

Notitie: Reactie op omgevingsdialoog 'Vleutstraat 6 en 6a, Best'

Gilze, 12-07-2023

Kenmerk: EH/20229.004

In juli 2023 is initiatiefnemer langs gegaan in de buurt om uit te leggen wat de plannen zijn voor het voormalige agrarische bedrijf op de locatie aan de Vleutstraat 6 en 6a te Best.

Hierbij is gebruik gemaakt van de brief zoals bijgevoegd in de bijlage onder deze notitie. In deze brief is duidelijk beschreven wat de plannen zijn van initiatiefnemer.

Er is contact gemaakt met de bewoners van onderstaande adressen:

- Vleutstraat 3 (geen reactie);
- Vleutstraat 3a (geen reactie);
- Vleutstraat 8;
- Vleutstraat 8a;
- Hogeveleutweg 8;
- Hogeveleutweg 10;
- Hogeveleutweg 12.

Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat er vanuit de buurt geen bezwaren zijn op het plan om de locatie aan de Vleutstraat 6 en 6a te Best te herbestemmen naar woonbestemming waarbij de langgevelboerderij wordt gesplitst en de tweede bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

Er zijn wel 3 vragen ontvangen vanuit de locatie aan de Vleutstraat 8, deze luiden als volgt:

1. Graag rekening houden met bezonning bij te behouden en te planten bomen (achter).

Voor de Vleutstraat 8 zouden enkel de bomen aan de noordoostzijde (nabij het perceel van de Vleutstraat 8) een belemmering kunnen zijn voor de bezonning. Dit zou echter enkel, gezien de ligging van de percelen en de bomen, in de ochtend een belemmering kunnen zijn. Om te voorkomen dat de bomen een belemmering vormen voor de locatie aan de Vleutstraat 8 zijn de bomen van de landschappelijke inpassing van afgehaald en vervangen voor een struweelsingel. De struweelsingel is reeds tot de grens van het plangebied doorgetrokken. Een struweelsingel bevat geen hoog opgaande beplanting en zal derhalve niet voor belemmering zorgen gekeken naar de bezonning van het perceel aan de Vleutstraat 8.

2. Waar mogen de bijgebouwen komen en hoe hoog mogen die zijn?

In de regels van het bestemmingsplan zijn de volgende regels opgenomen ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen bij de woning:

- Bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over het bouwen van een minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij de 1^e verdiepingvloer van de woning hoger is, dan mag de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 3,3 meter en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

Deze regels zijn overgenomen van het moederplan 'Buitengebied Best 2021'.

3. Welke milieucategorie voor bedrijf aan huis wordt opgenomen?

In de bijlage van de regels van het bestemmingsplan is een lijst van beroepen aan huis opgenomen welke mogelijk zouden kunnen zijn, een vergelijkbaar bedrijf is tevens mogelijk. Gekeken naar de beroepen welke hierin zijn opgenomen wordt er uit gegaan van een bedrijf met maximaal de milieucategorie 2 (of vergelijkbaar met deze milieucategorie). Hierbij dient te worden opgemerkt dat een bedrijf welke wordt opgericht ten alle tijden rekening moet houden met de functies in de omgeving, deze mogen niet worden belemmerd.

Uit bovenstaande notitie kan worden geconcludeerd worden dat er geen problemen zullen ontstaan voor het plan vanuit de directe omgeving.

Notitie: Dialoog beoogde ontwikkeling Vleutstraat 6 en 6a Best

Best, 06-06-2023

Kenmerk: 20229.004 / BK

Familie van Genugten wenst de agrarische bedrijfsbestemming aan de Vleutstraat 6 en 6a om te zetten naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van drie reguliere burgerwoningen. Door de herbestemming zal leegstand en verloedering van de agrarische gebouwen worden tegengegaan en zal de ruimtelijke uitstraling naar de omgeving verbeteren.

