

**Ruimtelijke onderbouwing Hagelaarweg 7-12,
gemeente Best**

Gemeente Best

Datum: 26-05-2020

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Beoogde ontwikkeling	4
3	Beleid	5
3.1	Structuurvisie Provincie	5
3.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	5
3.3	Structuurvisie Buitengebied (gemeente Best)	7
3.4	Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	8
3.5	Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best	8
4	Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid	10
5	Uitvoerbaarheid	16

BIJLAGE:

- Memo Geluid Hagelaarweg 9, ODZOB 14 mei 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel Hagelaarweg 7-12 in de gemeente Best centraal. Het voornemen is om één van de twee aanwezige bedrijfswoningen, de bedrijfswoning op nummer 9, om te zetten naar een burgerwoning en de functie van klompenfabriek te wijzigen naar een bedrijfsverzamelgebouw (nummer 10-12).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarom wordt deze ontwikkeling meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Best. In het kader hiervan dient aangetoond te worden dat het initiatief passend is binnen de relevante beleidskaders en inpasbaar is als het gaat om de diverse omgevings- /milieuaspecten.

1.2 Projectgebied

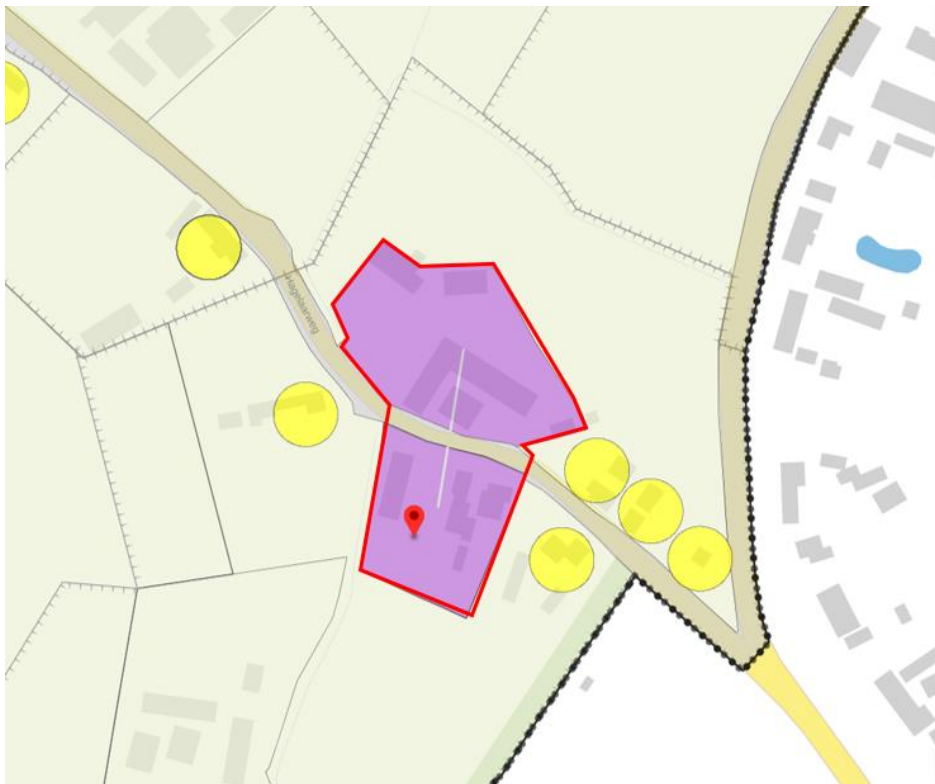
Het projectgebied betreft de Hagelaarweg 7-12 in het buitengebied van de gemeente Best. Onderstaande figuur geeft globaal het projectgebied weer.



Figuur: globale begrenzing van het projectgebied Hagelaarweg 7-12

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' (vastgesteld op 21 januari 2008). Hierbinnen heeft de projectlocatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op het perceel Hagelaarweg 7 t/m 12 zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan. Aangezien de wens is ontstaan om de Hagelaarweg nummer 9 om te zetten naar een burgerwoning (geen bedrijfswoning), past de ontwikkeling niet in het op dit moment vigerende bestemmingsplan ('Buitengebied Best 2006').



Figuur: Projectgebied binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006

Sinds begin 2019 bestaat er tevens een voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' (voorontwerp 6 februari 2019). Hierbinnen heeft de projectlocatie de bestemming 'Bedrijf – 1', waar bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Tevens zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan op de projectlocatie en gelden er de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'. Als type bedrijf wordt door middel van dit voorontwerp bestemmingsplan op de projectlocatie een bedrijfsverzamelplek toegestaan. De voorgestane ontwikkeling wordt op basis van deze ruimtelijke onderbouwing ook als zodanig opgenomen in het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan voor het buitengebied.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing beslaat inhoudelijk gezien vier onderdelen. Hoofdstuk 2 geeft een nadere omschrijving van de ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2 Planbeschrijving

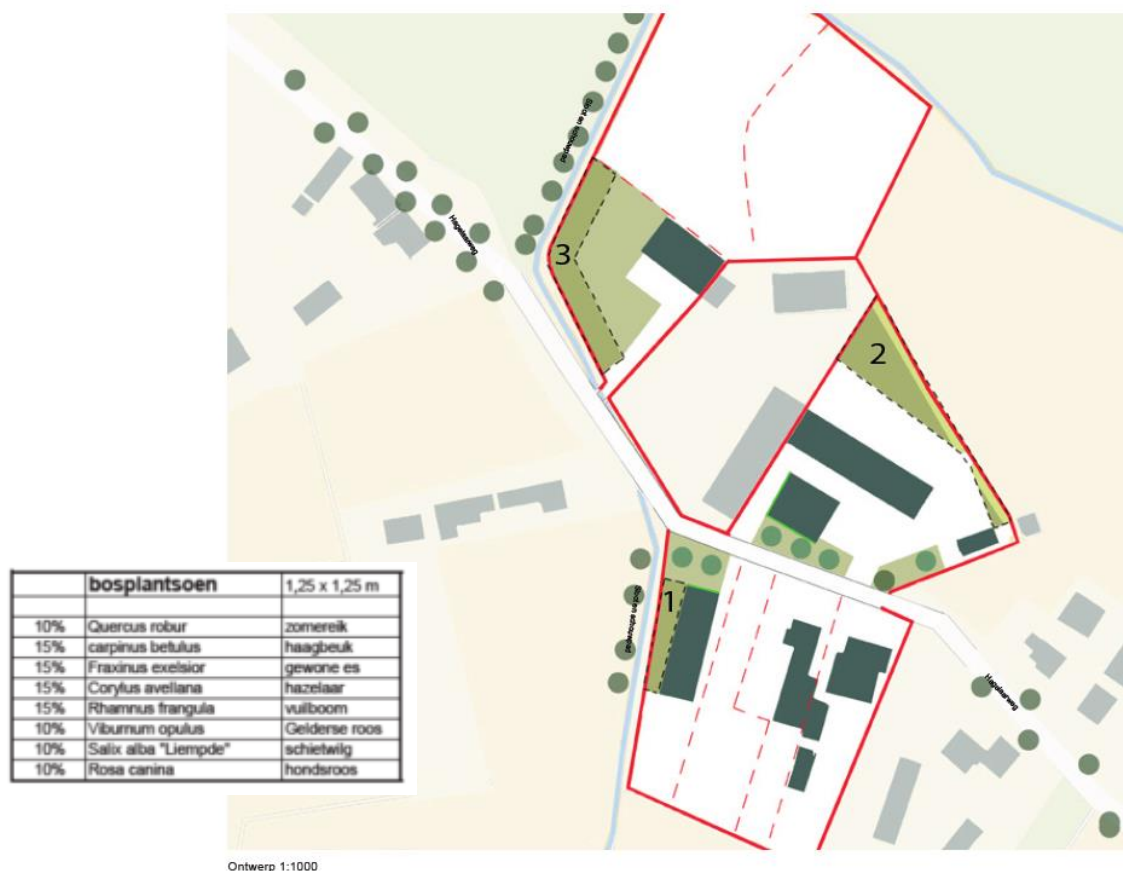
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich in het projectgebied ten zuiden van de Hagelaarweg twee bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, tuin en erf. Ten westen en zuiden van de bedrijfswoning op nummer 9 zijn nog enkele bedrijfsgebouwen gelegen. Ten noorden van de Hagelaarweg zijn meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig met een erf aan de straatzijde. Op het gedeelte ten zuiden van de Hagelaarweg is diverse beplanting aanwezig, ten noorden is de beplanting beperkt tot enkele bomen en struiken. De locatie is met meerdere opritten ontsloten via de Hagelaarweg

