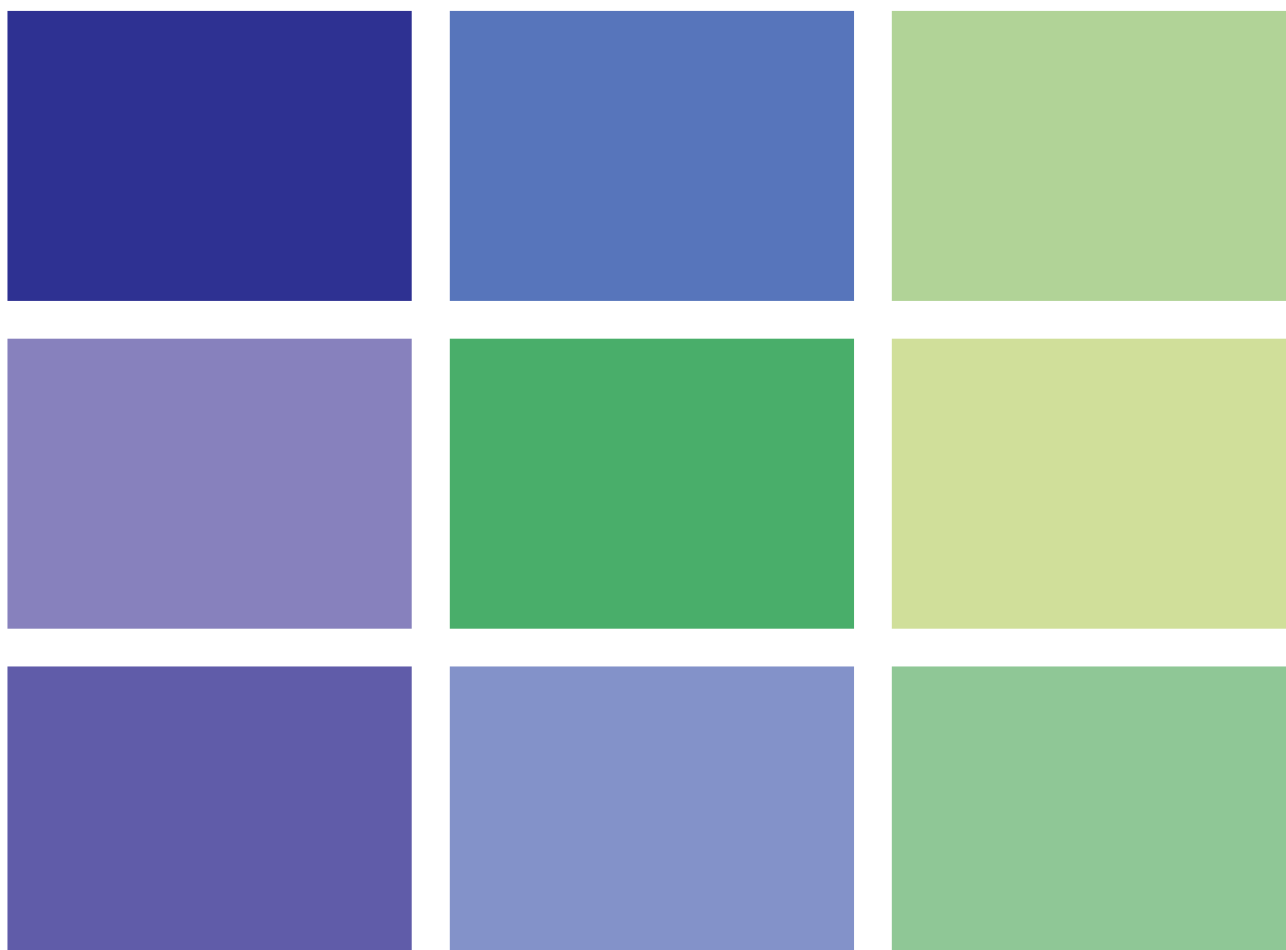


Bestemmingsplan

Burgstraat 7

Gemeente Best



Bestemmingsplan

Burgstraat 7

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

26 januari 2016

Projectgegevens:

TOE03-0252868-01a

REG03-0252868-01a

TEK03-0252868-01a

Identificatienummer:

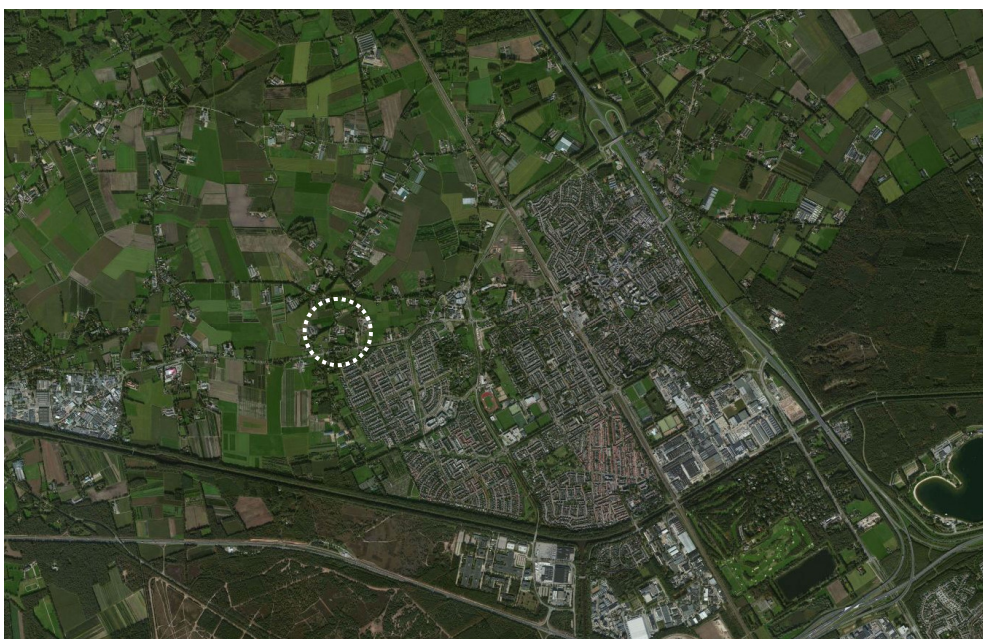
NL.IMR0.0753.bpburgstraat7-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid,	3
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	17
3.1	Gebiedskarakteristiek	17
3.2	Planvoornemen	19
3.3	Verkeer en parkeren	21
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	29
4.6	Water	31
4.7	Flora en fauna	32
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9	(Kwaliteitsverbetering van het) landschap	35
5	Juridische planopzet	39
5.1	Juridische planopzet	39
5.2	Bestemmingen	39
6	Haalbaarheid	41
6.1	Financieel	41
6.2	Maatschappelijk	41

Bijlagen

1. Notitie 'Burgstraat 7 Best, wat was, wat is en wat wordt', John van Lierop advies in architectuur, november 2012
2. Verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek BV, 23 juli 2014
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, CroonenBuro5, 19 juni 2014
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai Burgstraat 5, db/a consultants vof, 6 december 2013
5. Aanvullende notitie industrielawaai Burgstraat 5, db/a consultants vof, 29 april 2014
6. Memo 'aanvulling akoestisch onderzoek Burgstraat 5', gemeente Best, 15 juni 2015
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever Omgevingsadvies, 25 juli 2014
8. Nota zienswijzen, gemeente Best, oktober 2015.



