de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie kerngebied 1a'.

Per oktober 2016 is een omgevingsvergunning voor het gebruik van de gronden en opstellen op het adres Grevenoordseweg 4 (destijds ongenummerd, later volgt goedkeuring huisnummer 4) in afwijking van het vigerend bestemmingsplan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.



Afb. uitsnede BP 2006 met aangepijld de locatie

Omgevingsvergunning t.b.v. maatschappelijke doeleinden en de (mede)bestemming Woondoeleinden, 2w NL.IMRO.0753.ovGrevenoordseweg-ON01

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft historie en achtergrond en biedt inzicht in de voorgestelde bestemming. Hoofdstuk 3 toetst de inpasbaarheid in beleid en hoofdstuk 4 doet verslag van onderzoek en inpasbaarheid met de regelgeving van omgevingseffecten. Hoofdstuk 5 en 6 tot slot benoemen de uitvoerbaarheid en juridische aspecten.

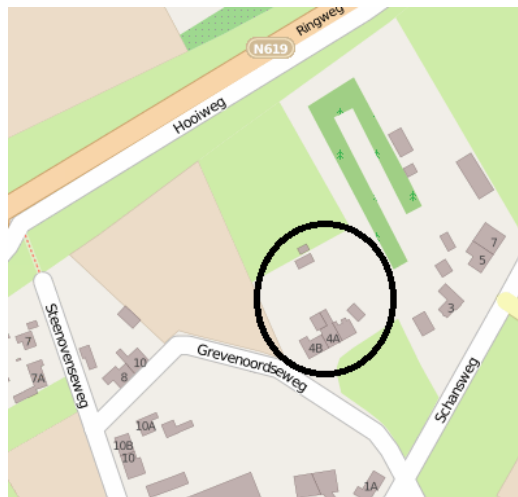
Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving omgeving

De locatie betreft het rurale erfgoed Grevenoord aan de Grevenoordseweg 4, 4a en 4b, gelegen in het buurtschap de Schans. De Schans is onderdeel van het buitengebied Best Oost. De Schans wordt gezien als een bebouwingsconcentratie in het buitengebied.

De Schans grenst aan de noordzijde aan het gebied De Vleut. De Vleut is het zuidelijkste deel van het nationaal landschap Het Groene Woud en heeft daarom een belangrijke functie als stedelijk/recreatief uitloopgebied. Het landschap en de verkaveling zijn fijnmazig en rijk aan beplanting ('kleinschalig').

De Schans kent in het bestemmingsplan een menging van de functies wonen, bedrijvigheid en agrarisch grondgebruik; er is hier geen volwaardige landbouw aanwezig of mogelijk. De gronden grenzen aan de noordzijde aan de provinciale weg N619 tevens Ringweg of Hooiweg geheten.



Afb. Locatie Grevenoord binnen gemeente Best, en in detail



Afb. Luchtfoto omgeving Grevenoordseweg

2.2 Voorgeschiedenis en bestaande situatie

De boerderij is voorheen bewoond door de erven van de familie Van den Hurk. Het erfgoed bestaat uit een langgevelboerderij, daterend uit begin 19e eeuw, met een paardenstal, een veldschuur, een jongvee-/annex varkensstal, een meelhok, een kippenschuur en een schuilhut.

Tekeningen en vergunningen ten behoeve van het agrarische bedrijf, waaronder een milieuvergunning, dateren van de jaren rond 1980. De langgevelboerderij bestond uit een voorhuis (woongedeelte) en uit een achterhuis (bedrijfs gedeelte – opgedeeld in veestalling + voeropslag).

In de jaren rond 1980 is men gestopt met het melkvee, dat gehuisvest was in het stalgedeelte van de langgevelboerderij. Vervolgens is dit stalgedeelte omgebouwd tot woongedeelte en kreeg dit deel van de gemeente huisnummer 4a, inclusief voorzien van alle nutsvoorzieningen. Op deze manier ontstond er een separate wooneenheid voor de broer en zus Van den Hurk, die als laatste van de familie er woonden.

In 1995 werd het deel van het achterhuis dat gebruikt werd voor voeropslag, verkocht aan een nichtje. Sindsdien wordt de langgevelboerderij gebruikt ten behoeve van drie wooneenheden. Door de verdeling in eigendom hebben de drie delen van het gebouw en erf/tuin een afzonderlijke kadastrale inschrijving en nummering. Het deel van het achterhuis, waar voorheen de voeropslag was, kreeg een extra nummer, namelijk 4b, met alle benodigde nutsvoorzieningen.



Afb. Foto achterzijde langgevelboerderij met de verdeling van het pand in drie woningen

Eind jaren '90 word nummer 4+4a overgedragen aan een neef. Hij heeft deze woningen een 10-tal jaren verhuurd. Door het overlijden van de huurders van de nummers 4 + 4a is nummer 4a in 2010 verkocht.

De koper diende een verbouwplan in en kreeg te horen dat nummer 4a geen woonbestemming had, maar beschouwd wordt als stalgedeelte bij de tweede wooneenheid. Op de bestemmingsplankaart van 2006 staat de aanduiding 2W = 2 woningen.

De wens leeft over te gaan op het positief bestemming van de langgevelboerderij in drie woningen.

Tevens had de eigenaar van het deel van de langgevelboerderij op nr. 4 de wens een kleinschalige dagopvang te starten. Op 07-07-2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen in het oude woongedeelte en in de herbouwde veldschuur ten behoeve van dagopvang van ouderen en zorgcliënten (die tevens bij de renovatie helpen). De omgevingsvergunning is fase 1 van het project.

Het positief bestemmen van de derde woning is destijds niet meegenomen in de omgevingsvergunning. Dit gebeurt door het meeliften met het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering van het positief bestemmen van de woningsplitsing in drie wooneenheden in fase 2 van het project.

In dit bestemmingsplan wordt tevens het gebruik van het perceel Grenvenoordseweg nr. 4 voor maatschappelijke doeleinden, zoals verleend met de omgevingsvergunning uit oktober 2016, vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit gebeurt middels het opnemen van een aanduiding binnen de woonbestemming.

Deze onderbouwing richt zich uitsluitend op het positief bestemmen van de drie wooneenheden. Voor het opnemen van de aanduiding voor de dagopvang wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning van 07-07-2016.

2.3 Historische kenmerken

Het ruraal erfgoed Grevenoord omvat een langgevelboerderij met daarbij behorende bijgebouwen. Omdat de nieuwe ontwikkelingen willen voortbouwen op het verleden, is het van belang enkele historische kenmerken te noemen.