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het initiatief betreft de wijziging van de bedrijfswoning aan de Hagelaarweg 9 naar een burgerwoning, de bijbehorende bijgebouwen worden in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning. De woning op nummer 7 blijft de functie behouden als bedrijfswoning bij het bedrijf. Het bedrijf wijzigt van de functie klompenfabriek naar bedrijfsverzamelgebouw. De bestaande gebouwen blijven behouden. Er vindt geen sloop of nieuwbouw plaats. Ook de verharding, aanwezige beplanting en de toegang tot de percelen wordt niet gewijzigd.

De locatie zal extra landschappelijk worden ingepast. Zie bijgevoegd inpassingsplan. Deze inpassing wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.



Figuur: Projectgebied binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006

3 Beleid

3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Eind 2018 heeft de provincie de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14-12-2018). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De visie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie onderscheidt vier hoofdpogingen die voortvloeien in meer concrete ambities:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het gaat om grote maatschappelijke opgaven die we niet los van elkaar zien maar die –vanuit de basis– met elkaar zijn verbonden.

De visie is door de provincie vertaald in de provinciale verordening, welke als uitvoeringsinstrument geldt om de genoemde doelen te realiseren. In de verordening worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze toetsing van de ontwikkeling aan de verordening wordt hierna besproken.

3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden binnen het plangebied

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

Relevantie Interim omgevingsverordening initiatief

Het projectgebied is gelegen binnen het landelijk gebied, in de groenblauwe mantel. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies.

- Voorliggende ontwikkeling betreft de wijziging van één bedrijfswoning naar een burgerwoning en de functiewijziging van een bedrijf (van klompenfabriek naar bedrijfsverzamelgebouw) en is hiermee kleinschalig van karakter. In paragraaf 3.4 wordt toegelicht hoe met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de kwaliteiten van het landschap. Op basis van het kleinschalige karakter en de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap past de ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel.

In navolgende paragrafen worden de voor de ontwikkeling relevante regels van de verordening toegelicht en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied + 3.69 afwijkende regels wonen

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat in het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen zijn uitgesloten. In artikel 3.69 is bepaald dat hiervan kan worden afgeweken: Een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat: er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- Het initiatief betreft de gebruikswijziging van een tweede bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is geen sprake van overtollige bebouwing dat wordt gesloopt. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Best zal worden verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat in het landelijk gebied voorzien kan worden in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan enkele voorwaarden is voldaan. De kern van deze voorwaarden betreft:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
 - b. De vestiging heeft een bij de omgeving passende omvang.
- Het initiatief vindt plaats op een bestaand bouwperceel in bestaande bebouwing. De bedrijfsactiviteit wijzigt van functie van klompenmakerij naar bedrijfsverzamelgebouw. De

functie blijft in dezelfde milieucategorie (max. categorie 2) vallen, dit wordt als zodanig geborgd in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een nieuwe (kapitaal)intensieve functie, de bedrijfsgebouwen blijven als zodanig in gebruik. De locatie is gelegen in het landelijk gebied met een menging aan functies en belemmert de omliggende functies niet (zie hoofdstuk 4). Met de gewijzigde bedrijfsfunctie wordt invulling gegeven aan vrijkomende bebouwing, er is geen sprake van concurrentie met bedrijventerreinen omdat de beschikbare ruimte beperkt is en een andere doelgroep wordt aangesproken. Alle activiteiten vinden inpandig plaats, er zal geen sprake zijn van buitenopslag en -stalling. Er is geen sprake van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, of detailhandel.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

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

- Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het gebruik van bestaande bebouwing. Er vindt geen sloop of nieuwbouw plaats. Hiermee past het initiatief binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

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

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Best dient de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' gehanteerd te worden bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering in het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

- In paragraaf 3.4 wordt voorliggende ontwikkeling uitgewerkt aan deze eis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.3 Structuurvisie Buitengebied (gemeente Best)

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

Voor wat betreft woningbouw kijkt de gemeentelijke structuurvisie onder andere naar de provinciale verordening. Echter, aangegeven is wel dat gezien de woningbouwopgave die de gemeente heeft gesteld in de 'Structuurvisie Best 2030' het momenteel niet noodzakelijk is om nieuwe uitbreidingslocaties aan te

wijzen. Dat betekent dat ondanks bijvoorbeeld de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling conform de provinciale verordening, ten oosten van de A2 geen stedelijke uitbreidingslocaties aan de orde zijn. Deze lijn wordt met de 'Structuurvisie Buitengebied' bekrachtigd. Dat wil echter niet zeggen dat buiten het bestaand stedelijk gebied in Best geen woningen te realiseren zijn. De provinciale verordening biedt de mogelijkheid om een bestaande bedrijfswoning te bestemmen tot een burgerwoning (artikel 3.69 afwijkende regels wonen). Voorwaarden die hierbij gelden zijn dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties mag plaatsvinden en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en past binnen artikel 3.69 van de verordening.