Ligging plangebied binnen Best (Bing Maps, 2014)



Begrenzing plangebied (Bing Maps, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Burgstraat 7 gedeeltelijk te herbestemmen. Dit ten behoeve van de vestiging van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Dit pand betreft een gemeentelijk monument.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft de initiatiefnemer het initiatief toegelicht aan de gemeente Best. Hierbij is vanuit de gemeente Best een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. Tevens is geconstateerd dat die niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van twee woningen in de bestaande boerderij.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Best en is gesitueerd direct ten oosten van het buurtschap Aarle. Het initiatief zelf bestaat uit het kadastrale perceel bekend als sectie K, nr. 393 en heeft een totale oppervlakte van circa 4.590 m². De noordelijke en westelijke begrenzing wordt gevormd door respectievelijk de Burgstraat en de Sint Annaweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door het agrarisch bedrijfsperceel aan de Burgstraat 5 (loonbedrijf). Tot slot wordt de zuidelijke begrenzing gevormd door het woonperceel aan de Sint Annaweg 4. Op bijgevoegde afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'. Dit bestemmingsplan is op 21 januari 2002 door de gemeenteraad van Best vastgesteld en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 10 september 2002 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied heeft hierin de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (AB). De op de plankaart voor 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en één bedrijfswoning alsmede bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen toegelaten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het geldend beleidskader beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de huidige situatie en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord en de gevolgen hiervan voor dit bestemmingsplan beschreven. Hierna wordt in hoofdstuk 5 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling gegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid,

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Het projectgebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio Brainport Zuidoost Nederland-Geleen, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

2.1.3 Conclusie

Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

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

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de ‘Structurenkaart’ van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘zoekgebied verstedelijking’.

Gemengd landelijk gebied

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Op basis van de conclusies en bevindingen uit paragraaf 4.5 is bij het voorliggend initiatief hiervan geen sprake.

Zoekgebied verstedelijking

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). Er is specifiek voor de locatie geen sprake van het opvangen van een verstedelijkingsopgave. De beoogde ontwikkeling voor 2 woningen binnen te herstellen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing past binnen de ruimtelijke structuur in deze omgeving. De realisatie van woningen is met name van belang in relatie tot het herstellen en behoud van de cultuurhistorische waarden. Het betreft de toevoeging van een woonfunctie in bestaande bouwmassa. Daarnaast past het initiatief in de gemeentelijke woningbouwopgave waaraan het initiatief invulling geeft.

Conclusie

Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte waarbij de aanduiding zoekgebied verstedelijking aangeeft dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied en is de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' van toepassing. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten:

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving. Ook sloop en concentratie van bebouwing zijn hiervoor relevante aspecten. Ingeval van stedelijke ontwikkeling maakt de ladder voor duurzame verstedelijking deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Er is echter geen sprake van stedelijke ontwikkeling omdat er geen sprake is van nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Door middel van het planvoornemen wordt een historisch waardevolle boerderij behouden en gerenoveerd ten behoeve van een woningsplitsing naar twee burgerwoningen. Zoals in de voorliggende onderbouwing is aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit het behoud én renovatie van een historisch waardevolle boerderij alsmede door een algehele kwaliteitsverbetering van het plangebied zoals in hoofdstuk 3 nader uiteengezet is.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap alsmede de bijbehorende investeringsbijdrage.

Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

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. De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in een 'gemengd landelijk gebied' en een 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening Ruimte.

Voor de vertaling op bestemmingsplan niveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. Hierbij worden twee mogelijke ontwikkelijnen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie.

De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten.

Hierbij kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Omdat het hierbij gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep kunnen bovendien de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Artikel 8: Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' of in de gebieden 'integratie stad-land'. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Het planvoornemen is gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en sluit aan op de uitgangspunten voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting doordat er sprake is van het herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op een bestaande erfperceel. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bestaande bebouwingsoppervlak.

Artikel 25: Beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, enkel onder bepaalde voorwaarden. Deze aanduiding is echter niet van toepassing voor het voorgenomen initiatief omdat er geen sprake is van een veehouderij.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie 2020

De gemeenteraad van Best heeft de Toekomstvisie 2020 'Best, dorp van formaat, bouwt aan de toekomst' vastgesteld. Deze toekomstvisie dient als referentiekader voor beslissingen over de ontwikkeling van Best. Het is een kader dat houvast geeft aan politiek, bestuur, inwoners en bedrijfsleven. De visie doet uitspraken op sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied voor de periode tot 2020. Centraal uitgangspunt van deze toekomstvisie is dat de bestaande kwaliteiten van Best behouden of waar noodzakelijk en haalbaar versterkt moeten worden. Het doel is om inwoners en bezoekers blijvend een vertrouwde en veilige omgeving te bieden waarin zij kunnen wonen, werken en verblijven. Karakteristiek zijn het dorps- en groenstedelijke woonmilieu en de grote sociale cohesie en participatie in het maatschappelijk leven.

De opgave in de periode 2020 wordt als volgt verwoord: 'Best moet zichzelf en herkenbaar blijven, de karakteristieke kwaliteiten moeten blijven bestaan. Gezien de omvang van de veranderingen is dat niet vanzelfsprekend. Er moet gericht gestuurd worden. Het aanbrengen van samenhang is daarbij cruciaal. Aandacht voor kwaliteit en ontwerp is bij alle woningbouwprojecten van belang. Schaal en maat, diversiteit en inpassing in het landschap spelen een centrale rol in het realiseren van een herkenbare en authentieke woonomgeving.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel ten behoeve van de realisatie van twee woningen in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het voorliggend initiatief voorziet hiermee in het behoud van deze waardevolle bebouwing. Daarnaast sluit het initiatief qua functie, schaal en maat aan op de rondomliggende bebouwing omdat hier ook sprake is van een menging van functies en afwisselend bebouwingskarakter.

2.3.2 Structuurvisie Best 2030

De Structuurvisie Best 2030 is op 9 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie schetst een toekomstbeeld van de gemeente Best tot 2030 en bestaat uit twee delen. In Deel A (structuurvisie) is een visie geformuleerd op het projectgebied, bestaande uit een ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en een droombeeld voor de lange termijn. Deze visie vormt een ruimtelijk casco voor concrete projecten en plannen en fungeert enerzijds als afwegingskader en anderzijds als inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en een uitvoeringsprogramma waarin concrete projecten en plannen zijn benoemd. Deel B wordt periodiek geactualiseerd.

De gemeente Best behoort tot de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een gedeelte van de gemeente behoort daarnaast tot het Groene Woud, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant.

Hierdoor bevindt de gemeente zich in het spanningsveld tussen 'rode' en 'groene' functies; een spanningsveld dat steeds groter wordt omdat het contrast tussen steden, dorpen en groengebieden steeds groter wordt.

Op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie en het vigerende beleid zijn een kaartbeeld van de ruimtelijke structuur en een beleidskaart vervaardigd. Op basis van deze analyse is een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Op het bijbehorend kaartbeeld, 'het ruimtelijk fundament', ligt het plangebied in het gebied voor dorpsuitbreiding. Deze gebieden komen als eerste in aanmerking om te worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur dient te worden meegenomen bij de planvorming.