Vanaf de zeventiende eeuw ontstond in Brabant de behoefte om in de boerderij het woongedeelte, de veestalling, de oogstberging en de dorsvloer onder één dak te brengen. Daarnaast was het voor de toegankelijkheid noodzakelijk dat de toegangsdeuren tot de diverse ruimtes naast elkaar in de lange gevel konden worden aangebracht. De schuurdeur was hierbij hoger dan de staldeur, omdat er wagens doorheen moesten kunnen rijden. Ook het woongedeelte werd uitgebreid, en wel met een grote zitkamer, die pronkkamer werd genoemd.

Hoewel de belangrijke functies in één gebouw waren ondergebracht, toch kwamen er ook bijgebouwen voor. Het afzonderlijke bakhuis, waarin brood werd gebakken, werd veelvuldig toegepast in de 19e en de 20e eeuw, vanwege veiligheidsredenen. Ook varkens- en kippenhokken werden vaak als afzonderlijke constructies neergezet, zeker sedert de 19e eeuw. De bijgebouwen waren indertijd nodig, omdat de boerderij van vroeger een gemengd bedrijf was met melkkoeien, jong vee, meststieren, varkens en kippen.

De huidige langgevelboerderij is van het bouwjaar 1909 en heeft in de provinciale en gemeentelijke inventarisaties geen monumentale waarde, maar is wel in de karakteristieke stijl van deze streek gebouwd. Stenen van de oude boerderij (van voor 1909) zijn hergebruikt bij de bouw van het meelhok.

De kippenschuur is in 1950 gezet met subsidie van de overheid. Na de Tweede Wereldoorlog waren er in Europa grote voedseltekorten. Europa moest haar eigen voedsel kunnen produceren en niet afhankelijk zijn van anderen. Het beleid van de Nederlandse regering was daarom vooral gericht op voedselzekerheid en –productie. Boeren kregen meer subsidie naarmate ze meer produceerden. Het motto na de oorlog was immers “Nooit meer honger”. Aldus werd via de rijksvoorlichting de bouw van (nu kleinschalige) kippenschuren bevorderd. De oorspronkelijke benaming is het “hoenderhok”. De kippenschuur is van betonsteen gebouwd. De kippenschuur gaf plaats aan 70 kippen. De eieren werden verkocht en waren uiteraard ook voor eigen consumptie. Het slachten van de kippen werd zelf gedaan, dat mocht toen nog.

De gemeente heeft in 2017 een quickscan uitgevoerd naar in de gemeente voorkomende cultuurhistorische panden.

De gemeentelijke quickscan (2017) beschrijft de waarde van de langgevelboerderij aan de Grevenoordseweg 4, 4a, 4b als volgt:

Lange langgevelboerderij onder met gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen gedekt wolfdak. De gevels zijn opgebouwd in kruisverband met onder de goot een overhoekse muizentand. De boerderij is inmiddels opgedeeld in drie woningen waarbij het metselwerk van het linker gedeelte van de boerderij (Grevenoordseweg4b) opnieuw is opgetrokken in wildverband van machinale steen te dateren eind 20ste eeuw. In dezelfde periode is dit deel van de boerderij aan de achterzijde uitgebreid. Het metselwerk van de overige boerderij is eveneens vernieuwd eind 20ste, maar in afwijkend verband. Het oorspronkelijke woongedeelte, Grevenoordseweg4 heeft nog een authentieke toegangsdeur en vensters. De overige vensters zijn vernieuwd, in het dakvlak later aangebrachte dakvensters en dakkapellen. De boerderij is reeds zichtbaar op het Kadastrale Minuutplan 1811-1832. Op het perceel staat een gepotdekselde schuur onder rode tuile du nord gedekt zadeldak met eiken gebinten vermoedelijk te dateren begin 20 ste eeuw. De boerderij vormt een ensemble met deze schuur.

Naar aanleiding van de quickscan is de langgevelboerderij aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Cultuurhistorisch waardevolle boerderijen komen in aanmerking voor woningsplitsing in 2 of meerdere wooneenheden.



Afb. Zicht vanaf Grevenoordseweg: rechtse gedeelte van de langgevelboerderij is oorspronkelijk woonhuis

2.4 Planbeschrijving

Het splitsen van het pand maakt het mogelijk dat meerdere eigenaren de eigendom en dus ook de lasten van onderhoud en behoud van het pand delen, waardoor het behoud van de cultuurhistorische waarde beter is geborgd.



De bedoeling is om de historische en beeldbepalende waarde van de langgevelboerderij als geheel en het erf te behouden en te herstellen.

Naast het wonen is door activiteiten op Grevenoordseweg 4 (in de opvang en begeleiding van groepen in de ouderenzorg, andere hulpbehoevenden en educatie) een nieuwe maatschappelijke drager gevonden, niet alleen voor de bebouwing en het erf maar ook voor de bijbehorende (agrarische) gronden. Verbeteringen worden thans in overleg als één geheel benaderd. Hierbij krijgt het behoud of herstel van de langgevelboerderij de prioriteit voor de cultuurhistorische en de belevingswaarde, en worden aanpassingen aan huidige vereisten voor woongenot aan de achterzijde geprojecteerd.

Voor de maatschappelijke activiteiten worden twee bijeenkomstruimten gebruikt van 100 en 150 m² bvo. Deze ruimte worden ook (gedeeltelijk) gebruik ten behoeve van de woonfunctie. De maatschappelijke activiteit is dermate kleinschalig dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie die op het totale perceel Grevensoordseweg 4, 4a en 4b. Het deel van de langgevelboerderij op nr. 4 met omliggende gronden krijgen geen zelfstandige bestemming 'maatschappelijk' maar de dagopvang wordt planologisch vertaald in het nieuwe bestemmingsplan met een aanduiding binnen de woonbestemming.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en inpasbaarheid

De voorgenomen planontwikkeling moet aansluiten bij of bijdragen aan het gemeentelijke en waar nodig provinciale beleid. In dit hoofdstuk wordt de inpasbaarheid met de beleidsdoelen en beleidsregels nagegaan. In hoofdstuk 4 wordt de regelgeving inzake vereist onderzoek van omgevingseffecten nagegaan.

3.1 Rijksbeleid en EU-beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan.

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden.

Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De onderbouwingsplicht

volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is volgens vaste jurisprudentie niet van toepassing op het toevoegen van één individuele woning, waarvan hier sprake is.

Conclusie bij 3.1. Het plan past binnen het nationale ruimtelijke beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Daarmee geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Brabantse Omgevingsvisie is vastgesteld vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet.

In de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijn doel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Omgevingsvisie bevat beleid op hoofdlijnen.

