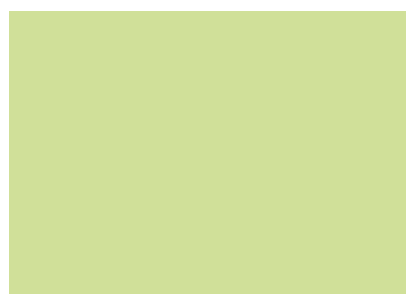


Ruimtelijke onderbouwing

Broekstraat 13

Gemeente Best



Ruimtelijke onderbouwing

Broekstraat 13

Gemeente Best

Toelichting

Bijlagen

Datum:

11 juni 2013

Projectgegevens:

ROB01-0252197- 01c

IDN:

NL.IMRO.0753.ovBroekstraat13-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

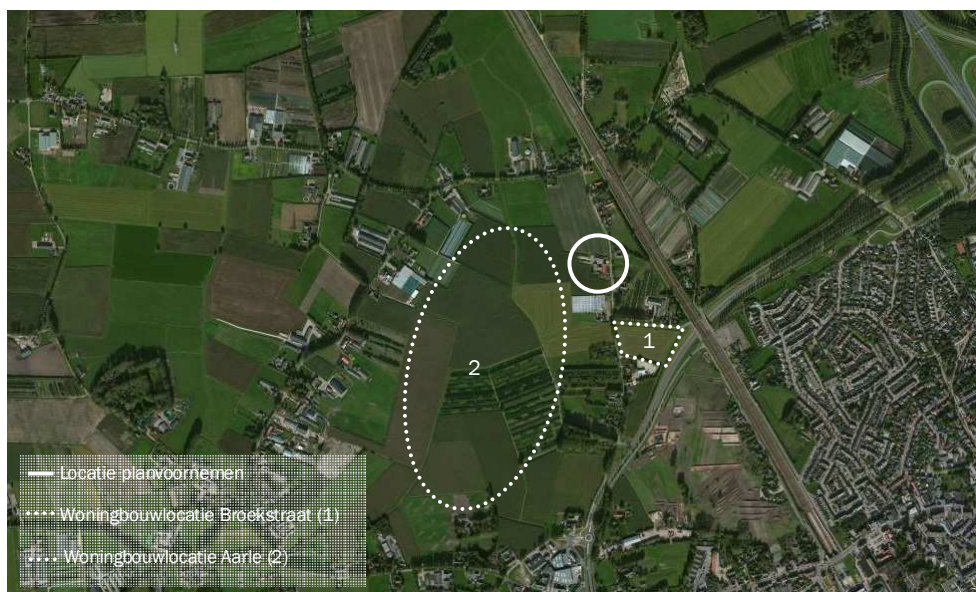
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

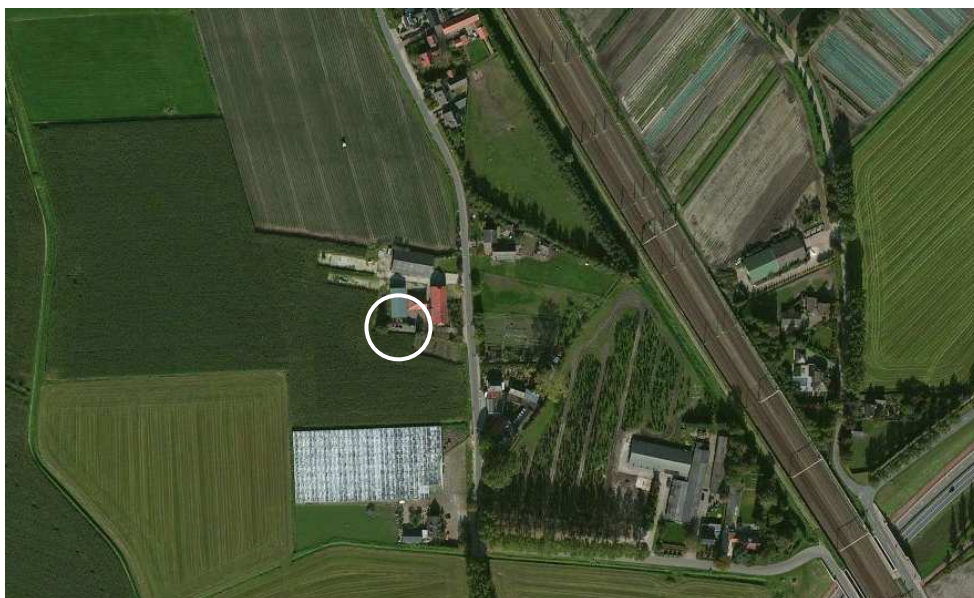
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Planvoornemen	7
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	20
4.3	Industrielawaai	21
4.4	Zones langs wegen	22
4.5	Kabels en leidingen	22
4.6	Hinder vanwege bedrijvigheid	22
4.7	Water	25
4.8	Flora en fauna	25
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Externe veiligheid	29
4.11	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.12	Overige hinderaspecten	32
4.13	Eindconclusie	33
5	Haalbaarheid	35
5.1	Financieel	35
5.2	Maatschappelijk	35

Bijlagen:

- 1 Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, verkennend bodemonderzoek en rapportage, 12 september 2012.
- 2 Rapport akoestisch onderzoek Broekstraat 13, Croonen Adviseurs, maart 2013.



Ligging projectgebied binnen Best (Bron: BING, microsoft 2012)



Begrenzing projectgebied (Bron: BING, microsoft 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Broekstraat 13, 5684 LW, te Best, is door de hoofdbewoner het initiatief genomen om te komen tot de realisering van een mantelzorgverblijf/-woning. Daartoe zal een bijgebouw, behorend bij de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf, (gedeeltelijk) verbouwd worden tot een woonruimte voor bewoning door de bejaarde moeder van de initiatiefnemer/hoofdbewoner om haar ter plaatse, vanuit de hoofdwoning, van de benodigde mantelzorg te kunnen voorzien. Dat binnen de voorwaarden van de gemeentelijke Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen (2005 / 2011).

Voorliggend ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om mede aan de hand daarvan te komen tot de verlening van een omgevingsvergunning voor de betreffende mantelzorgwoning, in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan uit 2002, waarin geen mogelijkheid voor een dergelijk verblijf is opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