Conclusie

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan en rekening gehouden met de benoemde waarden en doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. Er worden geen waarden aangetast doordat bestaande waardevolle bebouwing wordt hersteld. De woonfunctie past daarnaast in het gebied dat gekenmerkt wordt door functiemenging.

2.3.3 Woonbeleid

In november 2008 is de woonvisie vastgesteld. De woonvisie 2008 gaat uit van een bevolkingsgroei van 29.000 inwoners in 2007 naar 35.000 in 2021, waarbij de woningvoorraad zal groeien van 11.400 woningen in 2007 naar 15.400 woningen in 2021. Inmiddels zijn deze cijfers bijgesteld door de provinciale prognoses van november 2008 en de bijgestelde BOR-afspraken. In het raadsvoorstel, d.d. februari 2010, 'Gemeente Best: 32.000 of 34.000 inwoners?' zijn deze veranderingen uiteengezet en verwerkt in de volgende cijfers voor 2020 en 2030, waarbij de eerder aangenomen groei in de woonvisie 2008 van 4.000 woningen extra in 2021 is uitgesmeerd over een langere periode tot 2030.

Best bouwt voornamelijk voor de eigen woningbehoefte, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. De op dit moment bekende bouwinitiatieven, waar de gemeente Best (in principe) medewerking aan wil verlenen komt neer op een bouwproductie van 2.404 woningen in de komende 10 jaar. Dit betekent dat er ten opzichte van het regionaal afgesproken bouwprogramma nog maar beperkt ruimte is om nieuwe initiatieven toe te voegen.

Tot dit doel heeft de gemeente Best op 9 oktober 2012 de notitie 'Dosereren en prioriteren van nieuwe woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Hierin wordt door de gemeente het 'nee, tenzij principe' gehanteerd ten aanzien van nieuwe initiatieven. Dit betekent dat slechts ontwikkelingen die passen in de beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de behoefte in Best en positief scoren op volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten doorgang vinden. Hierbij worden ondermeer initiatieven positief beoordeeld die bijdragen aan het behoud van monumenten in de gemeente Best.

Conclusie

In het kader hiervan sluit het voorliggend initiatief aan op de doelstellingen uit het woonbeleid doordat voorzien wordt in de gemeentelijke woonbehoefte middels de realisatie van twee woningen in een bestaande cultuurhistorische waardevolle boerderij welke hierdoor behouden wordt.

2.3.4 Welstandsnota – beeldkwaliteit

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

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

In het overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige wordt het voorliggend initiatief in diverse stadia aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Mede op basis van het stedenbouwkundig en cultuurhistorisch kader voor deze locatie worden de randvoorwaarden en de uiterlijke verschijningsvorm bepaald.

De architectonische verscheidenheid wordt hierbij gewaarborgd door middel van de welstandsnota en een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit plan is dus een aanvulling op het bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden.

Conclusie

Voor het voorliggend initiatief is de notitie 'Burgstraat 7 Best, wat was, wat is en wat wordt' opgesteld welke de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting vastlegt. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. De rapportage, d.d. november 2012, is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan en vormt een belangrijk onderdeel voor de onderbouwing.

2.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In februari 2008 is het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid door het ontwikkelen van een visie voor de toekomst voor de gemeente Best op het gebied van verkeer en vervoer, waarbij een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer wordt voorgestaan. Het GVVP is opgedeeld in drie deelnota's; de Inventarisatienota, de Beleidsnota en de Uitvoeringsnota. In de Inventarisatienota zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld en in de beleidsnota wordt beschreven waar de gemeente Best naar toe wil. De volgende relevante beleidsdoelen worden gesteld:

- 1 autoverkeer wordt overeenkomstig het landelijke beleid niet expliciet tegengegaan (mobiliteit mag, echter onnodige mobiliteit moet voorkomen worden);
- 2 autoverkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Doorgaand verkeer dient zo veel mogelijk gebruik te maken van de daarvoor bedoelde wegen. Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan. De wegcategorisering biedt hiervoor de basis;
- 3 gezonde en goedkope vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, worden gestimuleerd door goede en veilige voorzieningen voor deze weggebruikers aan te bieden;
- 4 te reconstrueren wegen worden conform de Duurzaam Veilig-principes heringericht (de wegcategorisering biedt hiervoor de basis);
- 5 beperkt inzetten op optimalisering van verblijfsgebieden, enkel wat betreft schoolomgevingen en te reconstrueren wegen. De veiligheidswinst (verlaging van het aantal slachtoffers) is in verblijfsgebieden immers beperkt;
- 6 het verbeteren van de parkeersituatie, waarbij het uitgangspunt is dat een tekort aan parkeerplaatsen in een straat niet leidt tot minder geparkeerde voertuigen, maar tot parkeren op plaatsen waar dat niet is toegestaan. Dit betekent niet dat iedereen voor de deur moet kunnen parkeren, uitgezonderd gehandicapten. Daar waar de verkeersveiligheid in het geding is dienen oplossingen gezocht te worden;
- 7 parkeren bij nieuwe functies: hierbij dienen de parkeernormen zoals opgesteld door gemeente Best gehanteerd te worden. Ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van nieuwe functies dienen ten minste aan de minimale parkeernorm te voldoen.

Naast voorgaande vastgestelde beleidsdoelen is ook de geactualiseerde wegcategorisering bepalend bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wegcategorisering, bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, is in overeenstemming met de wegcategorieën uit het Duurzaam Veilig-principe.

Conclusie

De aan het plangebied grenzende Brugstraat is aangewezen als erftoegangsweg ETW type II, gelegen buiten de bebouwde kom. De maximum snelheid ter plaatse is 60 km/uur. De Brugstraat ter plaatse vervult met name een verkeersfunctie waar prioriteit gegeven wordt aan doorstromen en het ontsluiten van gebieden en wegen met een verblijfsfunctie en waar prioriteit gegeven wordt aan het bieden van toegangen tot straten en percelen. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten van het voorliggend initiatief.

2.3.6 Nota parkeernormen 2015

In 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers. In 2012 heeft het CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd. Op 3 november 2014 heeft de gemeente Best een actuele nota vastgesteld waardoor is aangesloten op de meest recente parkeerkencijfers, welke beter dan de oude kencijfers aansluiten op de recente ontwikkelingen in automobilititeit.

De nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij invulling kunnen geven aan parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Deze eenduidigheid dient ook een hoger doel, namelijk een leefbare en bereikbare gemeente. Essentieel zijn daarbij de volgende uitgangspunten:

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

In de nota is onder andere opgenomen waar (centrum, schil/overloopgebied of rest bebouwde kom) en wanneer (wat voor functie betreft het) aan welke parkeernormen voldaan dient te worden en op welke wijze aan de parkeernorm getoetst dient te worden.

Conclusie

Er is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de parkeernormen gelden zoals opgenomen in de Nota parkeernormen 2015. Hierdoor is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten van het voorliggend projectgebied.

2.3.7 Archeologisch beleidsplan

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

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

Volgens de wettelijke verplichting dient in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting. Binnen het plangebied komt de volgende archeologische verwachting voor, categorie 3: 'gebied met hoge verwachting, historische kern'. Het gaat hierbij om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt.

Conclusie

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het voorliggend projectgebied.