Verordening Ruimte

De provinciale omgevingsvisie wordt begeleid door de interim omgevingsverordening Noord-Brabant, die in oktober 2019 is vastgesteld. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie. In de omgevingsverordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmings- en omgevingsplannen van gemeenten.

Met de Interim omgevingsvergunning bereid de provincie Noord-Brabant de komst van de omgevingswet (1 januari 2021) concreet voor en hanteert zij de in de wet aangegeven schrijf- en handelingswijze. De omgevingsverordening is geschreven met oog voor de doelgroep: burgers, gemeenten en waterschappen.

Essentieel onderdeel van de verordening is de gedachte dat ontwikkelingen en plannen in gezamenlijkheid uitgevoerd worden en overleg en dialoog worden daarom toegejuicht. De verordening biedt voor ontwikkelaars en gemeenten meer mogelijkheden tot maatwerk, vaste afstanden en grootte maten worden losgelaten en er komt meer nadruk te liggen op het passend maken van initiatieven in hun omgeving.

Ten aanzien van het voorliggende initiatief is artikel 3.68 en 3.69 van de interim omgevingsverordening van kracht, onderstaand is het artikel weergegeven en cursief is weergegeven hoe het initiatief daaraan voldoet.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

Dit is het geval, er is geen nieuwbouw voorzien

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Met het wijzigen naar een woonbestemming zal die niet aan de orde zijn.

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Niet van toepassing

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Er is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er is een langgevelboerderij aanwezig en initiatiefnemers willen de mogelijkheid hebben om deze te kunnen spitsen, waarbij van twee wooneenheden drie wooneenheden wordt toegestaan. Er is sprake van een cultuurhistorische waardevolle boerderij, die ook als zodanig is aangeduid in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Door de aanwezige gevelopeningen is het mogelijk om het bedrijfsdeel geschikt te maken voor bewoning met behoud van de cultuurhistorische waarden. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden behoud en versterkt.

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Per woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bij de woning op nr. 4 wordt hiervan afgeweken in verband met het gebruik van de opstallen voor de dagopvang.

Het plan voorziet in een splitsing in meerdere woonfuncties van de cultuurhistorische langgevelboerderij. De gemeente heeft in 2017 een quickscan uitgevoerd naar in de gemeente voorkomende cultuurhistorische panden. In de gemeentelijke quickscan is de langgevelboerderij aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De quickscan is als bijlage toegevoegd. In dergelijke bebouwing is de opsplitsing in meerdere woonfuncties mogelijk volgens de Verordening ruimte als dat dient voor de instandhouding van het gebouw.

De splitsing van de langgevelboerderij is nodig in verband met het behoud en herstellen van de langgevelboerderij. Het splitsen van het pand maakt het mogelijk dat meerdere eigenaren de eigendom en dus ook de lasten van onderhoud en behoud van het pand delen, waardoor het behoud van de cultuurhistorische waarde beter is geborgd. De cultuurhistorische waarden van oorspronkelijke langgevelboerderijen dragen bij aan de authenticiteit van het landschap. Impliciet draagt de ruimtelijke ontwikkeling dus al een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee.

Conclusie bij 3.2.

De planontwikkeling Grevenoordseweg draagt bij aan de provinciale beleidsdoelen en voldoet aan de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

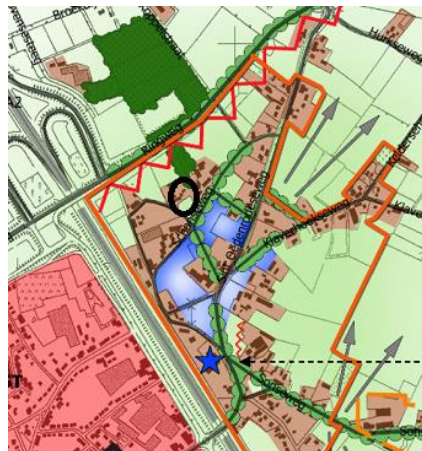
Het buitengebied Best Oost of De Vleut is het zuidelijkste deel van het nationaal landschap Het Groene Woud. Samengevat zet het beleid in op het versterken of behouden van de waarden van natuur, water en kleinschalig landschap in combinatie met vergroting of verbetering van de kwaliteit van het gebied voor de opvang van bezoekers en recreanten (als stedelijk uitloopgebied van Best – Eindhoven).

Structuurvisie Best 2030 (2011)

De gemeente Best heeft in 2011 de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld. Hierin is opgenomen de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' die ook al in 2008 was vastgesteld. De bedoeling in deze concentraties is ruimtelijke kwaliteit en betere leefbaarheid te bereiken door flexibel en met maatwerk te kijken naar nieuw gebruik en enige nieuwbouw. De landbouw kan immers in deze gebieden niet voldoende levensvatbaar door de dichte bebouwing en het kleinschalige landschap.



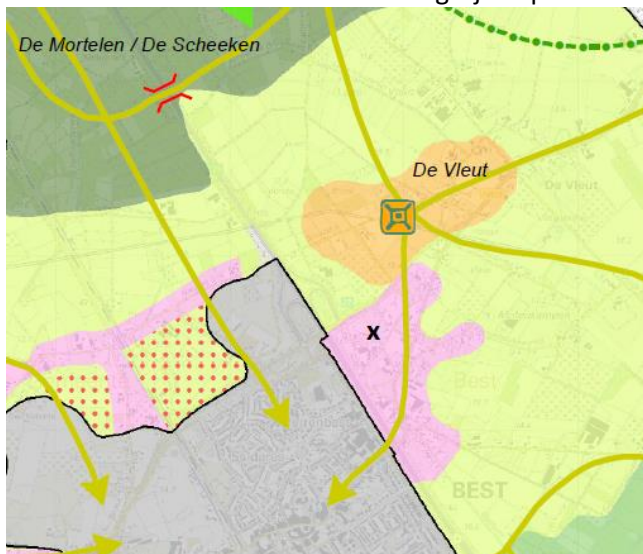
Afb. Structuurvisie Best 2030, met locatie



Afb. Bebouwingsconcentratie Sonseweg / Sint-Oedenrodeseweg

Structuurvisie Buitengebied (2015)

Op 4 april 2016 is de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld, mede volgend op het Koersdocument Structuurvisie Buitengebied. Centraal staan de ambities van uitnodigen, toetsen en borgen. De uitnodiging aan burgers betreft het oppakken van activiteiten die het landschap als drager ondersteunen. Activiteiten in de zorg zijn expliciet als kans genoemd.



Afb. Uitsnede ontwerp Structuurvisie Buitengebied, november 2015; x = locatie aanvraag

Landschapsinvesteringsregeling

In aansluiting op de provinciale Verordening ruimte en de Interim Omgevingsverordening is voor de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' door de gemeente Best de Landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Deze onderscheidt drie categorieën naar zwaarte van de nieuwe ontwikkeling.