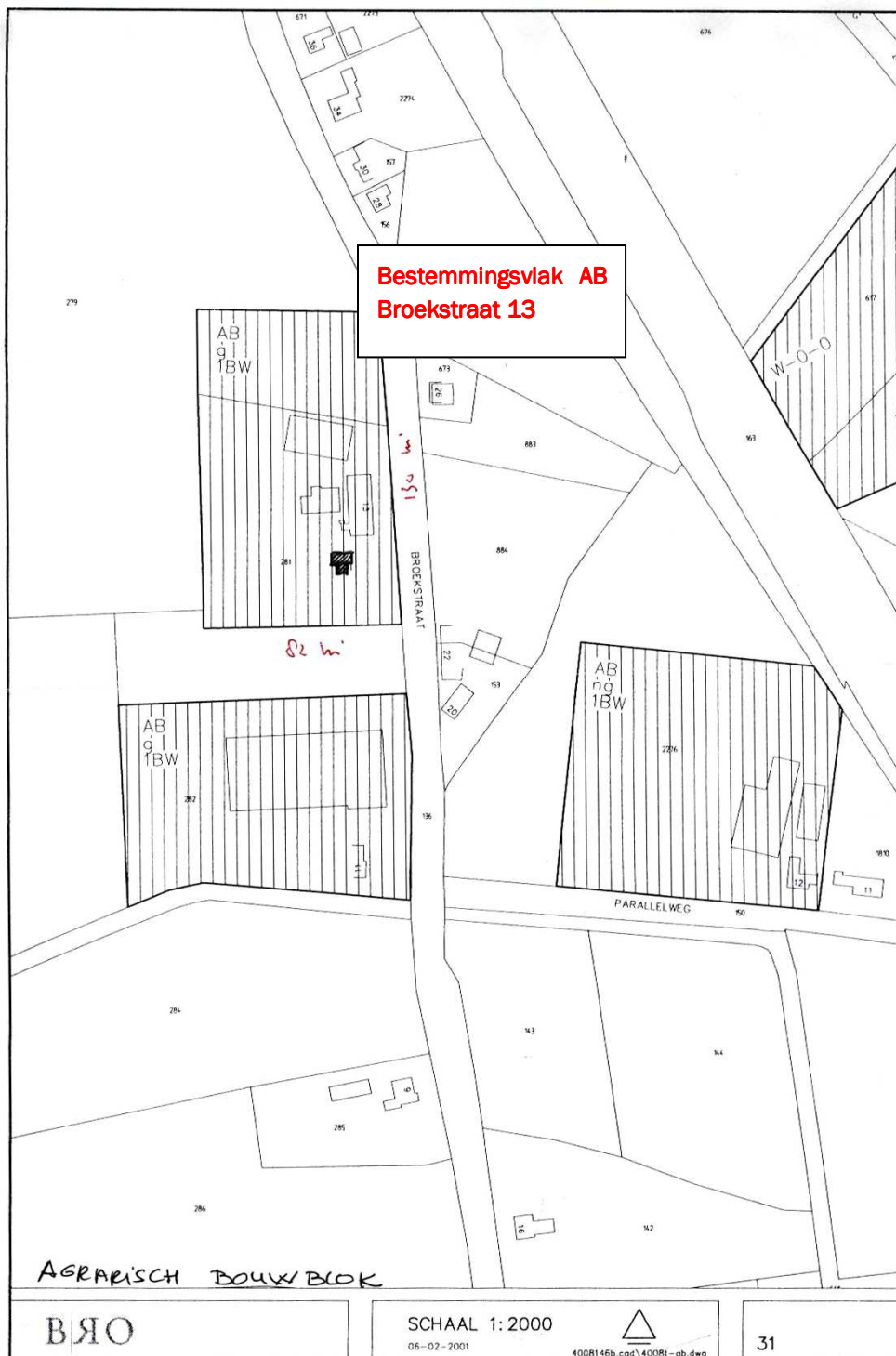
Het plangebied c.q. het bouwperceel waarop de mantelzorgwoning beoogd wordt ligt in het buitengebied direct ten noordwesten van Best, in de hoek tussen de spoorlijn (Boxtel - Eindhoven) aan de oostzijde en de Ringweg aan de zuidzijde. Het perceel ligt aan de westzijde van de Broekstraat, en betreft het gedeelte van die straat dat, tussen de aansluitingen met de Mosselaarweg in het noordwesten en de Parallelweg in het zuidoosten (= ca. 500 m), min of meer evenwijdig aan de spoorlijn ligt.

Het bedrijfsperceel, met daarbinnen alle bedrijfsbebouwing en erfverhardingen, heeft een omvang van ca. 0,6 ha waarbij de breedte langs de Broekstraat ca. 60 m bedraagt en de diepte varieert van ca. 85 m (zuidzijde) tot ca. 100 m (noordzijde). Daarbinnen is de alle bebouwing geconcentreerd op het voorste gedeelte van het bedrijfsperceel aan de wegzijde.

De locatie maakt als zodanig ook deel uit van de planlocatie Aarle, één van de toekomstige uitbreidingsgebieden voor woningbouw ten noordwesten van de kern Best. In de nabijheid is, op ca. 175 m ten zuidoosten van het plangebied, recent de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Broekstraat, gelegen in de driehoek tussen Broekstraat – Parallelweg – Ringweg, ter hand genomen. In aansluiting daarop zal naar verwachting op langere termijn de woningbouwlocatie Aarle ontwikkeld worden.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied, zijnde het vigerende bestemmingsvlak (AB), voor Agrarische Bedrijfsdoeleinden.



Bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002', met bestemmingsvlak Broekstraat 13 (plan-/besluitgebied) en met daarop in zwart aangegeven het bijgebouw met mantelzorgwoning

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van de locatie Broekstraat 13 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'. Dit bestemmingsplan is op 21 januari 2002 vastgesteld door de raad van de gemeente Best en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 10 september 2002 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

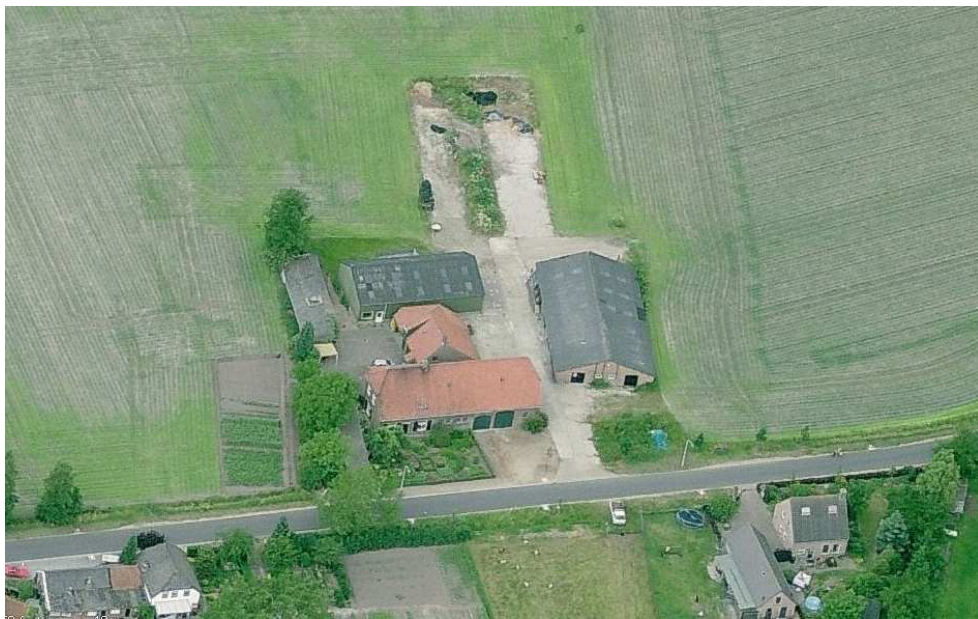
Volgens dat bestemmingsplan geldt voor de locatie de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (AB). Binnen (slechts een gedeelte van) dat bestemmings-/bouwvlak, van ca. 130 m lang(s) en ca. 82 m diep ten opzichte van de straat, is de gehele huidige bedrijfsbebouwing gelegen. Voor die bestemming gelden (toenmalig) gebruikelijke regels voor een agrarische bedrijf, in dit geval overwegend grondgebonden (g) met bijbehorende bedrijfsbebouwing, één bedrijfswoning (1 BW) en bijgebouwen daarbij. Het geldende bestemmingsplan bevat echter geen mogelijkheid voor het realiseren een mantelzorgwoning.