2.3.8 Erfgoedverordening 2010

Aansluitend op het archeologisch beleidsplan en de archeologische beleidskaart is door de gemeenteraad de erfgoedverordening 2010 vastgesteld, waarin de bepalingen van de Monumentenwet en de daarin gekozen systematiek de basis vormen voor de bepalingen van deze verordening.

Op enkele punten, is gelet op de specifieke situatie in Best, afgeweken van de modelverordening. De onderstaande hoofdpunten zijn in deze verordening geregeld:

- de regelgeving omgevingsvergunning (Wabo) voor beschermde gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke dorps- of stadsgezichten en monumentale zaken.
- de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk beschermd monument, waaronder ook archeologische monumenten;
- de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988;
- het vergunningstelsel voor de gemeentelijke beschermde monumenten;
- de aanwijzing van beschermde gemeentelijke stads- of dorpsgezichten;
- de aanwijzing van gemeentelijke monumentale zaken;
- een vergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen.

Conclusie

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het voorliggend projectgebied.

2.3.9 Groenbeleidsplan

In november 2004 heeft gemeente Best een Groenbeleidsplan, genaamd 'Het Groene Raamwerk', opgesteld. Deze beleidsnota heeft tot doel een kader aan te geven voor de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van de groenvoorzieningen in de publieke

(woon)omgeving. Tevens geeft het Groenbeleidsplan ten aanzien van het ruimtelijke ordeningsbeleid richting aan voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

De doelstellingen ten aanzien van het openbare groen zijn:

- het duurzaam instandhouden én het efficiënt beheren en onderhouden van het openbare groen als basisvoorziening in de openbare ruimte;
- kenmerkende structuren vastleggen en instandhouden;
- gebruikswaarden, belevingswaarden en ecologische waarden zekerstellen en zo mogelijk verder ontwikkelen;
- aandacht geven aan de instandhouding van de leefbaarheid van de woonomgeving en de betrokkenheid van de gebruikers;
- zorgvuldig omgaan met waardevolle en/of structuurbepalende bomen.

Het groenbeleidsplan dient om bovenstaande beleidsuitgangspunten en doelstellingen te borgen. Hiertoe is het beleidsplan vertaald naar drie thema's:

- 1 structuur (punten, lijnen en vlakken en de betekenis van het groen en de bomen daarbinnen);
- 2 inrichting (de kwalitatieve, kwantitatieve en ruimtelijke invulling van de structuur: hoe is structuur vorm gegeven?);
- 3 instandhouding functionaliteit en kwaliteit van de structuur (hoe kan de structuur optimaal in stand worden gehouden?).

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel ten behoeve van de nieuwvestiging van twee woningen in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het voorliggend initiatief voorziet hiermee in het behoud van deze waardevolle bebouwing. Daarnaast vindt er een kwalitatieve opwaardering plaats van het perceel en wordt een passende erfbeplanting beoogd welke aansluit op de uitstraling van de woonboerderij.



Bestaande en toenmalige situatie Burgstraat 7

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedskarakteristiek

De gemeente Best is een redelijk verstedelijkte gemeente in Midden-Brabant. Het zuidelijk deel van de gemeente, inclusief Best zelf, behoort tot de stedelijke regio Eindhoven. Deze zone, gelegen op de dekzandrug, wordt vooral gekenmerkt door het stedelijk gebied van Best en het ten oosten daarvan gelegen bosgebied Nieuwe Heide. Het noordelijk deel van de gemeente, waarbinnen het voorliggend initiatief is gelegen, heeft echter haar landelijk karakter behouden. Rondom Aarle en De Vleut is zijn de oude kleinschalige landbouwtgunningen (kampenlandschap) nog herkenbaar in het landschap.

Het planvoornemen is gesitueerd nabij het buurtschap Aarle. Deze bebouwingsconcentratie ligt ten westen van de kern Best en bestaat van oudsher uit een aantal wegen die samenkomen op een driehoekige akker. De driehoekige akker staat in directe verbinding met de ten westen gelegen open akker waar de Sint Annakapel is gesitueerd. De kapel vormt een kenmerkend element in het buitengebied van de gemeente Best. Ondanks dat het plangebied niet is opgenomen binnen de bebouwingscontour van het buurtschap zelf vormt het perceel, inclusief de cultuurhistorische waardevolle boerderij, een integraal onderdeel van de uitstraling én beleving van het buurtschap en het omliggend agrarisch gebied.

De oorspronkelijke boerderij op het perceel dateert vermoedelijk uit de periode 1600-1650 waarvan het gebintwerk en de oude kapconstructie tot op de dag van vandaag nog vrijwel intact is gebleven. De verschillende tijdsperioden en de bouw- en gebruiksgeschiedenis zijn nog duidelijk herkenbaar in de langgevelboerderij.



Bestaande situatie (John van Lierop advies in architectuur, november 2012)



— Scheiding percelen en bestemmingen

- - - - - Exacte scheiding van woningen en tuinen n.t.b.

Toekomstige situatie (John van Lierop advies in architectuur, november 2012)

3.2 Planvoornemen

In de bestaande situatie is het perceel aan de Burgstraat 7 in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering alsmede een fouragehandel. De initiatiefnemer is voornemens om het perceel gedeeltelijk te herbestemmen. Dit ten behoeve van de vestiging van twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij alsmede de herbestemming van de bestaande woning. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is aangemerkt als gemeentelijk monument. Hierna wordt per paragraaf nader ingegaan op elk van de hiervoor benoemde aspecten.

3.2.1 Agrarisch bedrijf en fouragehandel

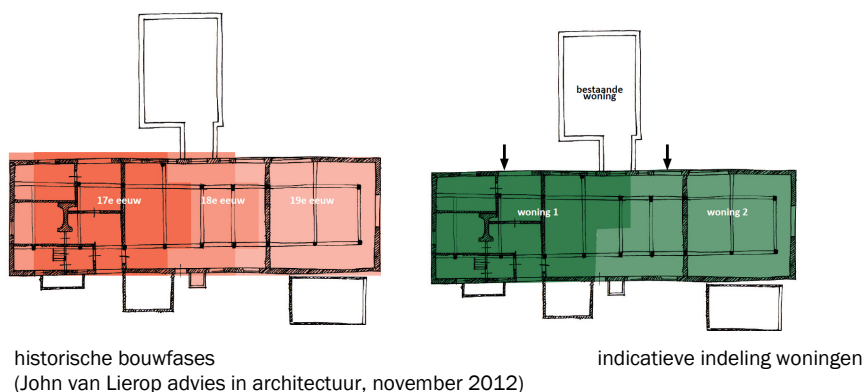
De bestaande (agrarische) fouragehandel en de bijbehorende bedrijfsactiviteiten blijft bij het voorliggend initiatief ongewijzigd maar wordt meegenomen in het onderhavig bestemmingsplan om voor de toekomstige situatie een passende juridische en planologische regeling te treffen. Er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats.

3.2.2 Langgevelboerderij

In de bestaande cultuurhistorische langgevelboerderij vindt de realisatie van 2 woningen plaats. In totaal heeft de langgevelboerderij een oppervlakte van circa 425 m². Het doel is om in het gebouw dat nu dienst doet als schuur twee woningen te realiseren doormiddel van een restauratie en interne verbouwing van het bestaande pand. Middels een interne verbouwing worden de beide woningen van elkaar gescheiden en worden de benodigde voorzieningen gerealiseerd. Hierbij wordt voor de woning nabij de Sint Annaweg een nieuwe ontsluiting gerealiseerd aan de Sint Annaweg en voor de andere woning blijft ontsloten op de Burgstraat.