De categorie 1 betreft: "kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing". Categorie 1 ontwikkelingen vereisen geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap, aldus de regeling. Categorie 2 en 3 betreffen bestemmingswijzigingen. Overigens is met ruimtelijke kwaliteit of landschapskwaliteit niet alleen het 'groen' (visueel en ecologisch) beoogt, maar ook kwaliteitsverbetering van cultuurhistorie en architectuur, alsmede een bijdrage aan de maatschappelijke, recreatieve en educatieve kleinschalige opvang.

Voor de voorliggende aanvraag is beoordeeld dat sprake is van categorie 1. Het is namelijk een kleinschalige ontwikkeling die deels binnen bestaande bebouwing plaatsvindt. Ook splitsing wordt beschouwd als categorie 1. Algemeen gesteld vormen de kleinschaligheid, de geringe ruimtelijke impact van de ontwikkeling en het hergebruik van bestaande gebouwen waardoor het gebied weer een functie krijgt, de motivatie om te kiezen voor categorie 1. (Zie ook par. 5.1 overleg provincie.)

GVVP 2008 en Nota Parkeernormen 2015

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan is in 2008 vastgesteld. Het doel is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.

De vastgestelde wegencategorisering is de basis voor verkeersafwikkeling en veiligheid. De Sint-Oedenrodeseweg is aangeduid als erftoegangsweg type I (60 km) en de Grevenoordseweg als erftoegangsweg type II (60 km). Erftoegangswegen dienen ter ontsluiting van de aanwezige erven in het gebied en kennen een maximale referentie intensiteit van 5.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De snelheidslimiet is 60 km per uur. Bijlage 1 van GVVP benoemt de operationele eisen zoals kantmarkering en wegbreedte.

Een relevant beleidsdoel van GVVP is het parkeren bij nieuwe functies met als uitgangspunt de CROW-normen/richtlijnen. De nieuwe CROW cijfers zijn in 2014 uitgewerkt in de Nota Parkeernormen 2015. Hierin is gesteld dat elke initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de eigen parkeeroplossing. De Nota betreft de bebouwde kom ingedeeld naar zones en functies. Het onderwerp parkeren is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.



Afb GVVP 2008, wegencategorisering (blauw = erftoegangsweg).

Welstandsnota –beeldkwaliteit

De nota Welstand met beleid is in 2003 vastgesteld. De nota geeft aan dat voor concrete projecten de uitgangspunten voor de uiterlijke verschijningsvorm in samenspraak met de stadsbouwmeester tot stand komen. Het betreft hier geen nieuwe ontwikkeling zodat voor de uiterlijke verschijningsvorm de reguliere welstandstoets volstaat.

Het gehele plan, zowel fase 1 als fase 2 zijn reeds getoetst en goedgekeurd door op het gebied van welstand en cultuurhistorie. Toekomstige bouwwerkzaamheden of verbouwingen worden voorgelegd in het kader van een omgevingsvergunning.

Beleidsplan Archeologische monumentenzorg

In 2011 is het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Vastgesteld is dat de archeologische beleidskaart wordt opgenomen in bestemmingsplannen. Het plangebied is aangeduid met 'hoge verwachting' omdat de hogere zandgronden geschikt waren voor bewoning zodat alertheid op goed bewaarde sporen van vroegere bewoners gewenst is (toets in par. 4.2). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden gebundeld, zie afbeelding. Grevenoordseweg 4a/4b is aangeduid als "Historisch erf".



Afb Archeologische beleidskaart Best, 2011
(paars = historische kern, oranje = hoge verwachting)

Bron CH-kaart: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Best/343110/343110_1.html



afb Cultuurhistorische waardenkaart, Best

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma is ruimte gereserveerd voor een twintigtal nieuwe woningen in het buitengebied als gevolg van woningsplitsing en het toevoegen van een woning in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 8.2 Verordening ruimte). Deze ruimte is nog niet volledig benut. De woningsplitsing past hiermee binnen het woningbouwprogramma.

Conclusie bij 3.3. De planontwikkeling Grevenoordseweg draagt bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen voor De Schans. De invulling voldoet aan regelgeving welke in detail zijn getoetst in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en inpasbaarheid regelgeving voor omgevingseffecten

4.1 Milieuaspecten woon- en leefomgeving

Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Dagbesteding Grevenoordseweg 4

Een deel van de langgevelboerderij wordt, naast de woonfunctie, gebruikt voor dagbesteding (Grevenoordseweg 4). Een dagbesteding kan als bedrijf worden beschouwd. Gevoelige bestemmingen zoals woningen in de omgeving dienen beschermd te worden tegen hinder van de dagbesteding. Een dagbesteding is op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' vergelijkbaar met de categorie 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Dit type bedrijven wordt ingedeeld in milieucategorie 1.

De VNG-handreiking hanteert voor de omgevingstypen de volgende omschrijving:

1. “rustige woonwijk en rustig buitengebied”

“Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

2. “gemengd gebied”

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

De Grevenoordseweg is aangewezen als bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Er is sprake van een menging van diverse functie. Het gebied is daarmee aan te merken als ‘gemengd gebied’, waarvoor de richtafstanden uit de VNG-brochure één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

De richtafstanden van zowel een ‘rustige woonwijk’ als van ‘gemengd gebied’ is in navolgende tabel weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitenge- bied"	Richtafstand tot omgevings- type "gemengd gebied"
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstand tot het omgevingstype 'gemengd gebied' ten opzichte van de maatschappelijke voorziening bij Grevenoordseweg 4 bedraagt dus 0 meter.

Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

In de omgeving zijn een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen te weten:

		Milieucategorie	Richtafstand Gemengd gebied	Feitelijke afstand
Steenovenseweg 6	Foerage, transport	3.1	30 meter	45 meter
Schansweg 1a	Catering	2	10 meter	70 meter
Sint Oedenrodeseweg 23	Bouwmaterialen	2	10 meter	190 meter

De te splitsen woning heeft voldoende afstand tot de genoemde bedrijven. De extra woning ondervindt geen belemmering door genoemde bedrijven wat betreft de aspecten geluid, geur, stof of verkeershinder. Nabij de bedrijven zijn woningen gelegen op kortere afstand dan het voorliggende adres. De genoemde woningsplitsing heeft daarom geen extra belemmering voor deze bedrijven.

4.2 Bodem

Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. In de Wet bodembescherming is bepaald dat wanneer de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij gebruikt kan worden voor die functie.