Vanwege de ligging in de planlocatie van het toekomstige woongebied Aarle (zie hierna) is een gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied Best 2002, in tegenstelling tot andere gedeelten van het gemeentelijke buitengebied, nadien niet opgenomen in het daar actuele bestemmingsplan Buitengebied Best 2006. In dat bestemmingsplan is, in lijn met de gemeentelijke beleidsnotitie Mantelzorgwoningen uit 2005, inmiddels wel voorzien is een regeling (via vrijstelling onder een aantal voorwaarden) om een bijgebouw bij een (bedrijfs- of burger)woning in het buitengebied te kunnen gebruiken als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Het betreffende gemeentelijke beleidskader geldt ook als randvoorwaarde(n) voor een initiatief voor een mantelzorgwoning op een locatie in het bestemmingsplan Buitengebied Best 2002, zoals met voorliggend initiatief het geval is, en daarom elders in deze ruimtelijke onderbouwing nog aan de orde komt.

1.5 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van allereerst de bestaande situatie en vervolgens het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid van provincie en gemeente beschreven, voor zover dat van belang is in relatie tot het planinitiatief. Hoofdstuk 4 omvat een korte beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten die in dit verband planologisch van belang zijn, alsmede een toetsing van het initiatief daaraan. In hoofdstuk 5 wordt respectievelijk ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.



Bestaande situatie plangebied (Google Maps, 2012)

2 Planbeschrijving

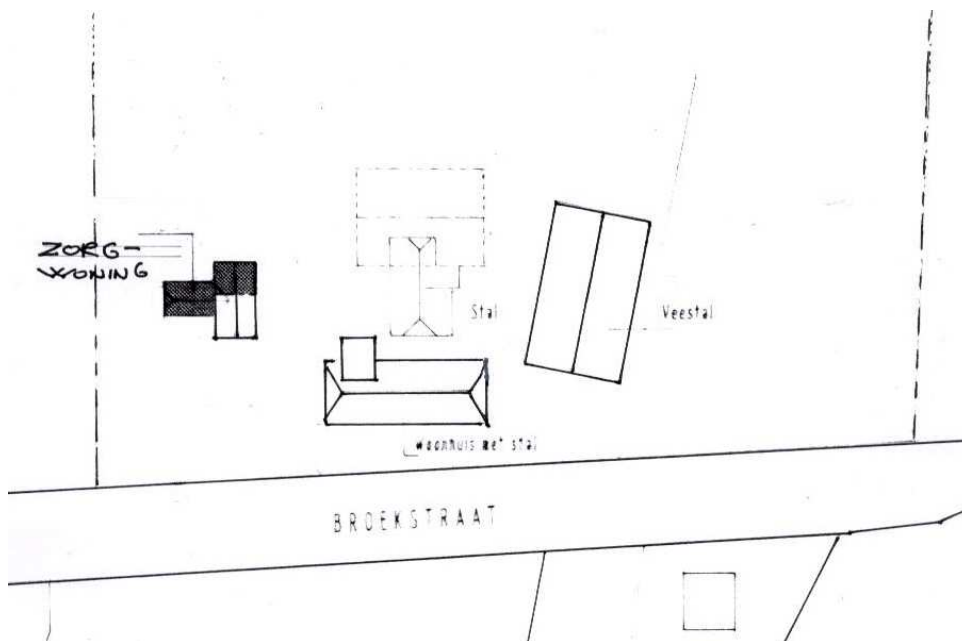
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en landschappelijke structuur

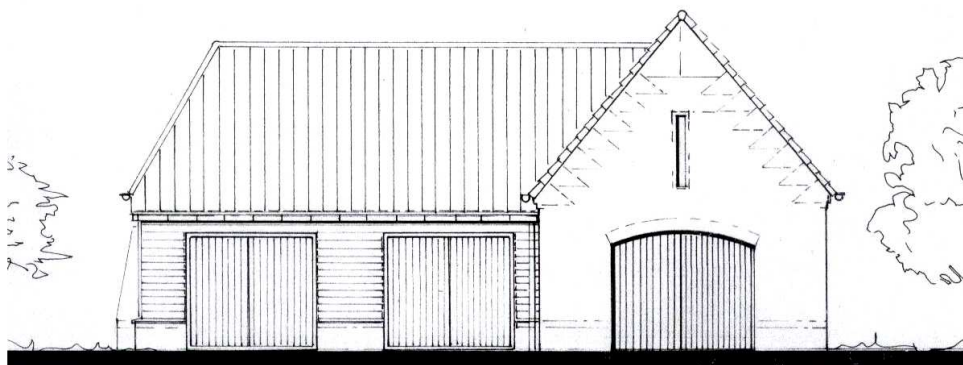
Het gedeelte van de Broekstraat, tussen Mosselaarweg en Parallelweg, waaraan het plangebied is gelegen wordt van oudsher ruimtelijk gekenmerkt door een relatief dichtere en meer aaneengesloten lintbebouwing aan de oostzijde van de straat en een beperkte en overwegend op zichzelf staande bebouwing aan de westzijde van de straat. De lintachtige bebouwing aan de oostzijde van Broekstraat bestaat uit enkele clusters met in totaal een tiental woningen, deels van oudere bouwdatum met vaak nog een (woon)boerderijachtige bouwmassa en verschijningsvorm en deels ook van recentere datum met een meer eigentijdse landelijke uitstraling. Tussen de verschillende clusters zijn op een aantal plaatsen, waaronder ter hoogte van het plangebied, doorkijken naar het achterliggende buitengebied aan de oostzijde aanwezig. Dat gebied omvat een relatief besloten en kleinschalig (agrarisch) landschap, waarin de nabijgelegen spoorlijn als infrastructureel element nadrukkelijk in het oog springt.

Aan de westzijde van de straat bevindt zich naast de agrarische bebouwing van het plangebied op ca. 80 m afstand ten zuiden daarvan een agrarisch tuinbouwbedrijf (met kassen). Nog verder zuidelijk (voorbij de aansluiting met de Parallelweg) bevinden zich nog enkele woningen in een overwegend groene setting van omringende erf- en landschappelijke beplantingen. Vanaf de Broekstraat zijn er tussen de verspreide en open bebouwing aan de westzijde, waaronder aan weerszijden van het plangebied, ruime doorzichten in westelijke richting op het aangrenzend relatief open agrarisch gebied aanwezig. De daar gelegen open akker wordt van oudsher min of meer geheel omringd door lintbebouwingen, met wisselende dichtheden en doorzichten van de wegen op die akker. Naast de Broekstraat (aan de oostzijde) zijn dat respectievelijk de Mosselaarweg (noordzijde), de Aarleseweg (westzijde) en de Kapelweg (zuidzijde). Dit is tevens het gebied waar op termijn de ontwikkeling van de woon-/planlocatie Aarle voorzien is. Als gevolg daarvan zal de ruimtelijke structuur van het betreffende open akker-/binnengebied een ingrijpend verandering ondergaan. Daarbij is overigens wel het behoud van de bestaande karakteristieke lintbebouwingen rond de nieuwe woonlocatie een van de uitgangspunten.

Het plangebied zelf c.q. het agrarische bedrijfserf op Broekstraat 13 wordt allereerst gekenmerkt door de langs de westzijde van de straat gesitueerde karakteristieke boerderij, die dateert uit de 1^e helft 20e eeuw en in goede bouwkundig staat verkeert. In het zuidelijke gedeelte van de boerderij bevindt zich de bedrijfswoning, met rondom een groene erfinrichting in de vorm van een omhaagde voor- en zijtuin en veel opgaande erfbeplanting (o.a. hoogstamfruitbomen) aan de zuidzijde. Aan die zijde bevindt zich ook een inrit naar de bedrijfswoning met het achterliggende bijgebouw van ruim 140 m², met daarin de garage/berging (die deels zal worden verbouwd tot mantelzorgwoning).