De doelstelling is om de uitstraling van het pand terug te brengen zoals deze aanwezig was voordat de boerderij in 1959 de woonfunctie verloor en als schuur in gebruik werd genomen. Bij een nadere detaillering en uitwerking van het architectonisch ontwerp is het hierbij van belang om het onderscheid tussen het vroegere woon- en bedrijfsgedeelte te laten uitkomen in het gevelbeeld. De gerestaureerde langgevelboerderij zal hierdoor aan het straat- en landschapsbeeld een beeld- en kwaliteitsbepalend element toevoegen.

De rapportage 'Burgstraat 7 Best, wat was, wat is en wat wordt', d.d. november 2012, is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan en vormt een belangrijk onderdeel voor de onderbouwing van de cultuurhistorische waarden.



3.2.3 Bedrijfswoning

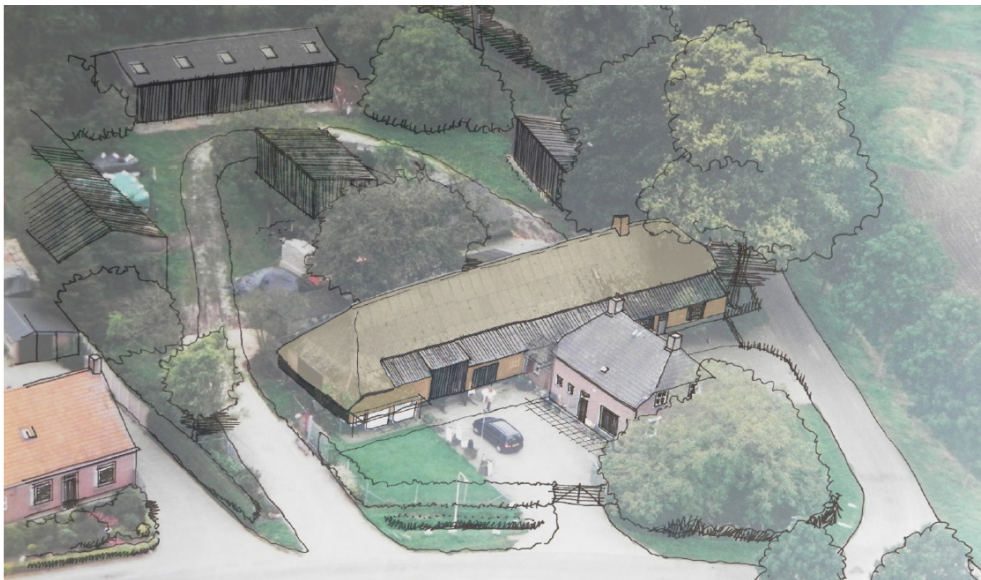
De bestaande bedrijfswoning op het perceel is omstreeks 1959 gebouwd toen de langgevelboerderij de woonfunctie verloor en als schuur in gebruik werd genomen. De bedrijfswoning is in de bestaande situatie onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de fouragehandel.

De bedrijfswoning zal te zijner tijd zijn functie verliezen en worden gesloopt om hiermee de cultuurhistorisch waardevolle boerderij weer goed tot zijn recht te laten komen.

3.2.4 Erfinrichtingsplan

Afgezien van de renovatie en interne verbouwing van de langgevelboerderij zelf vindt tevens een algehele herinrichting plaats van het plangebied. Het doel is om een aantrekkelijk woonperceel te creëren die aansluit op de sfeer en uitstraling van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tot dit doel worden allereerst alle opstallen verwijderd die niet langer benodigd zijn ofwel afbreuk doen aan de uitstraling van het perceel. In totaal worden een drietal bouwwerken verwijderd gesitueerd aan of rondom de langgevelboerderij. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 45 m².

Daarnaast wordt een nieuwe padenstructuur gerealiseerd en overbodige verharding verwijderd. Hierdoor wordt het mogelijk om de groene uitstraling van het perceel te versterken. Het principe van een boerenerf wordt hierbij versterkt door de toepassing van een groene erfafscheiding, in de vorm van een beukenhaag. Hierdoor wordt niet alleen de overgang naar het openbaar gebied ingepast maar tevens de interne verkavelingstructuur benadrukt. Tot slot blijft de bestaande boomgaard aan de noordzijde van het plangebied behouden.



Sfeerimpressie planvoornemen (John van Lierop advies in architectuur, november 2012)

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting via de Burgstraat blijft behouden en dient ten behoeve van de ontsluiting voor de fouragehandel, de voormalige bedrijfswoning en één van de te realiseren woningen. Daarnaast wordt een extra ontsluiting op de Sint Annaweg gerealiseerd ter ontsluiting van de tweede woning.

De maximale toename van het verkeer is voor het omliggende wegennet zeer gering gezien het beperkte aantal woningen. Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied

Parkeren

Voor het voorliggend initiatief is de overgangssituatie uit de Nota Parkeernormen 2015 van toepassing. Met betrekking tot de nieuwe functies zijn deze parkeernormen gehanteerd.

Binnen de gemeente Best kan onderscheid worden gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom. Hierbij is de parkeernorm voor een woning gesteld op 2 pp per woning. Bij het voorliggend initiatief worden in totaal twee extra woningen gerealiseerd. In combinatie met de reeds aanwezige woning resulteert dit in een parkeerbehoefte van: 3 woningen x 2 pp per woning = 6 parkeerplaatsen. Aangezien per woning is voorzien in twee parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners. Met betrekking tot de fouragehandel vindt er geen verandering plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De benodigde parkeervoorzieningen zijn reeds aanwezig op het bedrijfsp perceel en wijzigen niet als gevolg van het initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen ruimschoots voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

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

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Verhoeven Milieutechniek is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 23-07-2014, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat in zowel de grond als het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit zijn er geen belemmeringen tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.2 Geluid

4.2.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek, d.d. 19 juni 2014, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld.

Het voorliggend initiatief is gelegen in de zone van de Oirschotseweg, St Annaweg, Burgstraat en de Broomsedijk. Deze wegen vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle geluidsgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecten geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat voor alle wegen afzonderlijk voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast blijkt uit de resultaten van de cumulatieve berekening de maximale geluidbelasting (exl. art 110g) op de gevels 53 dB bedraagt. Op basis van een gangbare geluidwering van de gevels van 20 dB kan hiermee voldaan worden aan de binnenwaarde, conform het bouwbesluit.

Vanwege het geluidniveau op de gevels en buitenruimte kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er derhalve geen akoestische belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen.

4.2.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai Burgstraat 5

De ontwikkeling in het plangebied betreft de herinrichting van het perceel en de realisatie van twee woningen in een voormalige stal. De te realiseren woningen zijn gesitueerd op korte afstand van het aangrenzende loonbedrijf Van Laarhoven vof.

Om inzicht te verkrijgen in de geluiduitstraling van de bedrijfsvoering van de het loonbedrijf aan de Burgstraat 5 dient een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd te worden. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel om te beoordelen of wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening alsmede het feit of de bedrijfsvoering van Van Laarhoven vof niet wordt beperkt.