Het erf van de locatie is onverdacht. In 1980 is de veehouderij gestaakt. Historisch onderzoek, zie hoofdstuk 2, geeft geen aanleiding voor bodemonderzoek. Voor de volledigheid is bodemonderzoek verricht in het kader van de omgevingsvergunning door Inpijn-Blokpoel Milieu BV. Er is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem van de veldschuur. De rapportage is apart bijgevoegd.

Uit het rapport d.d. 28 januari 2016 met documentnummer 14P001701-ADV-01 blijkt dat de ondergrond niet is verontreinigd met de onderzochte parameters. In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan PAK en lood gemeten zijn en het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en barium en matig met zink. Beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten, leidt tot de

conclusie dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht. Daarmee vormt deze geen belemmering.

4.3 Geluid

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen).

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Naast woningen bepaalt het besluit geluidhinder (Bgh) volgens art. 1 Wgh welke gebouwen een "ander geluidsgevoelig gebouw" zijn -als limitatieve lijst-, te weten: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Woningsplitsing wordt beschouwd al het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object. De planlocatie ligt in de invloedssfeer van de A2 en de Ringweg ten oosten van de A2. De woningsplitsing betreft een deel van de langgevelboerderij die beschouwd wordt als hoofdbouwmassa en al voor de splitsing gebruikt werd ten behoeve van de woonfunctie.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting en de hoogst toelaatbare geluidbelasting staan beschreven in artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarde kunnen worden voldaan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidbelasting per situatie is weergegeven in navolgende tabel.

Ligging object	Situatie*	Waarde
Stedelijk gebied	voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	63 dB
	vervangende nieuwbouw	68 dB
Buitenstedelijk gebied	Voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	53 dB
	agrarische bedrijfswoning	58 dB
	vervangende nieuwbouw buiten bebouwde kom	58 dB
	vervangende nieuwbouw bebouwde kom binnen zone auto(snel)weg	63 dB

** in de tabel zijn alleen de waarden opgenomen behorend bij bestaande wegen, bij nieuwe wegen gelden andere waarden.*

Bij geluidberekeningen op de gevels van woningen mag rekening gehouden worden met het stiller worden van het wegverkeer. Van de berekende geluidbelasting wordt hiertoe een waarde afgetrokken. Die waarde is afhankelijk van de snelheid van het verkeer en wordt bepaald aan de hand van artikel 110g van de Wet geluidhinder, en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4:

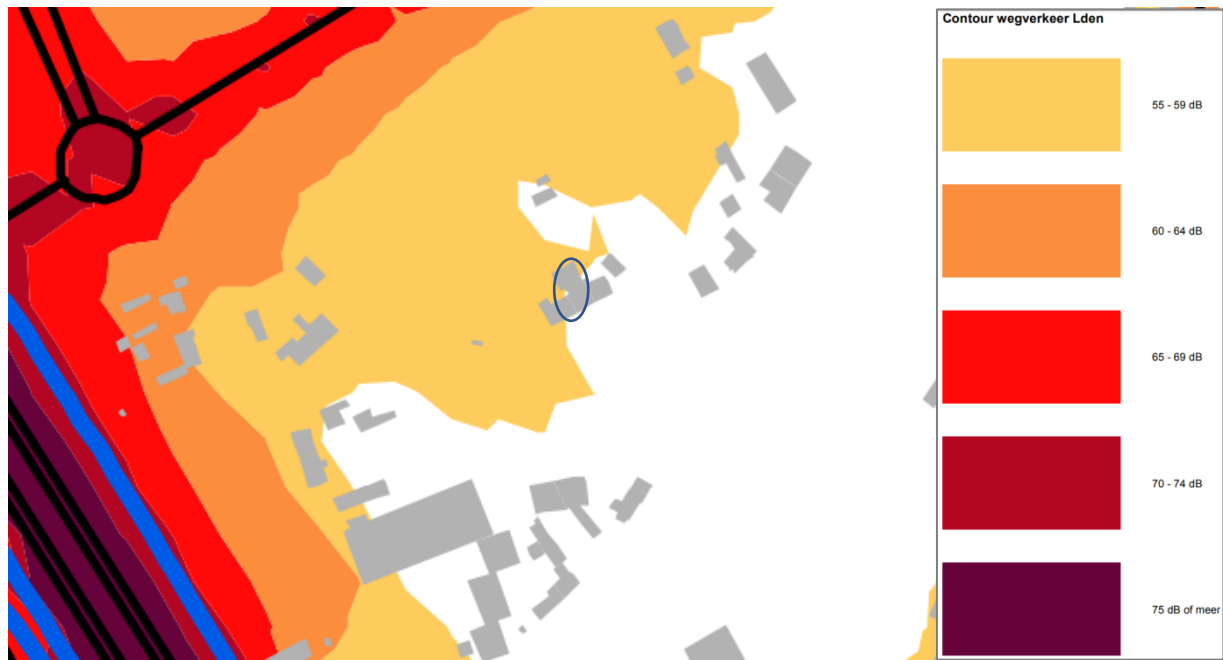
- Maximaal toegestane snelheid kleiner dan 70 km/u: aftrek 5 dB;
- Maximaal toegestane snelheid 70 km/u of meer:
 - o bij een geluidbelasting van 57 dB: aftrek 4 dB;
 - o bij een geluidbelasting van 56 dB: aftrek 3 dB;
 - o overige situaties: aftrek 2 dB.

De toegestane snelheid op de A2 en de Rondweg bedraagt meer dan 70 km/u.

Op de 'Geluidkaart wegverkeer Lden 2016' valt het deel van de langgevelboerderij waar de extra woning is gesitueerd geheel buiten de contour 55-59 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 53 dB.

Alleen de aanbouw aan de achterzijde valt net binnen de contour 55-59 dB. Deze aanbouw wordt gebruikt als garage.

Er is geen akoestisch onderzoek nodig.



Geluidkaart wegverkeer Lden 2016

De provincie Noord-Brabant heeft een beschikking afgegeven op 14 december 2001 om vaststelling van een hogere grenswaarde, krachtens artikel 83 van de Wgh met betrekking tot het plan 'Buitengebied Best' uit 2002. De beschikking heeft betrekking op woningsplitsing in een buitenstedelijke situatie tot een waarde van maximaal 55 dB(A).

De hogere grenswaarde voor woningsplitsing in buitenstedelijk gebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best' van maximaal 55 dB(A) geldt ten gevolge van:

- De Ringweg (oosten A2) op een afstand van 50 meter uit de as van de weg op een waarneemhoogte van 5 m.;
- De A2 op een afstand van 200 meter uit de as van de weg op een waarneemhoogte van 5 m.
- De af- en oprit A2 op een afstand van 25 meter uit de as van de weg op een waarneemhoogte van 5 meter.