Bestaande situatie, met aanduiding beoogde mantelzorgwoning binnen bijgebouw



Aanzicht bestaande situatie bijgebouw

Het noordelijke gedeelte van de boerderij met het achterliggende gedeelte van het erf, met daarop diverse bedrijfsgebouwen vormt het eigenlijke bedrijfsgebied. Dat gedeelte heeft eveneens een aparte (bredere) inrit vanaf de straat en kenmerkt zich wat betreft verschijningsvorm door een meer steenachtig uiterlijk vanwege de aanwezige grotere bedrijfsgebouwen, de tussenliggende erfverhardingen en de daar beperkt aanwezige erfbeplanting (alleen aan de straatzijde).

Het als zodanig geheel vrijliggende bedrijf(serf) wordt omringd door agrarisch in gebruik zijnde productiegronden, die wisselend in gebruik zijn voor akkerbouw/maïsteelt, wei-/grasland of tuinbouw.

2.1.2 Functionele structuur

In het plangebied functioneert momenteel een agrarische bedrijf met nog een reële bedrijfsmatige omvang. De bedrijfsvoering is daarbij in hoofdzaak gericht op akker-/tuinbouwmatige exploitatie van de bij het bedrijf behorende gronden. De eertijds aanwezige veehouderijtak is als bedrijfsmatig onderdeel beëindigd, en de aanwezige veestalling wordt alleen nog incidenteel gebruikt voor kortstondige tijdelijke veestalling voor/door derden.

In de omgeving is nog een agrarische bedrijf aanwezig in de vorm van een perkplantenkwekerij (met ondersteunend glas) op Broekstraat 11. Verder bevindt zich nog een opslagbedrijf op Parallelweg 12. De overige functies langs de Broekstraat en Parallelweg zijn verder uitsluitend woningen. De Broekstraat heeft een functie als erftoegangsweg (60 km/u) ten behoeve van de aanliggende percelen en functies.

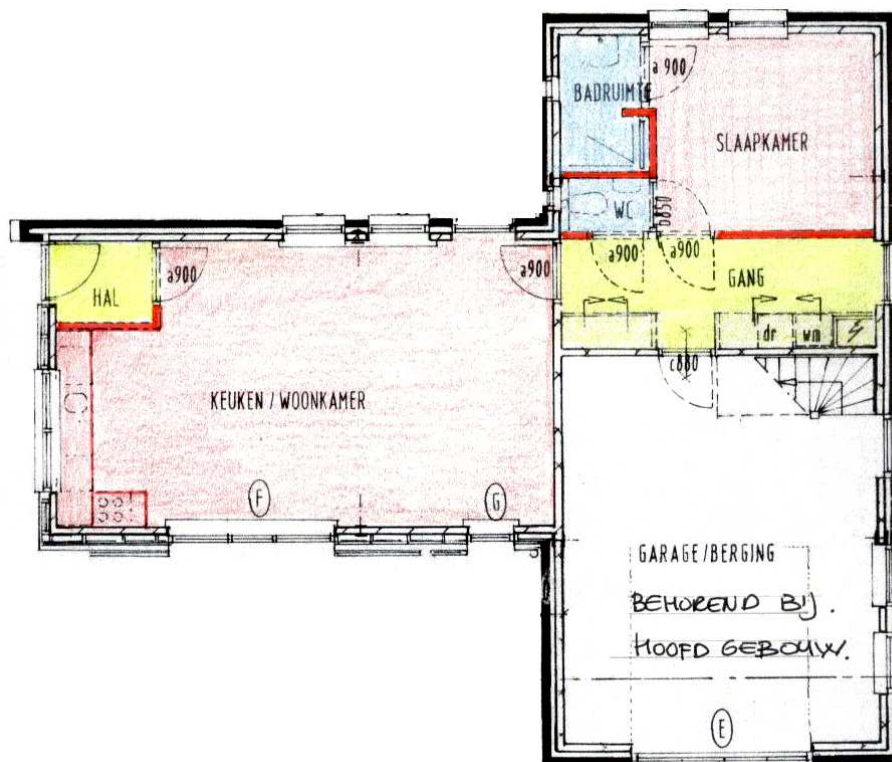
Daarmee kan de omgeving van het plangebied c.q. de lintbebouwing van dit gedeelte van de Broekstaat, mede gezien het in de directe omgeving gelegen nieuwe woongebied Broekstaat, de in de nabijheid aanwezige (druk bereden) spoorlijn, en de ligging te midden van nog overwegend in agrarisch gebruik zijnde gronden, voorlopig nog getypeerd worden als een (stedelijke) kernrandzone met gemengde functies, dat tevens gelegen is in een zoek-/plangebied voor toekomstige stedelijke ontwikkeling.

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren, in een recent gebouwd bijgebouw (garage/berging) bij de agrarische bedrijfswoning op de Broekstraat 13, van een van de hoofdwoning afhankelijke woonruimte ten behoeve van de verlening van mantelzorg. De bedoeling is dat een zorgbehoevende, in dit geval de bejaarde moeder van de hoofdbewoner/initiatiefnemer, op die wijze zo lang en (deels) zelfstandig mogelijk in die woonruimte kan blijven wonen voorzien van nodige mantelzorg, die door de in de directe nabijheid wonende hoofdbewoner aan de zorgbehoevende verleend wordt.

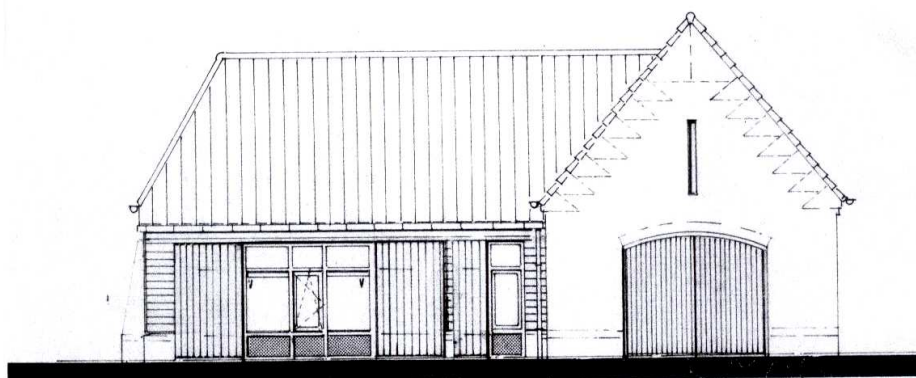
Daartoe wordt het bijgebouw, gelegen op ca. 11 m van de bedrijfswoning in het hoofd-/boerderijgebouw, dat bestaat uit één bouwlaag met kap en dat een totale oppervlakte heeft van ca. 121,5 m², gedeeltelijk intern en qua gevelindeling verbouwd (zonder verdere vergroting van het oppervlak of de inhoud). In het bijgebouw wordt een woonruimte van 80 m², gerealiseerd bestaande uit woonkamer met keuken alsmede een slaapkamer met badkamer, met bijbehorende hal- en gangruimten.

Daarnaast blijft er nog 41,5 m² in het bijgebouw gehandhaafd als garage/berging ten behoeve van de hoofdwoning.