- Wat betreft wijziging van klompenfabriek naar bedrijfsverzamelgebouw ziet de gemeente Best (deels) vrijkomende locaties in het buitengebied in toenemende mate als (beleidsmatige) kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Hergebruik van vrijkomende (agrarische) gebouwen wordt gezien als belangrijk middel om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Hierbij kan geen extra bebouwingsoppervlakte ontstaan. De locaties krijgen een kwaliteitsslag door sloop van voormalige stallen en loodsen en sanering van asbest en bodemvervuiling. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en landschapswaarden op de erven blijven daarbij behouden.

De wijziging van klompenfabriek naar bedrijfsverzamelgebouw voorkomt dat gebouwen in het buitengebied leeg komen te staan, en biedt op die manier een bijdrage aan het vitaal houden van het landelijk gebied. De herontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Zodoende ontstaat er geen extra bebouwingsoppervlakte. Er worden geen opstallen gesloopt. Wel is een inpassingsplan opgesteld om de gehele ontwikkeling landschappelijk in te passen.

3.4 Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In de Structuurvisie Buitengebied is de nieuwe koers voor het buitengebied verwoord. In de beleidsnotitie 'Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' (december 2019) is een verdiepingsslag gemaakt voor het thema 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Het ontwikkelingsperspectief uit de Structuurvisie Buitengebied is hierbij nader uitgewerkt en concreet gemaakt.

Wat betreft niet-agrarische bedrijven is hierin opgenomen dat locaties in het buitengebied geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld startende ondernemers, zoals ZZP-ers, waarvoor een bedrijventerrein geen goede plek is. Ook kleinschalige ambachtelijke werkplaatsen als timmerbedrijven en metaalbewerking kunnen een plaats krijgen in het buitengebied. Kleinschalige gebiedsvreemde bedrijvigheid zijn toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Functies als detailhandel, groothandel en showrooms, uitgezonderd de verkoop streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde (agrarische) producten tot een verkoopvloeroppervlakte van 200m², bedrijven met een industriële uitstraling en structurele buitenopslag, grootschalige (licht)reclame en lichtmasten zijn niet toegestaan.

- Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het gebruik van bestaande bebouwing op een bestaand bedrijfsterrein, enkel de functie van de bedrijfsactiviteit wijzigt, binnen dezelfde milieucategorie. De aard, omvang en uitstraling van de activiteit wijzigt niet en past binnen het beleid (zie ook hoofdstuk 4).

3.5 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

In 2019 is de notitie Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best opgesteld. De notitie is gebaseerd op de Verordening ruimte van de provincie (artikel 3.2) en bevat een regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De kwaliteitsverbetering houdt in dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden, maar dat de ontwikkelruimte wel moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Op grond van de

Verordening ruimte wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap beschouwd als een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden.

De notitie onderscheidt drie categorieën ontwikkelingen. Voorliggende ontwikkeling valt onder categorie 2. Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Van deze ontwikkelingen wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk worden ingepast. Er worden bij deze categorie ontwikkeling geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moeten worden, maar uitsluitend enkele kwalitatieve eisen gesteld. Eén van de eisen is dat een landschappelijk inrichtingsplan moet worden opgesteld, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting vorm wordt gegeven. Tevens dient, in het geval dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met een bestemmingsplan, daarin een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisatie, instandhouding en het onderhoud van het landschappelijk inrichtingsplan verzekert.

- Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling aan de Hagelaarweg 7-12 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen bij paragraaf 2.2.

4 Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

Milieuaspecten

Voor de realisering van een het initiatief is geen aanpassing of verruiming van de bestemming 'Bedrijf' of van het bouwvlak nodig. Er vindt geen uitbreiding plaats van de bestaande bouw- werken. De aanpassing van het bestemmingsplan beperkt zich tot een bestemmingswijziging van de tweede bedrijfswoning naar wonen en een functiewijziging van het type bedrijf binnen dezelfde milieucategorie. Dit leidt niet tot een wezenlijke wijziging van de (bedrijfs)activiteiten op het perceel. De ruimtelijke impact van het initiatief is dan ook zeer beperkt en is voor de verschillende milieuaspecten geen nader onderzoek nodig. Hierna wordt per milieuaspect een korte toelichting gegeven.

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

- Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming en een functie voor wonen. Daarom mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik en zijn er voor de planologische procedure geen belemmeringen aanwezig. Er zijn uit oogpunt van bodem daarom geen belemmeringen voor het initiatief.

Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het verplicht om een waterparagraaf op te stellen, waarin de resultaten van de watertoets worden opgenomen. In de waterparagraaf wordt verwoord hoe er in het plan rekening is gehouden met het aspect water, in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid is opgenomen in het Water-beheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap binnen de planperiode. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema's in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema's in het waterbeheerplan 2010-2015. De vijf waterthema's zijn:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied, onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen.
- Voldoende water: voor zowel de natuur als de landbouw is het van belang dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarom reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het Waterschap heeft de Handreiking Watertoets 2015 opgesteld, waarin is aangegeven welke onderdelen deel kunnen uitmaken van de waterparagraaf. Voor de verwerking van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeursvolgorde: hergebruik - vasthouden/infiltreren - bergen en afvoeren - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar de riolering.

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Samen met de legger vormt de Keur het juridisch instrumentarium van het Waterschap. In de Keur zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot compensatiemaatregelen in het geval van een toename van het verhard

oppervlak. Daarnaast zijn in de Keur gebods- en verbodsregelingen opgenomen die betrekking hebben op handelingen in en rond watergangen en waterkeringen die zijn opgenomen op de legger.

- Bij voorliggende ontwikkeling vindt geen toename of afname van verharding plaats. De hoeveelheid verharding wijzigt niet. Ook de afvoer van vuilwater wijzigt niet. De waterhuishoudkundige situatie blijft ongewijzigd. Het aspect water vormt zodoende geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Flora en fauna

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht spoor en een soortgericht spoor. De bescherming van beide sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde flora en fauna. In dat kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zeer ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' (ca. 6,5 km afstand tot het projectgebied). Gelet op de aard van de ontwikkeling (geen sloop, geen nieuwbouw) zijn significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied uitgesloten.