Conclusie

Het deel van de langgevelboerderij waar de extra woning in gesitueerd wordt voldoet aan de voorkeurgrenswaarde van 54 dB. De aanbouw ligt deels binnen de contour 55 – 59 dB. Er is echter een algemene hogere grenswaarde afgegeven voor woningsplitsing die in de invloedssfeer liggen van de Ringweg, de A2 en de af- en opritten A2.

Geluid is voor dit project geen belemmering.

4.2 Luchtkwaliteit

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen

In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best als beleidsregel' ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen.

Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de invloed van het plan op de luchtkwaliteit worden getoetst. Wat betreft de bijdrage van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet in Betekende Mate' (NIBM) van belang. Plannen die op jaarbasis niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

- Blootstelling

Het plan bevat geen gevoelige objecten en is daarmee geen aandachtslocatie voor luchtkwaliteit.

- Plan als bron

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van één woning mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt heeft het plan geen relevante bijdrage op de luchtkwaliteit levert.

Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

4.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen
- externe veiligheid voor luchthavens.

De toelichting van het bestemmingsplan buitengebied geeft aan dat externe veiligheid voldoende is meegewogen bij het toekennen van bestemmingen, zoals de woonbestemmingen, in het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

De website nederland.risicokaart.nl vermeldt geen belemmeringen c.q. risico's voor de genoemde planontwikkeling.

Wat betreft transport gevaarlijke stoffen: het initiatief ligt op ongeveer 225 meter afstand van de A2. Het invloedsgebied van de A2 bedraagt bijna 900 meter.

Externe veiligheid is in het kader van deze omgevingsvergunning voor de dagopvang reeds onderbouwd.

Met het positief bestemmen van de woningsplitsing neemt het aantal kwetsbare personen in het gebied niet toe.

Er is dus met het positief bestemmen van de woningsplitsing geen toename van het groepsrisico. Derhalve is geen herberekening van het groepsrisico nodig.

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

4.4 Veiligheid in en van gebouwen; duurzaamheid

De wijziging in het bestemmingsplan heeft in eerste instantie alleen betrekking op een wijziging van het gebruik en niet in het kader van bouwen. Eventuele toekomstige verbouw en herbouw/nieuwbouw zullen voldoen aan vereisten van duurzaamheid in de bouw wat betreft materiaalgebruik (zoals streekeigen hout) en energiegebruik zoals in het beleidsplan is genoemd. Dit wordt t.z.t. aangetoond bij het indienen van eventuele omgevingsvergunningen bouwen.

4.5 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in "odour units" per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen). Dit hangt af van de diercategorie die gehouden wordt. Voor paarden, koeien e.d. zijn standaardafstanden vastgesteld, afhankelijk van het gebied waar de woning ligt.

De langgevelboerderij is op dit moment bestemd voor twee wooneenheden. Splitsing van de boerderij in drie wooneenheden wordt gezien als het oprichten van een geurgevoelig object in het kader van de Wgv, ook al betreft het hier het positief bestemmen van een reeds gerealiseerde splitsing.

Het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen voor nieuwe gevoelige functies is tweeledig, te weten:

1. In bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de

ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen.

2. Voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ("goede ruimtelijke ordening").

Ad 1. Ontwikkelingsmogelijkheden

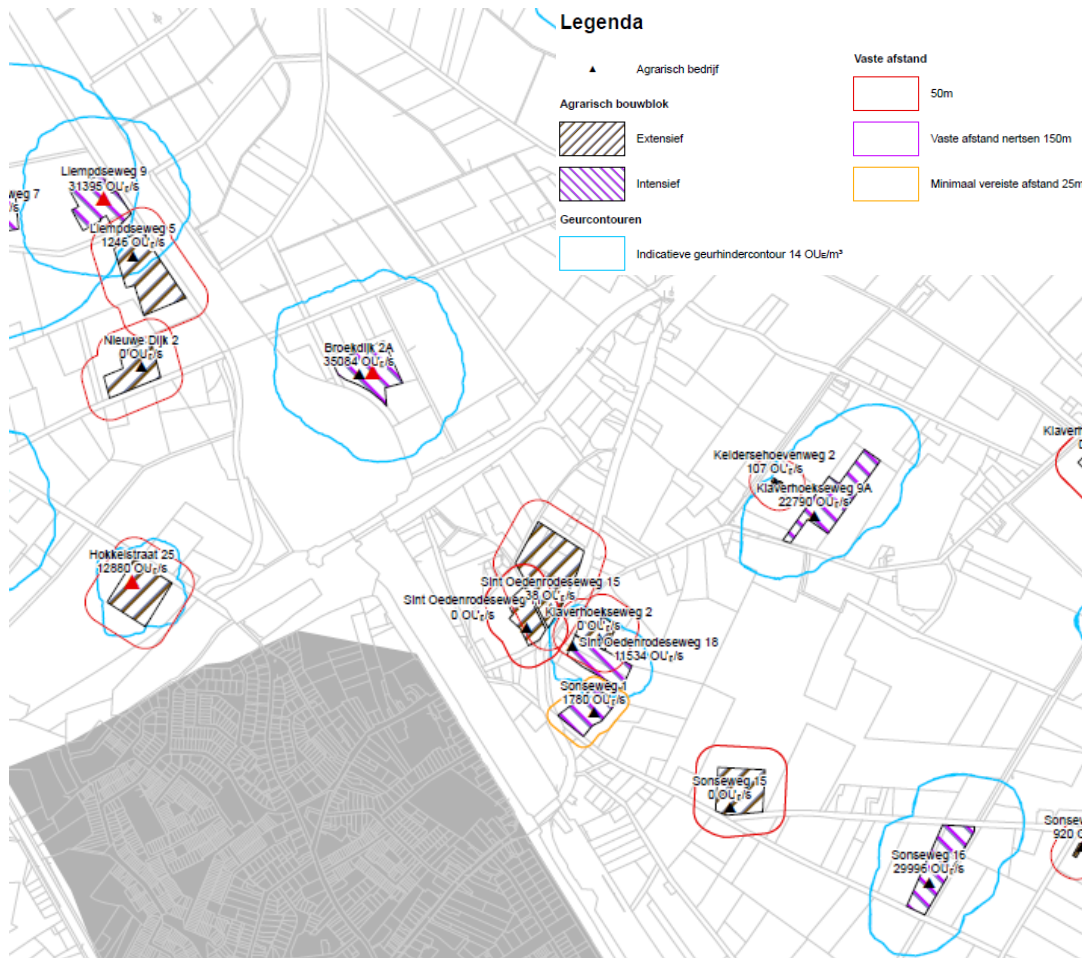
Als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De dichtstbij gelegen veehouderij gelegen is op 350 meter (Sint Oedenrodeseweg 18). Dit is een bedrijf met vleeskalveren. Op circa 400 meter is een varkenshouderij gelegen (Broekdijk 2a). Dit zijn de enige veehouderijen in de nabije omgeving. Tussen de twee bedrijven en de Grevenoordseweg 4 liggen reeds diverse geurgevoelige objecten die beperkingen opleveren voor de twee bedrijven.