VERBLIJFSRUIMTE 52,3	} netto	TOTAAL OPP. 80 M ² . (Bruto)
BAD - TOILET RUIMTE 4,6		
VERKEERSRUIMTE . 16,0		
		G.O = 74,9 m ² V.G = 52,3 (69%)

Plattegrond zorgwoning / bijgebouw



Aanzicht zorgwoning / bijgebouw

Voor de bereikbaarheid van de woonruimte wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit aan de zuidzijde van de bedrijfswoning. Wat betreft de buitenruimte vinden er geen (noemenswaardige) veranderingen plaats van de bestaande erfverharding en erfbeplanting ter plaatse, aan de zuidzijde van de hoofd-/boerderijgebouw en het bijgebouw. Wat betreft nutsvoorzieningen als water, elektra en riolering blijft/wordt het mantelzorgverblijf, via de hoofdwoning, daarop op passende wijze en conform de daarvoor geldende vereisten aangesloten.

Volgens de huidige kadastrale en eigendomssituatie behoort de mantelzorgwoning bij de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf en dat blijft ook in de toekomst zo. De initiatiefnemer/mantelzorgverlener is daarvan de eigenaar. De vormgeving van de verbouwing zal aansluiten op het oorspronkelijke (semi-agrarische / landelijke) karakteristiek van het bijgebouw. Bestaande kenmerken zoals bouwmassa, kapvorm, goothoogte, verhouding gevel-/dakvlak, kleur en materiaalgebruik zijn richtinggevend voor de architectuur van het verbouwplan.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid, voor zover dat van belang is voor het plan, kort samengevat. Het betreft uitsluitend provinciaal en gemeentelijk beleid, omdat op nationaal en regionaal niveau hiervoor geen beleid of anderszins bindende regelgeving geldt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen.

De structuurvisie zelf is van een zodanige orde dat daaruit geen concrete beleidslijnen voortvloeien die in relatie tot de aard, en omvang van het voorliggende plan/initiatief beleidsmatig van belang zijn. Daarom wordt in dit kader alleen ingegaan op de relevante aspecten/regels van de verordening ruimte.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, zoals vastgesteld door provinciale Staten op 11 mei 2012 en in werking vanaf 1 juni 2012, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen (zoals hier het geval) in principe moeten voldoen.

De voor het voorliggende plan van belang zijnde onderdelen van de verordening zijn in bijgaande tabel samengevat. Daarbij zijn in **vet** de onderdelen gemarkeerd die inhoudelijk van belang zijn, er waarop hierna nog nader ingegaan wordt zijnde: artikel 1.1, artikel 2 en artikel 11.1. Daarnaast zijn er drie in **vet/cursief** gemarkeerde onderdelen die in feite alleen informatief van belang zijn. Dat vanwege het gegeven dat de planlocatie weliswaar gelegen is in een van de als zodanig op de bij de verordening behorende kaarten aangewezen gebieden (resp. Zoekgebied stedelijk ontwikkeling – stedelijk concentratiegebied, Agrarisch gebied en Verwevingsgebied), maar dat gezien de aard en omvang van de in dit geval beoogde ontwikkeling de betreffende ligging en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening inhoudelijk niet van toepassing zijn op deze specifieke ontwikkeling. De overige onderdelen van de verordening(sregels) zijn in dit geval in het geheel niet van toepassing

Hoofdstuk, onderwerp	Relevant(e) artikel(en)	Opmerking
1 Algemene bepalingen	1.1 Begripsbepalingen 1.2 Werking van deze verordening	Van belang of sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling en de aard daarvan
2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	2.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit / zuinig ruimtegebruik 2.2 Kwaliteitsverbetering landschap	Algemeen van toepassing bij ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied
3 Stedelijke ontwikkeling	3.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden voor stedelijke ontwikkeling.	Kaart Stedelijke ontwikkeling: plangebied in zoekgebied verstedelijking – stedelijk concentratiegebied (informatief / inhoudelijk niet van belang)
4 Ecologische hoofdstructuur (EHS)	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen EHS-gebieden, zoekgebied EVZ en attentiegebied EHS
5 Water	n.v.t.	Planlocatie buiten zoekgebied behoud/herstel watersystemen
6 Groenblauwe mantel (gbm)	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen groenblauwe mantel
7 Aardkunde en cultuurhistorie	n.v.t.	Planlocatie buiten relevant/waardevol aangeduide gebieden
8 Agrarisch gebied	8.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden	Kaart Agrarisch gebied: plangebied in Agrarisch gebied (informatief / inhoudelijk niet van belang)
9 Intensieve veehouderij	9.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden	Kaart Integrale zonering: plangebied in Verwevingsgebied (informatief / inhoudelijk niet van belang)
10 Glastuinbouw	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen gebieden voor glastuinbouw / mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
11 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling (ro), buiten bestaand stedelijk gebied	11.1 Regels voor wonen buiten bestaand stedelijk gebied	Van belang dat nieuwbouw van woning(en) of zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt voorkomen
12 Regionaal ruimtelijk overleg	n.v.t.	
13 Algemene bepalingen voor GS	n.v.t.	
14 Slotbepalingen	n.v.t.	

Algemene bepalingen

Wat betreft de algemene bepalingen is bij voorliggend plan (op grond van artikel 1.1 onder 72 en artikel 2.1 onder 1c) sprake van een, in het kader van de verordening, relevante ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft namelijk een bouw- en gebruiksactiviteit waarvoor op grond van de Wabo en het Besluit Omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is, in dit specifiek geval om op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a.3 van de Wabo van het (geldende) bestemmingsplan te kunnen afwijken.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de **zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit** (zoals vervat in artikel 2.1) kan wat betreft behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder wat betreft zuinig ruimtegebruik het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, binnen het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag en bouwregels;
- het plan heeft in verschillende opzichten of geen gevolgen voor de locatie en omgeving of daarmee wordt, voor zover dat wel (zeer beperkt) het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden, met name ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan onder 4).

Daarmee wordt aan de betreffende regels van de verordening voldaan.

Met betrekking tot de regels voort **kwaliteitsverbetering van het landschap** (zoals vervat in artikel 2.2) kan in relatie tot het plan het volgend opgemerkt worden;

- er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, die echter niet-planmatig is en een op zichzelf staand initiatief betreft;
- de ontwikkeling heeft – mede in het licht van de hiervoor bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit genoemde aspecten – geen of een verwaarloosbare ruimtelijke impact, zowel ter plaatse als voor de omgeving; bovendien is in verschillende opzichten sprake van een tijdelijke situatie zowel wat betreft de mantelzorgwoning op de planlocatie als wat betreft de omgeving, omdat daar op termijn een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt;
- naast de verwaarloosbare ruimtelijke impact is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarmee tevens direct en concreet invulling wordt gegeven aan andere beleidsdoelen/-wensen, en wel op het vlak van zorgverlening c.q. de bevordering van mantelzorg;
- de vereiste tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap dient, mede gelet op het provinciale belang in deze en daarmee het toepassingsbereik van deze regels, in verhouding te staan tot de ruimtelijke impact van de ontwikkeling en eventuele andere beleidswensen die daarmee gediend zijn;

Op grond van voorgaande overwegingen wordt gezien vanuit de gemeentelijke optiek het geen extra inpassing of tegenprestatie in de kwaliteitsverbetering van het landschap nodig c.q. in verhouding geacht gezien de impact en het doel van het voorliggende plan.

Regels voor wonen buiten bestaande stedelijk gebied

Op grond van artikel 11.1 van de verordening mag er op de planlocatie, vanwege de ligging buiten bestaand stedelijk gebied c.q. in dit geval in agrarisch gebied, geen nieuwbouw van woning(en) of zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen, toegestaan worden.