Het plangebied is ook geen onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ruimtebeslag op het NNB is derhalve uitgesloten. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich wel gebieden die behoren tot het NNB, namelijk op circa 1,8 km afstand ten noorden tot het projectgebied (NNB) en 700 meter ten westen van het projectgebied (EHS). Echter, gelet op de aard van de ontwikkeling (geen sloop, geen nieuwbouw) en de afstand tot het gebied, zijn effecten vanuit de externe werking niet aan de orde.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke projecten dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Met voorliggende ontwikkeling wordt bestaande bebouwing en verharding behouden en wordt geen vegetatie verwijderd. Het betreft uitsluitend de wijziging van een functie van bedrijfswoning naar burgerwoning en van een klompenfabriek naar bedrijfsverzamelgebouw. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een belemmering vanuit de Flora & Faunawet.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen hinderveroorzakende (bedrijfs)functies en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van milieuzonering, die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies om milieuhinder al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Milieuhinder wordt daarnaast gereguleerd via omgevingsvergunningen voor milieu en/of via de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze handreiking zijn richtafstanden opgenomen, waarmee als hier rekening mee wordt gehouden enerzijds kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden niet onevenredig geschaad worden. Er is inzichtelijk gemaakt welke planologische rechten in de omgeving aanwezig zijn. Daarnaast is geanalyseerd of deze bedrijven ook daadwerkelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de aan te houden hinderafstanden is het van belang om te bepalen dat het hier gaat om een rustige woonwijk of gemengd gebied. Het begrip Gemengd gebied wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: “Een gebied met een matige tot sterke functiemenging”. Het kan gaan om woningen die direct voorkomen naast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden gedefinieerd. Daarnaast gaat het om gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Het projectgebied kan worden gekenmerkt als gemengd gebied. In de omgeving is sprake van percelen waar gewoond wordt, naast agrarische en overige bedrijvigheid.

Bij gemengd gebied horen de volgende richtafstanden:

- Categorie 1: 0 meter
- Categorie 2: 10 meter
- Categorie 3.1: 30 meter
- Categorie 3.2: 50 meter

Beoordeling

De tweede bedrijfswoning wijzigt naar burgerwoning en de klompenfabriek wijzigt binnen dezelfde milieucategorie naar een bedrijfsverzamelgebouw. De maximaal toegestane milieucategorie blijft categorie 2. Aangezien er sprake is van gemengd gebied (woningen, agrarische bedrijven, overige niet – agrarische functies), geldt daarbij een richtafstand van 10 meter. De afstand vanaf de rand van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het toekomstige bedrijfsverzamelgebouw tot de rand van de toekomstige woonbestemming aan de zuidzijde van de weg is ongeveer 8 meter. Echter de afstand van de rand van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het toekomstige bedrijfsverzamelgebouw tot de gevel van de woning betreft meer dan 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter bij gemengd gebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering legt geen beperkingen op aan de voorliggende ontwikkeling.

Geluid

Wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB, mei 2020). Deze is als bijlage bijgevoegd.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd. Wanneer de wijziging via het BP wordt gerealiseerd, hoeft geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat binnen en buiten de woning inzichtelijk gemaakt.

In eerste aanleg is de geluidbelasting op de gevel van de woning berekend. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting zonder aftrek op de voorgevel ten gevolge van alle wegen gezamenlijk ten hoogste 58 dB is. De geluidbelasting op de achtergevel is ten hoogste 38 dB. De gemeente Best hanteert een hogere waardebeleid waarin als voorwaarde opgenomen is dat de woning over een geluidluwe gevel (gevel waar geluidbelasting lager is dan 48 dB) dient te beschikken en tevens een geluidluwe buitenruimte dient te hebben. Met een gevelbelasting van 38 dB op de achtergevel en de hieraan grenzende buitenruimte wordt aan beide voorwaarden van het hogere waardebeleid van de gemeente Best voldaan. Omdat het een bestaande woning is, is het criterium van indelingsvereiste (bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB dienen de verblijfsruimten zo veel als mogelijk te worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten) niet getoetst. Uit de bouwtekening van deze woning blijkt echter wel dat op de verdieping aan de achterzijde van de woning (geluidluwe zijde) twee slaapkamers aanwezig zijn.

Met een geluidbelasting van 58 dB op de gevel van de woning is er sprake van een matig woon- en leefklimaat aan de voorzijde van de woning maar een goed woon- en leefklimaat aan de achterzijde van de woning.

Voor de beoordeling of er in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan voor een bestaande woning gesteld worden dat dit met binnenniveau van 38 dB het geval is. Met een standaard gevel wordt een reductie van 20 dB gerealiseerd. De woning is gebouwd midden jaren zeventig en is in goede staat. De voorgevel op de begane grond en ook een deel van de zijgevel van de woning is van steen met daarin een gesloten raam en zijn geen andere te openen delen aanwezig. Met deze gevelopbouw wordt een gevelisolatie van tenminste 20 dB bereikt. Op de eerste verdieping bestaat de dakopbouw uit dakpannen met normaal dakbeschot. De zijgevel is opgebouwd uit een steens muur met daarin een te openen raam. De voorgevel is voorzien van een dakkapel met een te openen raam. Ook met deze constructie wordt met gesloten ramen een gevelisolatie van tenminste 20 dB gerealiseerd. Hiermee kan gesteld worden dat met een geluidbelasting van 58 dB op de voorgevel van de woning en een lagere geluidbelasting op de zij- en achtergevel van de woning en met in achtneming van de beschouwde gevelisolatie ook in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat met een standaardgevel.

Omdat door de bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning het feitelijk gebruik niet wijzigt en er tevens geen extra geluidgehinderden worden toegevoegd aan de bestemming, wordt voldaan aan de voorwaarde van het hogere waardebeleid van de gemeente Best en is er tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er mag worden gesteld dat geluid geen belemmering is voor deze bestemmingswijziging.

Geur

Wat betreft het aspect geur geldt dat ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed leefklimaat gewaarborgd moet kunnen worden. Tevens geldt dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmerende werking mogen hebben op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

Op basis van de indicatieve geurkaart achtergrondbelasting uit de omgevingsatlas van de ODZOB is er sprake van een goed leefklimaat ter plaatse. Verder is er geen sprake van belemmering van omliggende veehouderijen, doordat de geurgevoeligheid niet wijzigt (bedrijfswoning van een niet veehouderij wijzigt naar). Omliggende veehouderijen worden reeds belemmerd door bestaande omliggende woningen. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur de voorliggende ontwikkeling niet in de weg staat.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De voorgenomen functiewijzigingen hebben geen effect op het aantal verkeersbewegingen of op de uitstoot van stikstofdioxide en fijn stof afkomstig van de bedrijfsactiviteiten. Ten gevolge van het initiatief is dus geen sprake van een toename van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het initiatief.