Tussen deze veehouderijen en Grevenoordseweg 4 zijn verschillende (bedrijfs)woningen gelegen, waardoor geconcludeerd wordt dat de extra woning aan Grevenoordseweg niet maatgevend is voor de ontwikkelruimte van twee agrarische bedrijven.

Ad 2. Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot geurhinder. De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. De grenswaarde waar aan getoetst moet worden bedraagt 20 OUE/m³.

Op basis van geotheek en de gemeentelijke indicatieve geurcontourenkaart uit 2011 is een inschatting gemaakt voor de geurhinder.



Afb. Gemeentelijke indicatieve geurcontourenkaart 2011

De locatie is niet gelegen in een geurcontour.

De vergunning van het agrarische bedrijf aan de Broekdijk 2a is na opstellen van de geurcontourkaart niet meer gewijzigd. Ook andere ontwikkelingen (zoals nieuwe kengetallen voor geurreductie van gecombineerde luchtwassers) leidt er niet toe dat de geurcontour van de Broekdijk 2a over de Grevenoordseweg komt te liggen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Endotoxinen

Op 7 juli 2016 zijn de onderzoeksrapporten "Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)" en "Emissies van Endotoxine uit de Veehouderij" gepubliceerd. Uit beide rapporten komt naar voren dat met name rond pluimveebedrijven en in veedichte gebieden gezondheidseffecten kunnen optreden. De huidige toetsing aan geurnormen en/of fijnstof-grenswaarden biedt onvoldoende bescherming voor omwonenden tegen endotoxinen. Voor de periode totdat een landelijk 'endotoxine toetsingskader' beschikbaar komt, bestaat het risico dat de blootstelling aan endotoxine oploopt.

Door het Ondersteuningsteam van BPO speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij is daarom het endotoxine toetsingskader 1.0 opgesteld. Het beschrijft een aanpak voor het beoordelen van het volksgezondheidsrisico van (uitbreidende) veehouderijen. Op basis van de huidige kennis en

inzichten is met het endotoxine toetsingskader 1.0 voor iedere vergunningaanvraag van individuele varkens- of pluimveehouderij te bepalen of de endotoxineblootstelling naar de omgeving te hoog zal zijn of niet. Te hoog betekent in deze dat de blootstelling hoger is dan de advieswaarde van 30 EU/m³ van de Gezondheidsraad. Kanttekening hierbij is dat voor endotoxine geen wettelijk toetsingskader beschikbaar is.

De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

In de omgeving van het plan is slecht één bedrijf gelegen waar sprake is van de bovengenoemde diercategorieën, te weten de varkenshouderij gelegen (Broekdijk 2a). Het bedrijf is gelegen op circa 400 meter. Het bedrijf ligt op dermate grote afstand van het plangebied dat er geen sprake is van een endotoxine contouren waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Per 2007 geldt de Wet op de archeologische monumentenzorg waarmee de zorg voor archeologisch erfgoed is verankerd in de ruimtelijke planvorming. De archeologische beleidskaart vermeldt het plangebied met 'hoge verwachting'. Onderzoek is vereist volgens de vastgestelde Handleiding voor de archeologische beleidskaart bij een projectgebied groter dan 500 m² en tevens dieper dan 30 cm.

De extra woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande pand dat gebruikt is als woning. Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Verder inventariserend archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Er heeft een quickscan plaatsgevonden van de cultuurhistorische waarden van het pand. De scan bevat een beschrijving van de te beschermen cultuurhistorische waarden en biedt aanknopingspunten voor het versterken van de waarden.

Naast het wonen is door activiteiten op Grevenoordseweg 4 (in de opvang en begeleiding van groepen in de ouderenzorg, andere hulpbehoevenden en educatie) een nieuwe maatschappelijke drager gevonden, niet alleen voor de bebouwing en het erf maar ook voor de bijbehorende (agrarische) gronden. Verbeteringen worden thans in overleg als één geheel benaderd. Hierbij krijgt het behoud of herstel van de langgevelboerderij de prioriteit voor de cultuurhistorische en de belevingswaarde, en worden aanpassingen aan huidige vereisten voor woongenot aan de achterzijde geprojecteerd.

Het gehele plan, zowel fase 1 (maatschappelijke voorziening) als fase 2 (woningsplitsing) zijn reeds getoetst en goedgekeurd door op het gebied van welstand en cultuurhistorie. Toekomstige bouwwerkzaamheden of verbouwingen worden voorgelegd in het kader van een omgevingsvergunning.

4.8 Ecologie

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet (per 2002; FF-wet) regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet is vooral gericht op het in stand houden van (biotopen voor) populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn, en dienen vanuit het zorgbeginsel van de wet maatregelen te worden genomen. Indien beschermde soorten aanwezig zijn, dient een ontheffing bij de minister te worden aangevraagd.

Een Flora- en fauna-inspectie heeft plaatsgevonden in het kader van de omgevingsvergunning voor de dagopvang en is separaat bijgevoegd. Er behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, aldus het onderzoek. Het onderzoek concludeert in het bijzonder voor de kerkuil dat in de te renoveren veldschuur een 'roetsplaats' van de kerkuil aanwezig is; het nest ligt op 200 m afstand.

Werkzaamheden geven daarom geen verstoring. Tijdens de renovatie zijn alternatieven in de nabije omgeving aanwezig. Bij de renovatie wordt daarom een kerkuilenkast geplaatst voor extra broedlocatie.

4.9 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurgebied. In of nabij deze natuurgebieden is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

Op circa 2 km afstand begint het natuurgebied De Scheeken, onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS). Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied Natura 2000 (Nbwt) is de Kampina en ligt op 9 à 10 km afstand. Door de geringe omvang van de activiteit en de grote afstand zijn geen effecten aanwezig dan wel te verwachten. Nader onderzoek naar de zogenoemde 'externe werking' volgens Nbwt is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer

Parkeren

Verbindend voorschrift is de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Best. Het buitengebied is hierbij onderscheiden van de stedelijke gebieden.

In de Nota Parkeernormen 2015 zijn voor verschillende functies parkeernormen vastgelegd.