Daarover kan het volgende opgemerkt worden:

- het voorliggende plan betreft geen nieuwbouw van een woning;
- via verbouwing van een bestaand bijgebouw (behorend bij een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf, en daarmee niet bestemd voor bewoning) wordt een afhankelijke woonruimte gerealiseerd;
- die woonruimte is niet bedoeld voor zelfstandige bewoning, en zal in het kader van mantelzorg als niet-zelfstandige, van de hoofdwoning afhankelijke, woonruimte gebruikt worden; ook in ruimtelijke en kadastraal opzicht blijft de woonruimte ondergeschikt aan en een ondeelbaar geheel met de hoofd-/bedrijfswoning;
- tevens moet voldaan worden aan de verschillende randvoorwaarden volgens het gemeentelijk beleidskader (zie hierna onder 3.2) op grond waarvan ook op termijn verzekerd is dat er geen zelfstandige permanente (be)woning ontstaat en dat, als mantelzorg niet meer plaatsvindt, het bijgebouw weer in zijn oorspronkelijke staat herstelt en gebruikt gaat worden.

Op grond van voorgaande punten is en blijft in planologisch opzicht verzekerd dat sprake is van een (tijdelijke) niet-zelfstandige bewoning van de betreffende woonruimte ten behoeve van mantelzorg en dat er geen zelfstandige permanente (be)woning ontstaat.

Daarmee wordt aan de betreffende regels van de verordening voldaan.

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2012 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend plan beoogd wordt.

3.2 Gemeentelijk beleid

Er zijn een aantal gemeentelijke beleidsdocumenten die in ruimtelijk opzicht van belang kunnen zijn voor ontwikkelingen in het buitengebied. De meeste daarvan, zoals de Structuurvisie Best 2030, het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Best en het gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan, zijn van een zodanig schaalniveau en/of een zodanige inhoud dat daaruit, mede in het licht van hetgeen onder 3.1.2. is geconcludeerd met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap, geen relevante randvoorwaarden voortkomen die van belang zijn in relatie tot aard en omvang van voorliggend planinitiatief. Deze komen in dit verband dan ook niet verder aan de orde.

Alleen uit de al eerder genoemde gemeentelijke Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen (2005), en het door de gemeenteraad op 31 oktober 2011 gewijzigd vastgesteld 'Stappenplan voor het verkrijgen van een vergunning voor een mantelzorgwoning' vloeien een aantal concrete randvoorwaarden voort die vanuit het gemeentelijke beleid, ook in ruimtelijk opzicht, specifiek van belang zijn voor de met het voorliggend plan beoogde ontwikkeling. Hierop wordt in het navolgende nader ingegaan.

Daarnaast is er nog een enkel beleidsveld die in relatie tot het initiatief eveneens van betekenis is en dat eveneens kort ter sprake komen.

3.2.1 Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen (2005) en 'Stappenplan voor het verkrijgen van een vergunning voor een mantelzorgwoning (2011)'

Samengevat gaat het in de beleidsnotitie en stappenplan om de volgende begrippen en randvoorwaarden waaraan door het voorliggende initiatief voldaan zal moeten worden.

Begrippen

Mantelzorg wordt gedefinieerd als 'het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.'

Onder *mantelzorgwoning* wordt de woonruimte verstaan die in gebruik is bij de zorgontvanger.

Toetsingskader noodzaak mantelzorg

Om in aanmerking te komen voor een vrijstelling/afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een mantelzorgwoning dient als eerste te worden bepaald of er een noodzaak is om mantelzorg te verlenen. Om te bepalen of er een medische, psychische of sociale noodzaak aanwezig is vindt er een keuring plaats indien de leeftijd onder de AOW-gerechtigde leeftijd ligt. Boven die leeftijd is medische keuring niet meer vereist.

- *In het voorliggende plan betreft het de bejaarde moeder van de hoofdbewoner/initiatiefnemer die ouder is dan 65 jaar, zodat medische keuring niet nodig is.*

Ruimtelijk toetsingskader

Er zijn een aantal voorwaarden verbonden aan het oprichten van een mantelzorgwoning. Hierna worden deze voorwaarden afzonderlijk toegelicht.

1. De vrijstelling/afwijking is persoonsgebonden, zodat bij wisseling van zorgontvanger of zorgverlener opnieuw getoetst wordt of er sprake is van een mantelzorgrelatie.
 - *het voorliggende plan wordt aangevraagd op naam van de hoofdbewoner van Broekstraat 13 als zorgverlener en zijn bejaarde moeder als zorgontvangende.*
2. Het creëren van de mantelzorgwoning mag niet leiden tot extra m³'s voor de hoofdwoning of extra m²'s aan bijgebouwen dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
 - *de mantelwoning wordt, zonder inhoud- of oppervlaktevergroting, gerealiseerd in een gedeelte van een bestaand bijgebouw dat voldoet aan (de voorschriften van) het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'.*
3. De maximale oppervlakte van de mantelzorgwoning bedraagt 80 m².
 - *de oppervlakte van de mantelzorg woning komt overeen met het Maximum van 80 m².*
4. De woning en de mantelzorgwoning dienen een ruimtelijke eenheid te vormen. Anders gezegd: de woning en de mantelzorgwoning moeten duidelijk 'bij elkaar horen'.

- *op grond van de afstand tussen de (bedrijfs)woning en de mantelzorg woning (ca. 11 m), de ligging van de mantelzorgwoning schuin achter de (bedrijfs)woning (vanaf de straat gezien), gebruik van dezelfde inrit aan de zuidzijde van het perceel, is/blijft sprake van een ruimtelijke eenheid.*
- 5. De woning en de mantelzorgwoning dienen op één kadastraal perceel te staan.
 - *beide liggen op hetzelfde kadastrale perceel.*
- 6. De woonruimte dient aan bouwtechnische eisen te voldoen zoals brandveiligheid, ventilatie, technische installaties en dergelijke.

De mantelzorgwoning moet voldoen aan het Bouwbesluit 2003, welke technische bouwvoorschriften omvat die in Nederland gelden voor elk gebouw of bouwwerk. Bij een op te richten losstaande mantelzorgwoning wordt getoetst aan de nieuwbouweisen voor de gebouwfunctie 'woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 500 m² niet gelegen in een woongebouw of woonwagen'.

 - *Deze toetsing zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op grond van het (ver)bouwplan mag verwacht worden dat daaraan voldaan wordt.*
- 7. De mantelzorgverlener dient eigenaar te zijn van de hoofdwoning en de mantelzorgwoning en dient de woning zelf te bewonen.
 - *het kadastrale perceel met alle daarop aanwezige bebouwing is eigendom van de woonzorgverlener die zelf in de (bedrijfs)woning woont.*
- 8. Er mogen geen onaanvaardbare consequenties voor derden voortvloeien uit het toestaan van een mantelzorgwoning. Hierbij kan gedacht worden aan beperkingen in bedrijfsvoering voor omliggende (agrarische) bedrijven, aantasting woongenot en dergelijke. Deze toetsing wordt gedaan door een medewerker van de gemeente. Bij het verlenen van de vrijstelling hebben derden de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken waarin hun belangen worden verwoord.
 - *gezien de afstanden tot en de aard van nabij of op enige afstand in de omgeving gelegen andere (agrarische) bedrijven en ook de ligging van bestaande (burger)woningen in de omgeving ten opzichte van die bedrijven (wat onder 4.6 nog nader aan de orde komt) vloeien er uit de mantelzorgwoning geen beperkingen voor die bedrijven voort.*
- 9. Er dient een tijdelijke vrijstelling/afwijking van het bestemmingsplan te worden aangevraagd als (een deel van) een bestaand gebouw gebruikt gaat worden als mantelzorgwoning.
 - *Dit zal gebeuren in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd ter afwijking van het geldende bestemmingsplan.*
- 10. Nadat de mantelzorgrelatie is beëindigd, kan de vrijstelling van het bestemmingsplan worden ingetrokken en moet het betreffende gebouw weer conform de des tijds verleende vergunning gebruikt gaan worden.