Externe veiligheid

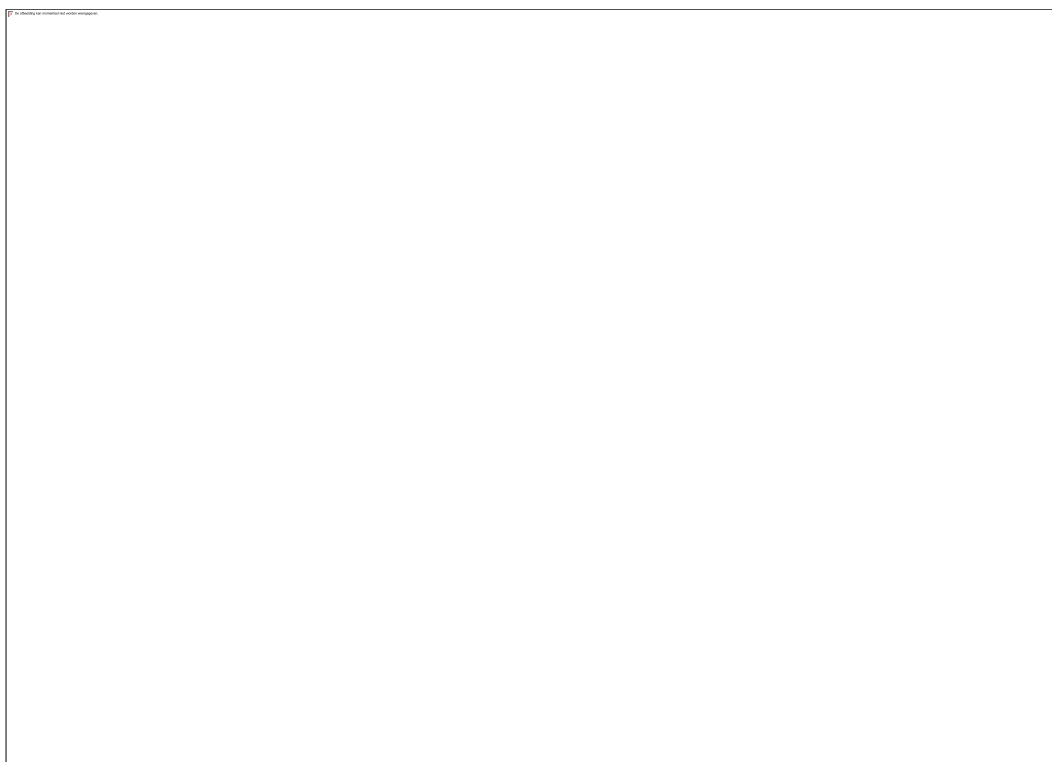
Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beoordeling

Binnen het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. In de omgeving gaat het om de volgende risicobronnen die aanwezig zijn (zie figuur):

- Buisleiding (ca. 650 meter ten westen van het projectgebied)
- Buisleiding (1.200 meter ten oosten van het projectgebied)
- Spoorlijn Eindhoven – 's Hertogenbosch (1,5 km ten oosten van het projectgebied)
- Inrichting De Couterman B.V. (1,55 km ten noorden van het projectgebied)

Het invloedsgebied van de buisleidingen reikt in beide gevallen niet tot over het projectgebied (zie figuur). De invloedsgebieden van een aantal transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen reiken wel tot over het plangebied: de spoorlijn Eindhoven – 's Hertogenbosch, de rijksweg A2 en de rijksweg A58. Het projectgebied bevindt zich uitsluitend in het toxisch invloedsgebied van deze risicobronnen. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen maar op meer dan 200 m afstand van deze transportroutes ligt is een conform artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing. Hierna is een beperkte verantwoording van een toxisch scenario opgenomen. Gezien de afstand van de risicobronnen tot het projectgebied, wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico van geen enkele risicobron beperkingen oplevert aan de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur: risicobronnen in de omgeving van het projectgebied

*Beperkte verantwoording groepsrisico*Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij het toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten, ramen en deuren sluiten en het afschakelen van mechanische ventilatie is bij dit scenario dus van belang.

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stof, hoeveelheid vrijgekomen stof en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Conclusie

Het plaatsgebonden risico legt geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling. In de bovenstaande paragraaf is een beperkte verantwoording van een toxisch scenario bij de transportbronnen (spoorlijn, snelwegen) opgenomen.

Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond zijn de gebieden die bescherming behoeven in het huidige bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Best valt het projectgebied in 'Categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische linten)'. Dit is ook aangegeven op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)'. De gemeente heeft bepaald dat hier uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 250 m² of met een oppervlakte groter dan 250 m² en verstoringsdiepte van minder dan 0,4 meter ten opzichte van maaiveld. Tevens zijn bouwwerken dat betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 meter uit de bestaande fundering gebouwd toegestaan. Bodemverstoringen die binnen deze grenzen blijven zijn uitgesloten van archeologisch onderzoeksplicht.

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in sloop of nieuwbouw van bouwwerken. Als gevolg hiervan wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect archeologie.

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

De realisering van het initiatief is een particulier initiatief. Alle kosten die samenhangen met de realisering en exploitatie zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Het initiatief heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen en is economisch uitvoerbaar.

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is. Hiervan is met het initiatief geen sprake, het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet verplicht. Wel wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer (i.v.m. leges en planschade).

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de beoogde functiewijziging op basis van de motivering in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van die procedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.



MEMO

aan : Gemeente Best
van : J. van den Borne/H. Janssen
datum : 18 december 2020
afschrift :

onderwerp : Paragraaf geluid in de ruimtelijke onderbouwing Hagelaarweg 7 - 12
kenmerk :

Inleiding

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan buitengebied Best 2020 is het voor bovenstaande locatie noodzakelijk dat er een ruimtelijke afweging plaats vindt waarbij de planologische en ruimtelijke inpasbaarheid van de beschreven activiteiten beschouwd worden.

Door de gemeente Best is een voorzet gedaan voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing waarbij alle aspecten aan de orde komen. Een van de aspecten die hierbij beschouwd worden is het onderdeel geluid. Onderstaande onderbouwing is ter aanvulling/vervangen van de paragrafen bedrijven en milieuzonering en geluid in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing Boslaan-Zuid 11, gemeente Best, 26 mei 2020). Onderstaande uitwerking moet dan ook gelezen worden in samenhang met de door gemeente Best opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

Uitgangspunten

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel Hagelaarweg 7-12 in de gemeente Best centraal. Het voornemen is om één van de twee aanwezige bedrijfswoningen, de bedrijfswoning op nummer 9, om te zetten naar een burgerwoning en de functie van klompenfabriek te wijzigen naar een bedrijfsverzamelgebouw (nummer 10-12).

Het projectgebied betreft de Hagelaarweg 7-12 in het buitengebied van de gemeente Best. Onderstaande figuur geeft globaal het projectgebied weer.





Het initiatief betreft de wijziging van de bedrijfswoning aan de Hagelaarweg 9 naar een burgerwoning, de bijbehorende bijgebouwen worden in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning. De woning op nummer 7 blijft de functie behouden van bedrijfswoning bij het bedrijf. Het bedrijf wijzigt van de functie klompenfabriek naar bedrijfsverzamelgebouw. De bestaande gebouwen blijven behouden. Er vindt geen sloop of nieuwbouw plaats. Ook de verharding, aanwezige beplanting en de toegang tot de percelen wordt niet gewijzigd. Alle activiteiten vinden inpandig plaats, er zal geen sprake zijn van buitenopslag en -stalling. Er is geen sprake van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, of detailhandel. Het bedrijfsgebouw krijgt een categorie 2 bestemming. De bedrijfsgebouwen beschikken niet over lawaaimakende installaties op het dak of aan de gevel.