Tot dit doel is door db/a consultants een akoestisch onderzoek, d.d. 6 december 2013, naar de geluiduitstraling van de inrichting alsmede een aanvullende notitie, d.d. 29 april 2014. In verband met een aanpassing van de definitie van agrarische activiteiten in het activiteitenbesluit van 1 maart 2014 is door db/a in 2015 een aanvullende berekening uitgevoerd. De rapportages en de aanvullende memo met berekeningen van de gemeente Best en db/a zijn als bijlagen opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Met het rekenmodel voor de geluidoverdracht zijn, uitgaande van de emissierelevante bronsterkten van de bepalende geluidbronnen, de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus berekend op de gevels van de nieuwe woning. Uitgaande van bovenstaande zijn door de wijziging van het activiteitenbesluit en de wijzigingen in het model de situatie nogmaals doorgerekend. Onderstaand een beschouwing van de resultaten voor die punten waar een overschrijding is van de normstelling.

- Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau: Vanwege de aanpassing van het activiteitenbesluit zijn alleen de vast opgestelde bronnen voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau nog van toepassing. Uit de bijlage van het akoestisch onderzoek blijkt dat de overschrijding op punt 01.3 wordt veroorzaakt door de mobile bronnen zijnde de loader, tractor, hakselaar en hydraulische kraan. Dit zijn allen geen vast opgestelde bronnen. Dat wil zeggen dat op dit rekenpunt geen sprake meer is van een overschrijding.
- Piek ($L_{\max}$): Uit deze aanvullende berekening blijkt dat in de avondperiode ter hoogte van rekenpunt 01.3B, zijnde op een hoogte van 4,5 meter, voor de $L_{\max}$ 68 dB(A) berekend wordt. Echter op rekenpunt 01.4B is de $L_{\max}$ 65 dB(A).

Omdat de zijgevel als dove gevel uitgevoerd wordt, is dit alleen voor rekenpunt 01.3 van toepassing. Een dove gevel mag geen te openen delen bevatten die uitkomen in een verblijfsruimte. Bij het ontwerp van de woning moet tevens rekening worden gehouden dat iedere verblijfsruimte moet worden voorzien van ten minste één te openen raam of deur in de uitwendige scheidingsconstructie. Een dove gevel wordt in de zin van de Wet geluidhinder niet als een gevel beschouwd en wordt daarmee uitgezonderd van toetsing.

Aan de hand van deze aanvullende beschouwing kan geconcludeerd worden dat indien het eerste deel van de achtergevel, zijnde 9,5 meter, ter hoogte van de eerste verdieping als dove gevel uitgevoerd wordt er geen sprake is van een overschrijding van de normstelling zoals dit van toepassing is voor Van Laarhoven, Burgstraat 5. Daarom kan geconcludeerd worden dat Van Laarhoven niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt omdat er voldaan wordt aan de vigerende normstelling. Het aantal pieken is beperkt in aantal en hoogte van de piek waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Akoestisch onderzoek industrielawaai Burgstraat 7

Om inzicht te verkrijgen in de geluiduitstraling van de bedrijfsvoering van de fouragehandel aan de Burgstraat 7 dient een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd te worden. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het feit dat de fouragehandel niet onevenredig wordt belemmerd en een acceptabel woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen gewaarborgd kan worden.

Tot dit doel is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de inrichting, d.d. 25 juli 2014. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan de grenswaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en uit het Activiteitenbesluit. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt zondermeer dat aan de grenswaarden wordt voldaan voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de indirecte hinder. Voor de piekniveaus wordt het bevoegd gezag verzocht af te wijken van de grenswaarde van 70 dB(A) vanwege twee rijdende tractoren en het wekelijks aan/loskoppelen. Eveneens voldoet het bedrijf na een uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

De gemeente Best heeft aangegeven dat de gevel van de nieuwe woningen gedeeltelijk (zijgevel en deel achtergevel) doof moeten worden uitgevoerd. Dit betekent dat er in die delen geen te openen delen in mogen zitten (ramen of deuren). En tevens dat de geluidwering van die gevel zo goed moet zijn, dat als er een tractor langsrijdt, deze zodanig zal dempen dat het piekgeluid bij het langsrijden in de woning ten hoogste 55 dB(A) zal bedragen. De geluidwering moet dus $82 - 55 = 27$ dB bedragen. Dat is gebruikelijk met dubbel glas (zonder kieren, want niet te openen) en gemetselde wand te bereiken.

Een berekening van "geluidwering gevels" hoort bij de toets aan het Bouwbesluit (bij de omgevingsvergunning Bouwen). Dan zijn alle gekozen materialen en dergelijke bekend en dan kan een dergelijke berekening ook worden overgelegd. Details ten aanzien van raamindeling en dergelijke zijn doorvoor van belang. In het kader van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de gevel doof zal worden uitgevoerd (volgens de definitie van de Wet geluidhinder).

Aan de hand van deze aanvullende beschouwing kan geconcludeerd worden dat indien het eerste deel van de achtergevel, zijnde 9,5 meter, ter hoogte van de eerste verdieping als dove gevel uitgevoerd wordt er geen sprake is van een overschrijding van de normstelling zoals dit van toepassing is voor fouragehandel Van Kemenade, Burgstraat 7. Daarom kan geconcludeerd worden dat Van Kemenade niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt omdat er voldaan wordt aan de vigerende normstelling. Uit de bevindingen blijkt dat de pieken alleen in de dagperiode optreden en het aantal optredende pieken zeer beperkt is.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De gemeente Best volgt op het gebied van luchtkwaliteit een tweesporenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt enerzijds gekeken naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en anderzijds naar de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Dit beleid is opgenomen in het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009. Daarnaast is op 8 juli 2014 de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel door het college vastgesteld en op 16 juli 2014 in werking getreden. Hierdoor is de systematiek voor de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2) gewijzigd en vereenvoudigd.

Het doel is om de luchtkwaliteit in Best te verbeteren middels onder andere een stappenplan, dat moet worden doorlopen in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Tot nu toe werden initiatiefnemers van ontwikkelplannen verwezen naar het 2 sporenbeleid, zoals opgenomen in het Luchtkwaliteitsplan 2009, om het aspect lucht te toetsen:

- Spoor 1 is de toetsing volgens wet- en regelgeving.
- Spoor 2 is de toetsing die invulling geeft aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' ingevolge de Wet Ruimtelijke Ordening.

Op 8 juli jl. heeft het college de 'Handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' als beleidsregel vastgesteld. Op 16 juli 2014 is deze Handreiking in werking getreden, waardoor de systematiek voor spoor 2 is gewijzigd en vereenvoudigd.

Wijziging:

Deze Handreiking beperkt nieuwvestiging van 'lucht' gevoelige objecten zijnde scholen, kinderdagverblijven, verzorging-, verpleeg- en bejaardentehuizen in de nabijheid van drukke (snel)wegen, namelijk binnen 300 meter van een snelweg en 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg kunnen geen nieuwe 'lucht' gevoelige objecten worden ontwikkeld.

De handreiking heeft geen invloed op de wens om woningen te ontwikkelen binnen deze zones en ook niet op bestaande 'lucht' gevoelige objecten. De handreiking streeft voor de toekomst een betere leefomgeving na voor kwetsbare groepen. De handreiking is een aanscherping van het huidige luchtbeleid van Best, waarin 100 meter als afstand tot de snelweg stond opgenomen. De handreiking streeft een structurele gezondheidswinst na voor kwetsbare groepen.