Hiervoor kunnen financiële garanties worden gevraagd, zoals een bankgarantie. Een periodieke controle of het opleggen van een last onder dwangsom vallen ook onder de mogelijkheden. (nagaan hoe precies, voorwaarde ook in het vrijstellingsbesluit opnemen)

 - *Dit zal eveneens in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning gezien en zo nodig als voorwaarde(n) daaraan verbonden worden.*

Conclusie

Het voorliggende plan/initiatief voldoet in combinatie met de eventueel aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden op alle punten aan het gemeentelijke beleidskader voor mantelzorgwoningen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan en voorliggend ruimtelijke onderbouwing zal de maatvoering van het bijgebouw en het (gedeeltelijke) gebruik als mantelzorgwoning, via een tijdelijke en tevens persoonsgebonden vrijstelling/afwijking van de planvoorschriften, nader getoetst en geregeld worden.

Omdat er in het vigerende bestemmingsplan geen binnenplanse wijziging is opgenomen voor een mantelzorgwoning, dan dient hiervoor een projectbesluit te worden genomen ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo. Daarvoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die hierbij voor ligt.

3.2.2 Welstand

De vormgeving van de verbouwing zal aansluiten op de (semi-agrarische / landelijke) karakteristiek van het huidige bijgebouw. Kenmerken zoals bouwmassa, kapvorm, goothoogte, verhouding gevel-/dakvlak, kleur en materiaalgebruik zijn richtinggevend voor de architectuur van het verbouwplan.

De architectonische uitwerking van het te verbouwen bijgebouw met mantelzorgwoning wordt, voor zover nodig in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning, voorgelegd aan de welstandscommissie en/of getoetst aan de welstandsnota en zal waar nodig daarmee in overeenstemming gebracht worden.

4 Omgevingsaspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten en aan de hand daarvan te beoordelen of het beoogde initiatief uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen, met name voor zover die van belang zijn in relatie tot de aard en omvang van het voorliggende planinitiatief.

Mede gezien de zeer beperkte ruimtelijke impact van de met planinitiatief beoogde ontwikkeling wordt in dit geval, waar mogelijk, gebruik gemaakt van de planologisch onderzoek en verantwoording van woningbouw in recente andere ruimtelijke plannen in de directe nabijheid. Met name zal daarbij gebruik gemaakt worden van de toelichting en bijlagen van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Broekstraat' (april 2010). Daarin is een nieuwe woonlocatie (voor een 15-tal woningen) opgenomen gelegen op een afstand van ca. 175 m ten zuidoosten van de voorliggende planlocatie (zie ook onder 1.3 en 2.11). De voor die locatie en in de omgeving daarvan (waaronder ter plaatse van voorliggend plangebied) spelende omgevingsaspecten zijn in de betreffende plan-toelichting al uitvoerig onderzocht, op basis waarvan vervolgens ook de voorgenomen bouw van nieuwe woningen op de betreffende locatie in die omgeving planologisch alleszins aanvaardbaar werd geacht.

Op basis daarvan zal ook voor voorliggende planinitiatief worden onderbouwd dat zulks het geval is voor de beoogde (tijdelijke) mantelzorgwoning.

4.1 Bodem

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering (zoals hier het geval), 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, in dit geval voor een mantelzorgwoning. Door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 12 september 2012, is als bijlage opgenomen. De conclusie en aanbevelingen van de rapportage zijn daarbij als volgt samengevat.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft geen overwegende aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Enkel in het grondwater is een lichte verontreiniging met barium gemeten. Deze verhoging is waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau.

In de zintuiglijk onverdachte boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de zorgwoning.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat, afhankelijk van de bestemming en toepassing, bij eventuele afvoer van grond om een partijkering conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit kan worden gevraagd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Daarbij kan worden opgemerkt dat er een afvoer van grond in het kader van het (ver)bouwplan niet aan de orde is.

4.2 Geluid

Gezien de aanwezigheid, in de nabijheid van de mantelzorgwoning, van weg- en railverkeer dient uit een oogpunt van geluidhinder nagegaan te worden of ter plaatse van de mantelzorgwoning sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau.

In dit geval is sprake is omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan zijnde en Ruime afwijking als bedoeld in de Wabo (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo). In die situatie is sprake van een toetsing aan de Wet en het Besluit geluidhinder, voor wegverkeerslawaaï (art. 76a Wgh) en railverkeerslawaaï (art. 4.2 Bgh), met de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen

Daarop wordt hierna ingegaan, mede aan de hand van nader akoestisch onderzoek dat daartoe verricht is (zie bijlage 2) en het gemeentelijke ontheffingsbeleid in dit verband.

4.2.1 Weg- en railverkeerslawaaï

Op de planlocatie wordt de bouw van een mantelzorgwoning mogelijk gemaakt.

De locatie is gelegen binnen de zones van de Broekstraat en van de spoorlijn Boxtel – Eindhoven. Conform de Wet geluidhinder is bijgaande akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. Hierbij is ook het geluidbeleid van de gemeente Best gehanteerd.

Uit de resultaten van de berekening vanwege de Broekstraat blijkt dat de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de spoorlijn voldoet de woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen geluidbeperkende maatregelen te worden overwogen. Daarbij gaat het om maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en maatregelen voor en/of aan de gevel. Bij de afwegingen spelen stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeers- en vervoerskundige en financiële aspecten een rol. De maatregelen moeten haalbaar en doelmatig zijn.

Omdat het gaat om slechts 1 mantelzorgwoning kan worden gesteld dat alle te onderzoeken geluidbeperkende maatregelen financieel niet haalbaar zijn.

Daarom dient voor de woning bij het college van Burgemeester en wethouders een hogere waarde vanwege het railverkeerslawaaï te worden verzocht.

De mantelzorgwoning dient, vanwege de functie, op het perceel van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden. De woning beschikt over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Er wordt getracht om de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde te situeren en er dient voldaan te worden aan de binnenwaarde, van 33 dB(A), zoals in het Bouwbesluit is opgenomen. Daartoe zal een onderzoek geluidwering gevels worden opgesteld. Omdat er alleen sprake is van een hogere waarde vanwege de spoorlijn is geen cumulatieberekening gemaakt en dient voor de binnenwaarde alleen de geluidbelasting vanwege de spoorlijn te worden gehanteerd.

4.2.2 Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure gemeente Best

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. De belangrijkste consequentie van de wijziging van de Wet geluidhinder is dat het college van burgemeester en wethouders beleid kan vaststellen of hogere waarden moeten worden toegestaan en zo ja, op welke criteria ontheffingsaanvragen worden beoordeeld.

Voor de mantelzorgwoning wordt derhalve bij het college van Burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels, vanwege het railverkeerslawaaï verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB voor woningen wordt niet overschreden. De hoogste berekende geluidsbelasting bedraagt 59 dB.