Er is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning. Dat betekent dat 2,2 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de dagopvang is parkeren voor de voorgevel van de langgevelboerderij toegestaan. De deel van het perceel biedt voldoende ruimte om het parkeren voor de extra woning op te vangen.

Door de planontwikkeling neemt de parkeerdruk in de omgeving (buiten het erf) niet toe.

Verkeersbewegingen en verkeersafwikkeling

Het erf is ontsloten via een eigen pad naar de Grevenoordseweg en vervolgens naar de Sint-Oedenrodeseweg. Zodoende is op korte afstand een provinciale weg en rijksweg bereikbaar.

4.11 Water

Een waterparagraaf is als 'watertoets' verplicht gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap De Dommel. Het vastgestelde waterbeheerplan geeft doelen en inspanningen. Per 2016 geldt het waterbeheerplan 'Waardevol Water', dat meer stuurt op doelen dan op het 'hoe', en zo meer ruimte laat voor lokale initiatieven bij deze doelen. Het waterbeleid is mede opgepakt in het Waterplan van de gemeente Best. Voor het afvoeren van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak is de volgorde gewenst: (1) vasthouden / infiltreren / hergebruiken (2) bergen en dan pas (3) afvoeren naar oppervlaktewater (Watertoetsviewer De Dommel). Via de methode 'hydrologisch neutraal ontwerpen' wordt aangegeven hoe hieraan wordt voldaan (<http://hnotool.dommel.nl/>); de ingrepen en het beheer ervan zijn voor rekening van de eigenaar/initiatiefnemer.

De bodem betreft een (hoge zwarte) enkeerdgrond, met lemig fijn zand welke geschikt is voor infiltratie. De grondwatertrap is VI (gemiddeld hoogste waterstand tussen 40 en 80 cm onder maaiveld, gemiddeld laagste dieper dan 120 cm). Het gebied ligt op maaiveldniveau van circa 13,75 m +NAP (www.ahn.nl). Op basis van gemiddeld hoogste grondwaterstand is de afvoercoëfficiënt 0,33 l/s/ha.

De woningsplitsing leidt niet tot een toename van het totale verharde oppervlak in het plangebied. De extra woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande pand dat gebruikt is als woning. Doordat er geen toename is van het verharde oppervlak is er voor het initiatief geen watertoets nodig. De verbijzondering van de activiteiten geeft geen aanleiding tot nadere toetsing van waterbeheer wat betreft oppervlaktewater, grondwater of afvalwater.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van het erf geen bovenlokale leidingen bestemd. Langs de weg liggen lokale leidingen. Zakelijke rechtstroken of veiligheidsstroken zijn niet op het erf gelegen. Evenzo is er geen invloedszone van straalpaden of hoogspanningsverbindingen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planontwikkeling is besproken en tot stand gekomen met de bewoners/eigenaren van Grevenoordseweg 4, 4a en 4b. Daarnaast heeft het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, plaatsgevonden.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project is particulier initiatief en komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Het plan is niet aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

Op basis van de legesverordening vindt kostenverhaal plaats van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken, zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder is er een overeenkomst gesloten op grond waarvan de gemeente Best eventuele planschadeclaims en de kosten van de behandeling hiervan kan verhalen op de initiatiefnemer.

Beoordelingscriteria Quicksan

Architectuurhistorische waarde

Beoordeling van het oorspronkelijke ontwerp

- ++ Bijzondere stijldrukking, monumentaliteit
- + Duidelijke stijldrukking
- +/- Eenvoudige stijldrukking
- Zeer eenvoudige stijldrukking
- Geen stijldrukking

Cultuurhistorische waarde

Beoordeling van het belang dat het object van oorsprong had voor de omgeving

- ++ Bijzondere herinneringswaarde (beroemde inwoner), pionierskarakter, unieke/zeldzame uitdrukkingen van het sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
- + Duidelijke samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden, bijv. winkels, boerderijen, industrie. Bijzondere typologie.
- +/- Gemiddelde samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden, bijv. woonhuizen
- Weinig samenhang met sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden
- Geen samenhang sociaal-economisch/religieus/agrarisch/bestuurlijk/militair verleden

Ruimtelijke samenhang/landschappelijke waarde

Beoordeling van de heden ten dage aanwezige samenhang tussen object en omgeving

- ++ Bijzondere plek en samenhang/ensemblewaarde
- + Duidelijke samenhang/ensemblewaarde
- +/- Samenhang/ensemblewaarde gedeeltelijk herkenbaar
- Samenhang/ensemblewaarde gedeeltelijk verloren
- Samenhang/ensemblewaarde geheel verloren

Gaafheid

Beoordeling van de huidige staat van de hoofdvorm en detailleringen van het object

- ++ Geen wijzigingen
- + Beperkte wijzigingen
- +/- Hoofdvorm gaaf, detaillering in stijl gewijzigd
- +/- Hoofdvorm gaaf, detaillering verstorend gewijzigd
- Hoofdvorm aangetast, detaillering verstorend gewijzigd
- Ingrijpend gewijzigd

Groene arcering: Objecten die evt. in aanmerking komen voor de status gemeentelijk monument.

A.h. = architectuurhistorische waarde
 C.h. = cultuurhistorische waarde
 R.s. = ruimtelijke samenhang/landschappelijke waarde

Nr.	Adres	A.h.	C.h.	R.s.	Gaafheid
13	Grevenoordseweg 4, 4a en 4b	+	+	+	+/-

1. Grevenoordseweg 4, 4a en 4b

Lange langgevelboerderij onder met gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen gedekt wolfdak. De gevels zijn opgebouwd in kruisverband met onder de goot een overhoekse muizentand. De boerderij is inmiddels opgedeeld in drie woningen waarbij het metselwerk van het linker gedeelte van de boerderij (Grevenoordseweg 4b) opnieuw is opgetrokken in wildverband van machinale steen te dateren eind 20^{ste} eeuw. In dezelfde periode is dit deel van de boerderij aan de achterzijde uitgebreid. Het metselwerk van de overige boerderij is eveneens vernieuwd eind 20^{ste}, maar in afwijkend verband. Het oorspronkelijke woongedeelte, Grevenoordseweg 4 heeft nog een authentieke toegangsdeur en vensters. De overige vensters zijn vernieuwd, in het dakvlak later aangebrachte dakvensters en dakkapellen. De boerderij is reeds zichtbaar op het Kadastrale Minuutplan 1811-1832. Op het perceel staat een gepotdekselde schuur onder rode tuile du nord gedekt zadeldak met eiken gebinten vermoedelijk te dateren begin 20^{ste} eeuw. De boerderij vormt een ensemble met deze schuur.