Om te bepalen wat de invloed van de voorgenomen wijziging op het woon/leefklimaat is ter plaatse van de toekomstige burgerwoning aan Hagelaar, wordt in eerste instantie uitgegaan van de maximale geluidruimte voor categorie 2-inrichtingen binnen het bedrijfsgebied van de planlocatie. De bedrijvigheden worden binnen het plangebied enkel uitgevoerd aan de noordzijde van de Hagelaarweg. Conform de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering hoort bij een categorie-2-inrichting een hinderafstand van 30 meter (op basis van een gebiedstypering landelijk gebied/rustige woonwijk) en een bijbehorende geluidruimte van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Omdat er op deze locatie geen grootschalige activiteiten op het buitenterrein worden uitgevoerd en er ook geen relevante geluidsuitstraling van de gevels van de bedrijfsgebouwen wordt verwacht, biedt die benadering een reële geluidruimte voor het bedrijfsgebied van het plangebied.

Akoestische uitgangspunten

Op basis van een spectrum voor klein-industriële bedrijvigheid is na inpassing gebleken dat ter plaatse een oppervlaktebron met een geluidsvermogen van 43,5 dB(A) / m² een gemiddelde geluidbelasting van 45 dB(A) etmaalwaarde benadert op 30 meter afstand van het bedrijfsgebied.

Er wordt hierbij uitgegaan van een gemiddelde bronhoogte van 2 meter.

Doordat de oppervlaktebron over het terrein en de gebouwen worden gelegd, hebben de deelpunten binnen de gebouwen geen bijdrage en geven de gebouwen wel deels afscherming van deelpunten op het buitenterrein. Dat stemt overeen met de realiteit.

Bij de oppervlaktebron is voornamelijk uitgegaan van een bronvermogen van 43,5 dB(A)/m² gedurende de gehele dag-, avond- en nachtperiode. De nachtperiode is dan bepalend voor de etmaalwaarde. In werkelijkheid vinden deze kleinschalige bedrijvigheden met name in de dagperiode plaats. Een alternatief is dan een bronvermogen van 53,5 dB(A)/m² in de gehele dagperiode, met een bedrijfsduurcorrectie van 5 dB(A) in de avondperiode (dus dan in principe maar 75 minuten in de avondperiode in werking) en een bedrijfsduurcorrectie van 10 dB(A) in de nachtperiode (dus dan in principe maar 48 minuten in de nachtperiode in werking).

Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen hinderveroorzakende (bedrijfs)functies en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van milieuzonering, die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies om milieuhinder al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Milieuhinder wordt daarnaast gereguleerd via omgevingsvergunningen voor milieu en/of via de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze handreiking zijn richtafstanden opgenomen, waarmee als hier rekening mee

wordt gehouden enerzijds kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden niet onevenredig geschaad worden. Er is inzichtelijk gemaakt welke planologische rechten in de omgeving aanwezig zijn. Daarnaast is geanalyseerd of deze bedrijven ook daadwerkelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de aan te houden hinderafstanden is het van belang om te bepalen dat het hier gaat om een rustige woonwijk of gemengd gebied. Het begrip Gemengd gebied wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven.

Onderhavige locatie is gelegen in gebied dat in eerste aanleg te omschrijven is al een gebied met het omgevingstype 'rustige woonwijken en rustig buitengebied' vanwege het feit dat het een bosgebied betreft. Een gemengd gebied wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich dan naast woningen ook andere functies zoals o.a. agrarische en niet agrarische bedrijven. Conform de VNG-publicatie zijn gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur zijn gelegen tevens te beschouwen als gemengd gebied. In onderhavige situatie is de locatie gelegen op niet al te grote afstand van de Rijksweg A2.

Bij 'rustige woonwijken en rustig buitengebied' gebied horen de volgende algemene richtafstanden:

- Categorie 1: 10 meter
- Categorie 2: 30 meter
- Categorie 3.1: 50 meter
- Categorie 3.2: 100 meter

Stap 1: Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven, inpassing is dan mogelijk. Een Buurt- en clubhuis kan beschouwd worden als een categorie 2 activiteit. Voor gebiedstype "rustig woonwijk en buitengebied" is de richtafstand 30 meter. De werkelijke afstand is kleiner dan 30 meter. In onderhavige situatie de bedrijfsvoering alsnog akoestisch inzichtelijk gemaakt.

Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidsbelasting op woningen van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Dit komt neer op:

- 50 dB(A) in de dagperiode;
- 45 dB(A) in de avondperiode;
- 40 dB(A) in de nachtperiode;
- 50 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van de verkeersaantrekkende werking.
- Maximaal 70 dB(A) piekgeluiden.

Dit komt neer op:

- 70 dB(A) in de dagperiode;
- 65 dB(A) in de avondperiode;
- 60 dB(A) in de nachtperiode.

Stap 3: Indien stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidsbelasting op woningen van maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Dit komt neer op:

- 55 dB(A) in de dagperiode;
- 50 dB(A) in de avondperiode;
- 45 dB(A) in de nachtperiode.



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

- 65 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van de verkeersaantrekkende werking.
- Maximaal 70 dB(A) piekgeluiden (exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer).

Dit komt neer op:

- 70 dB(A) in de dagperiode;
- 65 dB(A) in de avondperiode;
- 60 dB(A) in de nachtperiode;

Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Stap 4: Bij een hogere geluidsbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken.

Naast het RO-spoor gelden tevens de normen afkomstig uit het Activiteitenbesluit. Conform het Activiteitenbesluit artikel 2.17 lid 1 mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde, ofwel:

50 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur

45 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur

40 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur

Het maximaal geluiddrukkniveau (LA,max) mag ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedragen dan:

70 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur

65 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur

60 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur

De in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur opgenomen waarden zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten.

Rekenmethode

Alle relevante bronnen, objecten en immissiepunten zijn ingevoerd in een grafisch rekenmodel conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (VROM 1999). Hiervoor is DGMR Geomilieu, versie V2020.1, gehanteerd als rekenmodel.

In de bijlage zijn de modelgegevens opgenomen. In bijlage 1 zijn tevens de bedrijfsduurcorrecties van alle relevante geluidbronnen opgenomen. bronvermogen relevant is.

Rekenresultaten

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Na inpassing in het akoestische model volgt dat een continue oppervlaktebron van 43,5 dB(A)/m² ongeveer voor een gemiddelde geluidsbelasting van 45 dB(A) etmaalwaarde zal zorgen op 30 meter afstand.

De woningen aan Hagelaarweg 9, die gewijzigd zal worden van bedrijfswoning naar burgerwoning, en de woning aan Hagelaarweg 13 liggen op kortere afstand van het bedrijfsgedeelte binnen het plangebied. In het akoestische model volgt echter dat bij deze woningen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dan < 50 dB(A) etmaalwaarde zal bedragen. Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zal er geen sprake zijn van onredelijke verstoring van het goede woon- en leefklimaat bij de woningen Hagelaarweg 9 en 13.