Vereenvoudiging:

Spoor 2 moest vroeger worden toegepast voor alle ontwikkelingen bij alle doorgaande wegen, nu alleen nog voor 'lucht' gevoelige ontwikkelingen bij drukke wegen (ca. 10.000 motorvoertuigen of meer). (Spoor 1, toetsen aan wet- en regelgeving, blijft uiteraard gehandhaafd).

4.3.2 Ontwikkelingen als bron (spoor 1)

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten waarvan vaststaat dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het onderhavig bestemmingsplan wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.3.3 Ontwikkelingen als ontvanger (spoor 2)

Het Luchtkwaliteitsplan en de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' zijn opgesteld ten behoeve van het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen. Doordat maatregelen worden getroffen, zal de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) verbeteren en blijven voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het Luchtkwaliteitsplan en de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen en te streven naar een structurele gezondheidswinst voor kwetsbare groepen. Om dit te bereiken zijn diverse maatregelen geformuleerd.

In principe zijn de meeste projecten binnen de gemeente Best aan te merken als 'niet in betekenende mate', zodat niet hoeft te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit geldt ook voor het voorliggend initiatief.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er voor ruimtelijke planvorming echter ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de gezondheid van haar burgers, worden ruimtelijke plannen uitdrukkelijk getoetst om te bepalen of uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit beleid richt zich op twee sporen, waarbij gekeken wordt naar de ontwikkeling als bron (spoor 1) en de ontwikkeling als ontvanger (spoor 2). Inventarisatie van de locatie in het kader van spoor 2 houdt in dat wordt gekeken of redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen ter plaatse van een ontwikkeling, zonder de bijdrage van die ontwikkeling. Dit is het geval als er op korte afstand een drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een aandachtslocatie.

Als omschrijving van de begrippen 'drukke weg' en 'korte afstand' hanteert de gemeente voor een 'drukke weg', snelwegen, provinciale wegen en wegen met een dreigende overschrijding van de grenswaarden (vanaf 3% onder de grenswaarde). Voorheen betekende dit voor elk initiatief spoor 2 toegepast moest worden bij alle doorgaande wegen. In de 'handreiking gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Noord-Brabant' is ter vereenvoudiging opgenomen dat met 'drukke gemeentelijke wegen' een weg wordt bedoeld met circa 10.000 motorvoertuigen of meer per etmaal. Dat zijn bijvoorbeeld stroomwegen, gericht op een zo veilig en betrouwbaar mogelijke afwikkeling van grote hoeveelheden verkeer met een hoge gemiddelde snelheid. Ook kan het gaan om ontsluitingswegen en wegen met relatief veel doorgaand verkeer.

Als 'korte afstand' geldt een afstand van 300 meter van de snelweg en 50 meter vanaf een provinciale weg of andere 'drukke wegen'. Binnen deze afstand mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Als gevoelige bestemmingen gelden gebouwen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis of verpleegtehuis. Hieronder vallen ook overige gebouwen die dezelfde functie hebben als hiervoor omschreven. Het gaat dan om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Het plangebied ligt niet binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen of andere 'drukke wegen'. Gezien het bovenstaande wordt het plangebied daarom conform het stappenplan niet aangemerkt als een 'aandachtslocatie', zodat er ook uit oogpunt van spoor 2 (de ontwikkeling als ontvanger) geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen bestaan.

4.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoge druk gasleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied binnen een straal van circa 500 meter niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

4.4.1 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.1 Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan.

Tot dit doel heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 juli 2008 de 'verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Om te beoordelen of de geurhinder een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de initiatiefnemer. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De initiatiefnemer heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

In de verordening 'geurhinder en veehouderij' is de achtergrondbelasting (de geurbelasting als gevolg van de diverse veehouderijen in de omgeving) bepaald. Het voorliggend initiatief behoort tot Invloedsgebied E: overgang. In gebied E als omschreven in artikel 3 van de verordening, gelden de volgende andere waarden en afstanden:

- Op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een binnen het gebied gelegen geurgevoelig object 7 ouE/m³.
- Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object in de bebouwde kom minimaal 50 meter

Op basis van de indicatieve geurcontourenkaart van de gemeente Best is in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Eveneens houdt dit in dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling op de locatie en de mogelijkheden van de veehouderijen.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied).

De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is sprake van het omgevingstype 'gemengd buitengebied'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijfsactiviteiten aanwezig die in het kader van het onderhavig initiatief beschouwd dienen te worden. Dit betreft het agrarisch loonbedrijf op het naastgelegen perceel aan de Burgstraat 5 en de bestaande fouragehandel binnen het bestemmingsplangebied. Beide activiteiten behoren conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 2 (dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$). De bijbehorende richtafstand bedraagt respectievelijk 10 meter (in gemengd gebied) met betrekking tot het aspect geluid.

Om inzicht te verkrijgen in de geluidafstraling van de inrichtingen is een akoestisch onderzoek verricht voor de beide activiteiten. De rapportages zijn als bijlagen opgenomen. In paragraaf 4.2 zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

4.5.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'. Het beleid van de gemeente Best wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Best en het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

In de huidige situatie is op de locatie aan de Burgstraat 7 te Best een historische boerderij aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van twee woningen in de bestaande boerderij. Aangezien het voorliggend initiatief niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak is er geen compenserende waterberging vereist. Doordat een deel van de bestaande verharding wordt omgezet in tuin is er zelfs sprake van een afname van de hoeveelheid verharding.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen (conform de bestaande situatie).

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Tot dit doel is een bureaustudie verricht

4.7.1 Beschermde natuurgebieden

Aan de hand van de bureaustudie is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op ruim een kilometer ten zuiden van het plangebied. Dit betreft de Aarlesche heide en het Wilhelminakanaal. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. De EHS ligt buiten de invloedssfeer van de herbestemming van het plangebied. Uit de bureaustudie is verder gebleken dat er binnen een straal van 3 kilometer geen Natura-2000 gebieden aanwezig zijn. Vanwege de relatief grote afstand en de aard en omvang van het initiatief zijn (significante) effecten op Natura-2000 gebieden op voorhand uit te sluiten. Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.7.2 Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Bij de werkzaamheden dient in ieder geval rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot half augustus) broedvogels aanwezig kunnen zijn het plangebied. Tevens dient altijd rekening gehouden te worden met mogelijke natuurwaarden in of nabij het plangebied. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen nodig zijn.

Er wordt geen beplanting verwijderd. Qua bebouwing worden enkele opstallen gesloopt. Op basis van locatiebezoek (voorjaar 2014) kan worden geconstateerd dat Deze bebouwing betreft een hondenhok welke intensief wordt gebruikt door de hond. Tevens een autostalling, bestaande uit enkelsteens gemetselde muren met een golfplaten dak, de stalling is niet geïsoleerd, bevat geen gaten en kieren en de wind heeft er vrij spel. En tenslotte een aangebouwde gemetselde berging, niet geïsoleerd en zonder gaten en kieren. Deze bebouwing wordt intensief gebruikt, zijn schoon (dus nauwelijks stof, restjes stro, spinrag etc.) en herbergen geen schuil- of verblijfplaats van soorten. Daarnaast vormen ze ook geen potentiële verblijfplaats omdat de bebouwing hiervoor niet geschikt is vanwege het dichtmetselen danwel de mogelijkheid voor tocht. Deze factoren maken het niet aannemelijk dat soorten zich hier vestigen. De boerderij zelf is altijd gesloten geweest en hermetisch afgedekt met een golfplaten dak, hierdoor is de interne constructie ook zo goed bewaard gebleven en zijn er geen soorten in gehuisvest. De ingrepen in het plangebied zijn bovendien minimaal van aard zijn en hebben veelal betrekking op een interne verbouwing.