Aan de Vleutstraat 6 en 6a te Best werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Deze locatie is onlangs aangekocht om de locatie te herontwikkelen. Momenteel staan de agrarische opstallen leeg. De aanwezige karakteristieke langgevelboerderij is van cultuurhistorisch belang. De volgende gebouwen en voorzieningen zijn momenteel op de locatie aanwezig, zie onderstaande afbeelding:

1. Cultuurhistorische bedrijfswoning
2. Tweede bedrijfswoning
3. Schuur (120 m²)
4. Schuur (110 m²)
5. Voormalige melkveestal (460 m²)
6. Voormalige melkveestal (425 m²)
7. Voormalige melkveestal (340 m²)
8. Loods (260 m²)
9. Sleufsilos

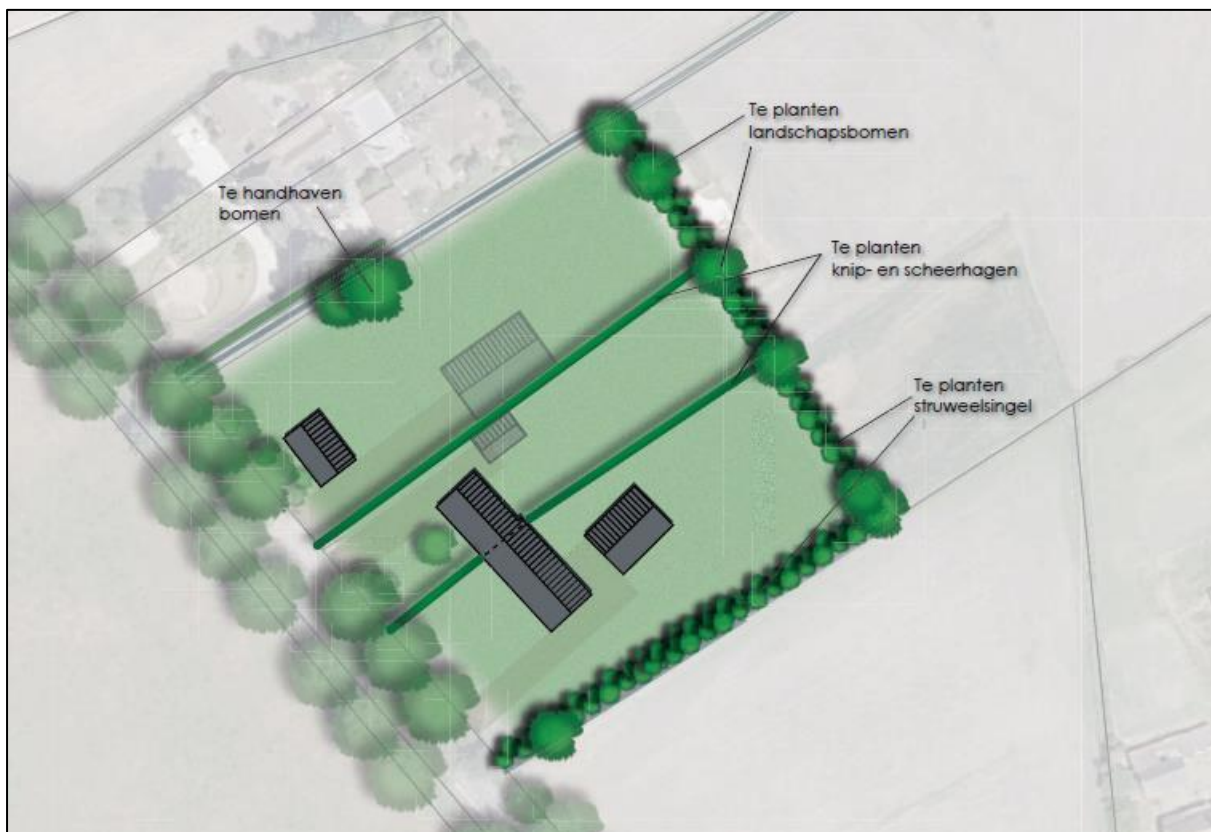


Afbeelding 1: luchtfoto plangebied

In de langgevelboerderij zal een extra woning gerealiseerd worden. Daarnaast zal de tweede bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. Ter plaatse van de langgevelboerderij zullen één woonkavel van 1.300 m² en één woonkavel van 2.250 m² gerealiseerd worden. Ter plaatse van de andere om te zetten voormalige bedrijfswoning zal een woonbestemming met een oppervlakte van 2.500 m² gerealiseerd worden. Het overige deel van het agrarische bouwvlak (aan de achterzijde van de beoogde woonkavels) zal komen te vervallen. Deze gronden krijgen de enkelbestemming 'Agrarisch' zonder een bouwvlak.

Het voornemen is om alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, behalve de schuur van 120 m² achter de langgevelboerderij, zie nr. 3 op Afbeelding 1. In totaal zal circa 1.600 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden.

Het bestemmingsplan zal bijgebouwen tot een omvang van 260 m² toestaan voor de buitenste woonkavels. Bij deze woonkavels wordt het tevens mogelijk om een bedrijf aan huis tot een oppervlakte van 200 m² te exploiteren in plaats van de gangbare 100 m². De locaties met de 260 m² bijgebouw zijn uitermate geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. Voor stalling van een bus, een kleine werkplaats en opslag is 100 m² een te klein oppervlak. Derhalve wordt voor deze woonkavels afgeweken naar 200 m². De kleinschaligheid