Maximaal geluidsniveau

Piekgeluiden zullen met name veroorzaakt worden door aan- en afrijden van licht en zwaar verkeer, ten behoeve van laden en lossen. Indien er, worstcase, een vrachtwagen aan de rand van het bedrijfsgebied zorgt voor een piekbronvermogen van 110 dB(A), zal het maximale geluidsniveau bij de woning Hagelaarweg 9 ten hoogste 76 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode en bij de woning Hagelaarweg 13 ten hoogste 71 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee overschreden.

In dit geval zal er in de huidige situatie bij deze bestaande (bedrijfs)woningen ook sprake zijn van overschrijdingen van de grenswaarde van het maximale geluidsniveau, indien er vrachtwagens van derden arriveren of vertrekken. Uit jurisprudentie volgt dat piekgeluiden in de dagperiode, veroorzaakt door laad- en losactiviteiten en bijbehorende voertuigbewegingen niet als uitzonderlijk hinderlijk worden ervaren. In de dagperiode zijn dergelijke piekgeluiden dan ook toelaatbaar, zonder dat er sprake is van een onredelijke invloed op het goede woon- en leefklimaat. In de avond- en nachtperiode mogen er dan geen vrachtwagens van of naar het bedrijfspgedeelte binnen het plangebied rijden.

Conclusie

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als “gemengd gebied” vanwege de bedrijvigheid ter plaatse. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan in het geval van de gevels van de woningen aan Hagelaarweg 9 en 13.

Er is wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de bedrijfsactiviteiten van de categorie 2-inrichtingen op het bedrijfspgedeelte van het plangebied op het woon- en leefklimaat van de woningen Hagelaarweg 9 en 13.

Indien er geen vrachtwagens in de avond- en nachtperiode naar de bedrijfslocaties rijden, zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen en staat geluid de plannen niet in de weg.

Toets aan de Wet geluidhinder

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die betrekking heeft op de bouw van geluidsgevoelige bestemming, dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB, mei 2020). Dit is als bijlage bijgevoegd.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd. Wanneer de wijziging via het BP wordt gerealiseerd, hoeft geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat binnen en buiten de woning inzichtelijk gemaakt.

In eerste aanleg is de geluidbelasting op de gevel van de woning berekend. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting zonder aftrek op de voorgevel ten gevolge van alle wegen gezamenlijk ten hoogste 58 dB is. De geluidbelasting op de achtergevel is ten hoogste 38 dB. De gemeente Best hanteert een hogere-waarde-beleid waarin als voorwaarde opgenomen is dat de woning over een geluidluwe gevel (gevel waar geluidbelasting lager is dan 48 dB) dient te beschikken en tevens een geluidluwe buitenruimte dient te hebben. Met een gevelbelasting van 38 dB op de achtergevel en de hiraan grenzende buitenruimte wordt

aan beide voorwaarden van het hogere-waarde-beleid van de gemeente Best voldaan. Omdat het een bestaande woning is, is het criterium van indelingsvereiste (bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB dienen de verblijfsruimten zo veel als mogelijk te worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten) niet getoetst. Uit de bouwtekening van deze woning blijkt echter wel dat op de verdieping aan de achterzijde van de woning (geluidluwe zijde) twee slaapkamers aanwezig zijn. Met een geluidbelasting van 58 dB op de gevel van de woning is er sprake van een matig woon- en leefklimaat aan de voorzijde van de woning maar een goed woon- en leefklimaat aan de achterzijde van de woning.

Voor de beoordeling of er in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan voor een bestaande woning gesteld worden dat dit met binnenniveau van 38 dB het geval is. Met een standaard gevel wordt een reductie van 20 dB gerealiseerd. De woning is gebouwd midden jaren zeventig en is in goede staat. De voorgevel op de begane grond en ook een deel van de zijgevel van de woning is van steen met daarin een gesloten raam en zijn geen andere te openen delen aanwezig. Met deze gevelopbouw wordt een gevelisolatie van tenminste 20 dB bereikt. Op de eerste verdieping bestaat de dakopbouw uit dakpannen met normaal dakbeschot. De zijgevel is opgebouwd uit een steens muur met daarin een te openen raam. De voorgevel is voorzien van een dakkapel met een te openen raam. Ook met deze constructie wordt met gesloten ramen een gevelisolatie van tenminste 20 dB gerealiseerd. Hiermee kan gesteld worden dat met een geluidbelasting van 58 dB op de voorgevel van de woning en een lagere geluidbelasting op de zij- en achtergevel van de woning en met in achtneming van de beschouwde gevelisolatie ook in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat met een standaardgevel.

Omdat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai veel lager is dan de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer, is het geluidsniveau vanwege het wegverkeer maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting. De conclusies met betrekking tot de kwaliteit van het woon- en leefklimaat en het binnenniveau van de woning wijzigen daarmee niet.

Conclusie

Omdat door de bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning het feitelijk gebruik niet wijzigt en er tevens geen extra geluidgehinderden worden toegevoegd aan de bestemming, wordt voldaan aan de voorwaarde van het hogere waardebeleid van de gemeente Best en is er tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er mag worden gesteld dat geluid geen belemmering is voor deze bestemmingswijziging.

Samenvatting/conclusie

Op basis van bovenstaande beschouwing en berekening kan geconcludeerd worden dat er voor wat betreft de toets aan de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn.