Derhalve vinden er naar verwachting geen negatieve gevolgen plaats en zijn er in het kader van de Flora- en Faunawet geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Het initiatief heeft naar verwachting geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Vanwege het aspect natuur zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Op 21 maart 2011 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 'Ondersteboven. Archeologie in Best' vastgesteld. In dit beleidsplan is het gemeentelijk beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg opgenomen.

Volgens de wettelijke verplichting dient in een ruimtelijke onderbouwing rekening te worden gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Als onderdeel van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is een archeologische beleidskaart opgenomen. Op deze kaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, variërend van archeologische monumenten tot gebieden zonder archeologische verwachting.

Binnen het plangebied komt de volgende archeologische verwachting voor, categorie 3: 'gebied met hoge verwachting, historische kern'. Het gaat hierbij om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is er een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de bodemingrepen en te bebouwen plangebieden groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Aangezien het voorliggend initiatief een renovatie en interne herinrichting van een bestaande boerderij betreft, is er geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, in combinatie met de erfgoedverordening 2010 van de gemeente Best, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de boerderij aan de Burgstraat 7 opgenomen als 'Overige bouwkunst'. Het betreft een oorspronkelijke kortgevelboerderij aangeduid op basis van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Daarnaast is het omliggende wegennetwerk opgenomen als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waardering.

De doelstelling is om de uitstraling van het pand terug te brengen zoals deze aanwezig was voordat de boerderij in 1959 de woonfunctie verloor en als schuur in gebruik werd genomen. Bij een nadere detaillering en uitwerking van het architectonisch ontwerp is het hierbij van belang om het onderscheid tussen het vroegere woon- en bedrijfsgebouwe te laten uitkomen in het gevelbeeld. De gerestaureerde langgevelboerderij zal hierdoor aan het straat- en landschapsbeeld een beeld- en kwaliteitsbepalend element toevoegen. Een en ander is onderbouwd in de rapportage 'Burgstraat 7 Best, wat was, wat is en wat wordt', d.d. november 2012, welke als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Deze vormt een belangrijk onderdeel voor de onderbouwing van de cultuurhistorische waarden.

Door de algehele kwalitatieve opwaardering van het plangebied draagt de voorgestane ontwikkeling op een goede wijze bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast. De waarden worden juist hersteld.

4.9 (Kwaliteitsverbetering van het) landschap

4.9.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem,

water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

4.9.2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

De gemeente Best vindt het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan zorgvuldig plaatsvindt. Tot dit doel heeft de gemeente de 'landschapsinvesteringsregeling gemeente Best' opgesteld. In deze regeling is afhankelijk van de impact op omgeving een onderverdeling gemaakt in de navolgende categorieën.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

In categorie 1 is hierbij specifiek de vestiging of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorische waardevolle bebouwing benoemd als categorie waarvoor geen kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Dit betekent dat voor de nieuwvestiging van de twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij geen investeringsbijdrage benodigd is.

De toekomstige bestemming 'Wonen' heeft een omvang van circa 1.735 m² (inclusief locatie voormalige bedrijfswoning). Conform de investeringsregel van de gemeente Best bedraagt voor de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming de basisinspanning tot duizend vierkante meter € 50,00 per m². Vanaf 1.000 m² bedraagt de basisinspanning € 8,00 per m². Dit betekent dat de basisinspanning voor het voorliggend initiatief € 55.880,00 bedraagt.

Conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte maken de kosten die gericht zijn op het behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij onderdeel uit van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is namelijk sprake van een kwaliteitsverbeterende ingreep. Op basis van een indicatieve berekening (CASASDATA) is geconstateerd dat middels de renovatiekosten, in combinatie met de maatregelen uit het erfinrichtingsplan, ruimschoots wordt voldaan aan de minimaal vereiste tegenprestatie van de berekende toename van de grondwaarde. Hierbij wordt de oorspronkelijke bedrijfswoning als omzetting van een reguliere woning beschouwd.

Een verfijning van deze kosten wordt hierna onderbouwd. De kosten die, naast het terugbrengen van de rieten kap, vanuit monumentaal oogpunt als investering worden gedaan zijn o.a. werkzaamheden en materialen die de gebintconstructie en het kozijn en gevelwerk met zich meebrengen.

De huidige kosten daarvoor bedragen circa € 15.818,00 voor herstel en € 2.109,00 voor de behandeling tegen ongedierte. Het stabiliseren en wind- en waterdichthouden na asbestsanering en kapherstel zijn begroot op respectievelijk € 1.500,00 en € 1.250,00.

De stabilisatie van de voorgevel bedraagt € 500,00. Het herstellen van twee gebintstijlen komt neer op € 1.750,00. Als bekroning van de monumentale kap bestaat de wens om de schoorsteen te herbouwen waar geschatte kosten mee gemoeid zijn van € 5.180,00. De meerkosten die met de reconstructie van de oude kozijnen gemoeid zijn bedragen € 14.763,00. Daarnaast vragen de bakstenen gevels extra aandacht, voor herstel zijn offertes aangevraagd bij herstelbedrijven. Al deze kosten op een rij bedragen dan minimaal € 74.313,50 (exclusief gevelherstel en BTW). Aan de minimale investeringsverplichting wordt dus ruimschoots voldaan.

4.9.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De toekomstige bestemming 'Wonen' heeft een omvang van circa 1.735 m². Conform de investeringsregel van de gemeente Best bedraagt voor de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming de basisinspanning tot duizend vierkante meter € 50,00 per m². Vanaf 1.000 m² bedraagt de basisinspanning € 8,00 per m². Dit betekent dat de basisinspanning voor het voorliggend initiatief € 55.880,00 bedraagt.

De realisatie, de instandhouding en het beheer van de inrichtingsmaatregelen wordt gegarandeerd via een goede borging. Dat gebeurt door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarin zijn onder meer de aspecten met betrekking tot de erfinrichting en landschappelijke inpassing privaatrechtelijk geregeld.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

Voor de locatie zijn 3 bestemmingen opgenomen:

- **Bedrijf**

De regeling van deze bestemming is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Best.

- **Wonen**

De regeling van deze bestemming is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Best. Tevens is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de bewoning van de oude bedrijfswoning.

- **Waarde - Archeologie 3**

De regeling van deze bestemming is afgestemd op het gemeentelijk archeologie beleid.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financieel

Uitvoerbaarheid

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

Kostenverhaal

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

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

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan 'Burgstraat 7' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De inhoud van de reacties is beperkt. De reactie van de provincie Noord-Brabant heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen door de bedrijfswoning en de oprit aan de bedrijfsbestemming te koppelen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Burgstraat 7" heeft op grond van afdeling 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 22 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

Enkel Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is, om de planologische eenheid tussen het bedrijf en de bedrijfswoning te borgen, de verbeelding zodanig worden aangepast dat het bedrijf, de bijbehorende bedrijfswoning en -ontsluiting deel (blijven) uitmaken van één bestemmingsvlak 'Bedrijf'.