van de bedrijvigheid wordt geborgd door de milieucategorie op te nemen, waardoor de ruimtelijke effecten niet onevenredig zullen zijn. Bij het middelste woonkavel zal de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning een maximale oppervlakte hebben van 100 m². De beoogde ontwikkeling zal zorgvuldig landschappelijk worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Een inrichtingsschets van de beoogde ontwikkeling is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: Inrichtingsschets beoogde situatie

Onderstaand treft u mijn reactie op het bouwplan van de familie Van Genugten:

Naam	
Adres	
Postcode + Woonplaats	
E-mail	
Datum	
Handtekening	
Reactie op de plannen:	

Onderstaand treft u mijn reactie op het bouwplan van de familie Van Genugten:

Naam	[REDACTED]
Adres	Vleutstraat 8
Postcode + Woonplaats	5681 PA Best
E-mail	[REDACTED]
Datum	8-7-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	1. Graag rekening houden met bezonning bij te handhaven en te planten bomen (achter) 2. Waar mogen de bijgebouwen bomen en hoe hoog mogen die zijn? 3. Welke milieucategorie voor bedrijf aan huis wordt opgenomen?

Onderstaand treft u mijn reactie op het bouwplan van de familie Van Genugten:

Naam	[REDACTED]
Adres	Vleutstraat 8A
Postcode + Woonplaats	5681 PA Best
E-mail	[REDACTED]
Datum	2-7-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	Prima, duidelijk verhaal.

Onderstaand treft u mijn reactie op het bouwplan van de familie Van Genugten:

Naam	
Adres	Hoge veldweg 2
Postcode + Woonplaats	5681 pc Best
E-mail	
Datum	27-06-23
Handtekening	
Reactie op de plannen:	

Onderstaand treft u mijn reactie op het bouwplan van de familie Van Genugten:

Naam	[REDACTED]
Adres	Hoge Wleukweg 10
Postcode + Woonplaats	5681 P.D Best
E-mail	[REDACTED]
Datum	26-6-2023
Handtekening	[REDACTED]
Reactie op de plannen:	

Onderstaand treft u mijn reactie op het bouwplan van de familie Van Genugten:

Naam	
Adres	Hogervleutweg 12
Postcode + Woonplaats	5681 PD Best
E-mail	
Datum	26-06-2023
Handtekening	
Reactie op de plannen:	Prima, zolang het burgerwoningen worden.