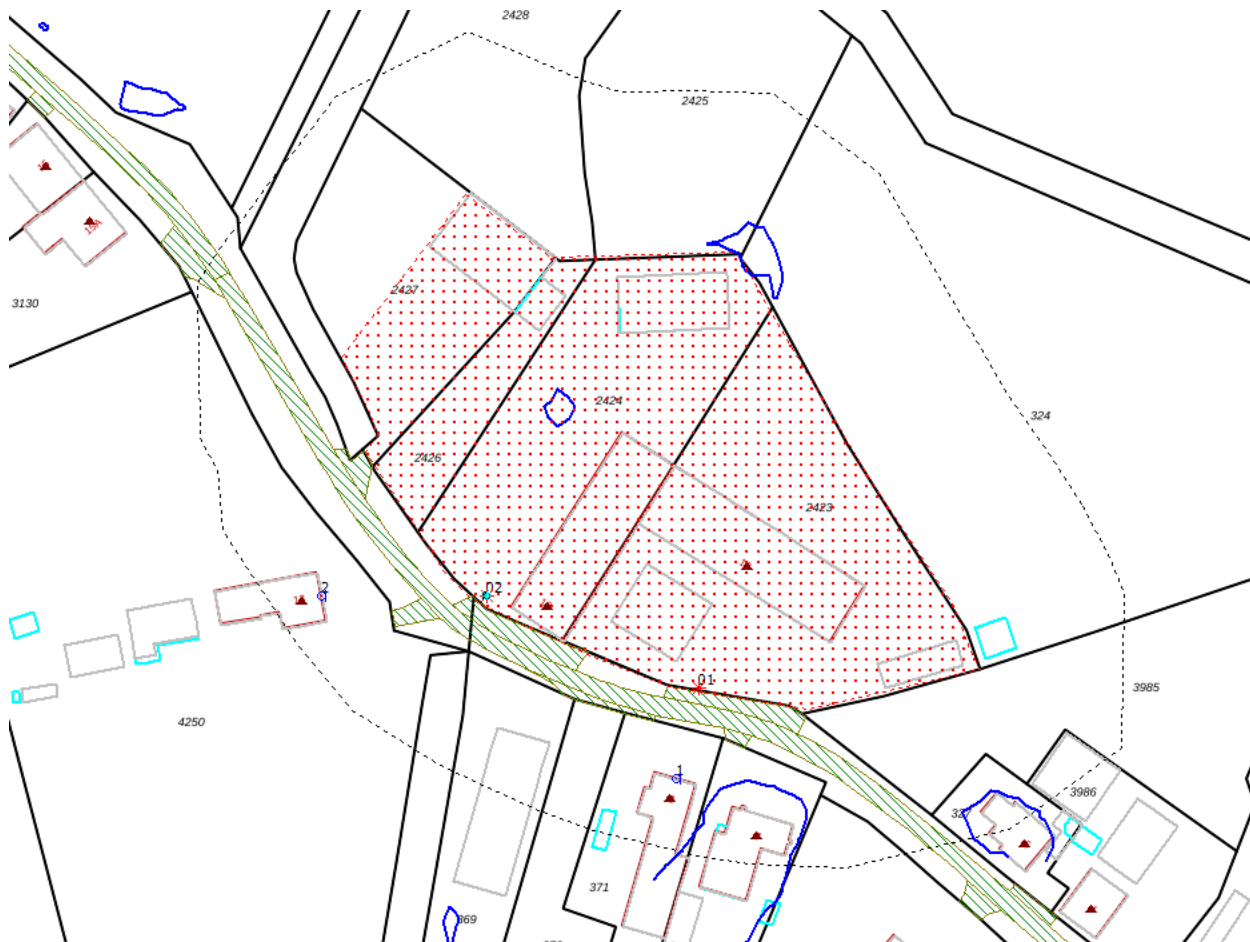
Voor wat betreft de toets of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan opgemerkt worden dat indien er in de avond- en nachtperiode geen laad- en losactiviteiten en vrachtbewegingen plaatsvinden, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovenstaande voorwaarde dient vanwege het feit dat Hagelaarweg 9 een burgerwoning betreft, vastgelegd te worden in de regels van het bestemmingsplan.



Bijlage 1: Invoergegevens

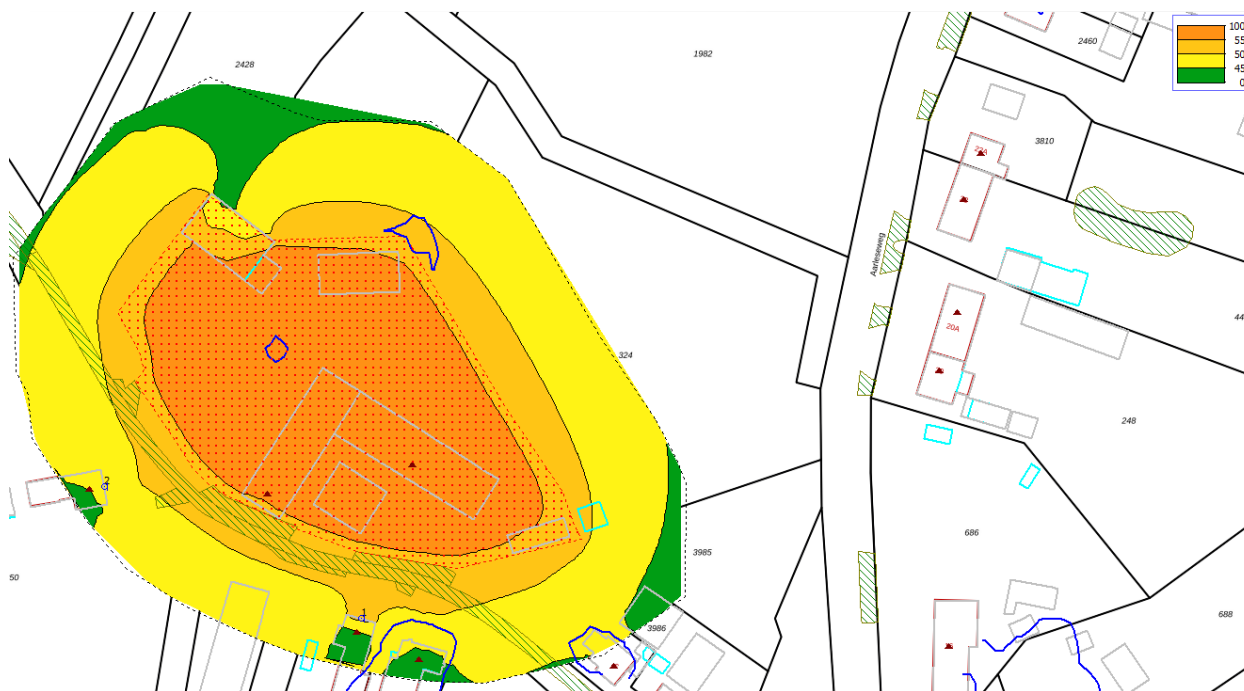
Afbeelding bedrijfsgebied met de 30 meter afstand-contour





Bijlage 2: Berekeningsresultaten

Contouren categorie-2-geluidsbelasting



Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de woningen

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
1_A	Hagelaarweg 9 voorgevel	153202,80	391500,19	1,50	47,7	42,7	37,7	47,7
1_B	Hagelaarweg 9 voorgevel	153202,80	391500,19	5,00	48,5	43,5	38,5	48,5
2_A	Hagelaarweg 13 voorgevel	153137,43	391533,78	1,50	46,2	41,2	36,2	46,2
2_B	Hagelaarweg 13 voorgevel	153137,43	391533,78	5,00	47,3	42,3	37,3	47,3

Maximaal geluidsniveau bij de woningen

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
1_A	Hagelaarweg 9 voorgevel	153202,80	391500,19	1,50	76,5	76,5	76,5
1_B	Hagelaarweg 9 voorgevel	153202,80	391500,19	5,00	76,4	76,4	76,4
2_A	Hagelaarweg 13 voorgevel	153137,43	391533,78	1,50	71,0	71,0	71,0
2_B	Hagelaarweg 13 voorgevel	153137,43	391533,78	5,00	71,0	71,0	71,0



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Bijlage 3: Bouwtekening