Dit betekent dat de geluidwering van de gevels ($G_{A,k}$) ten minste 26 dB(A) dient te bedragen, wat via een nader onderzoek geluidwering gevels onderzocht zal worden in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van wegverkeers bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Voor wat betreft het railverkeerslawaaï is er, na een positieve beslissing van burgemeester en wethouders op een verzoek hogere waarde, tot een gevelbelasting van 59 dB, eveneens geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Industrielawaai

De mantelzorgwoning is, vanwege de afhankelijkheid van c.q. binding aan de bedrijfs-woning van het agrarische bedrijf tevens een onderdeel van dat bedrijf, en wordt als zodanig ook niet anders of apart bestemd. Als zodanig kan de mantelzorgwoning als (geluid)gevoelig object voor het bestaande bedrijf buiten beschouwing blijven.

Verder is de afstand tot andere bedrijven, zoals ook hierna onder 4.6 nog nader aan de orde komt, zodanig dat daarvan geen onaanvaardbare lawaaï-/geluidbelasting onder-vonden wordt. Ook het (geluid)gezoneerde industrieterrein 't Zand ligt op zodanig ruime afstand van het plangebied dat de 50 dB(A)-contour Industrielawaai van dat terrein niet over het plangebied reikt.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied ondervindt derhalve geen hinder van Industrielawaai.

4.4 Zones langs wegen

Het plangebied ligt op grote afstand (ca. 1.200 m) van de A2. De ontwikkelingen binnen het plangebied ondervinden derhalve geen belemmeringen in verband met de bouwrestricties (die tussen 0 en 50 m en tussen 50 en 100 m gelden).

4.5 Kabels en leidingen

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een brandstoftransportleiding van defensie. Bij het aspect 'externe veiligheid (onder 4.10) wordt nader ingegaan op deze leiding en de gevolgen voor het plan.

Verder liggen in en nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het voorliggende plan.

4.6 Hinder vanwege bedrijvigheid

Woningen en daarmee ook mantelzorgwoningen zijn milieugevoelige functies en in de omgeving van het plangebied zijn naast het bestaande agrarische bedrijf ook enkele een aantal andere bedrijven aanwezig.

Er dient zo nodig een afdoende afstand of ruimtelijke afscheiding aanwezig te zijn / blijven tussen milieugevoelige functies (zoals woningen) en milieubelastende functies (in de vorm van bedrijvigheid).

Dat ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit ter plaatse van de gevoelige functies en/of ter voorkoming van onevenredige belemmering van aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden van de milieubelastende functies.

4.6.1 Geurhinder in verband met agrarische bedrijven / veehouderijen

De mantelzorgwoning is, vanwege de afhankelijkheid van c.q. binding aan de bedrijfs-woning van het agrarische bedrijf tevens een onderdeel van dat bedrijf, en kan als (geur)gevoelig object voor het bestaande bedrijf buiten beschouwing blijven.

Ten opzichte van andere agrarische bedrijven krijgt de mantelzorgwoning hetzelfde (geur)beschermingsniveau als de agrarische bedrijfswoning waarvan het afhankelijk is. Dit betekent dat een vaste afstand geldt, in dit geval van 50 m. Binnen deze afstand bevinden zich geen andere veehouderijen. Voor wat betreft geur is de oprichting van de mantelzorgwoning derhalve geen probleem.

4.6.2 Overige bedrijvigheid

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden tussen woningen en bedrijven, per bedrijfstype en omgevingstypen, aangegeven.

In Lijst 1 - Activiteiten van de brochure zijn de richtafstanden gegeven voor omgevingstype 'rustige woonwijk', een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding, en het qua aanvaarbare milieubelasting vergelijkbare omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is voor het woongebied / bestemmingsplan 'Broekstraat' een onderzoek naar milieuzonering uitgevoerd (16 april 2010), op grond waarvan tot de volgende onderbouwing van bedrijfshinder in relatie tot voorliggend planinitiatief gekomen kan worden.

Karakterisering omgeving

De omgeving ter plaatse van het plangebied kan, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie, worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is aan de oost- en zuidzijde gelegen nabij hoofdinfrastructuur (de spoorlijn en de Ringweg), aan de zuidzijde ligt op korte afstand het woongebied 'Broekstraat' en aan de west- en noordzijde bevindt zich overwegend agrarisch gebied, waar op termijn eveneens een woongebied (Aarle) ontwikkeld zal worden.

De (verlaagde) richtafstanden van de bedrijven ten opzichte van gevoelige functies binnen dit omgevingstype zijn weergegeven in de 4^e kolom van de hierna opgenomen tabel.

Milieubelastende functies en bedrijven in de omgeving

Bij de inventarisatie van mogelijke milieubelastende functies in/nabij het plangebied, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin zijn per bedrijfscategorie richtafstanden gegeven ten aanzien van de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. I

in de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de minimale richtafstand en de werkelijke afstand tussen de bedrijven en de mantelzorgwoning.

Tabel: Bedrijven cq inrichtingen nabij plangebied (Bron: Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2009)

Bedrijf (inrichting)	SBI-code/nr	Richtafstand [m]		Afstand tot Broekstraat 13
		1)	2)	
Perkplantenkwekerij Peter Leijten (Broekstraat 11)	011-013/3	30	10	Ca. 60 m
Opslagbedrijf / boom- kwekerijgronden V.d. Sande (Parallelweg 12)	52109/B	30	10	Ca. 165 / 100m
Aannemersbedrijf F. v.d. Laar B.V. (Broekstraat 16)	41-43/3	30	10	Ca. 300 m
De richtafstanden zijn voor gebiedstype: 1) 'rustige woonwijk/buitengebied'; 2) 'gemengd gebied' (in dit geval maatgevend).				

Op basis van beoordeling volgens de systematiek van de VNG-publicatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Voor twee bedrijven (Perkplantenkwekerij Peter Leijten en opslagbedrijf v.d. Sande) is op grond van hun activiteiten en bijbehorende richtafstand tot woningen in relatie de afstand tot het plangebied geen milieu- c.q. geluidhinder te verwachten.

- Aannemersbedrijf F. v.d. Laar B.V. kan buiten beschouwing worden gelaten. Uit controle door de gemeente op 25 maart 2009 is gebleken dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden op het terrein aan de Broekstraat 16.

Normaliter dient naast voornoemde wijze van beoordelen, ook rekening gehouden te worden met vergunde rechten of de ruimte welke het activiteitenbesluit geeft, en die in de praktijk groter kan zijn dan de richtafstanden uit de VNG publicatie. In dit geval liggen de betreffende bedrijven op zodanig grote afstand of worden die bedrijven belemmerd door reeds aanwezige dicht bij het bedrijf gelegen woningen.

Het meest dichtbij gelegen en meest relevante bedrijf in dit geval is Perkplantenkwekerij Leijten aan de Broekstraat 11. Dit bedrijf wordt, gelet op de locatie van de hinder-/geluidbronnen en de kortere afstand, belemmerd door de woningen gelegen aan de Broekstraat 20.

Over en weer is / blijft derhalve sprake van een aanvaardbare situatie tussen dat bedrijf en de onderhavige mantelzorgwoning.

Spuitzone boomkwekerij

Bij de boomkwekerij v.d. Sande aan de Parallelweg 12, ten oosten van het plangebied, is vanwege de bedrijfsactiviteiten op de bijbehorende gronden sprake van een spuitzone. Hierover doet de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geen uitspraken. Voor spuitniveaus zijn ook geen wettelijke afstanden geregeld.

Uit jurisprudentie komt naar voren dat een afstand van 50 meter tussen de perceelsgrens van het perceel dat bespoten kan worden en gevoelige objecten als redelijke afstand wordt beschouwd. Met het nemen van passende maatregelen is een zone van 30 meter aanvaardbaar.

De afstand van de kwekerijgronden tot de planlocatie Broekstraat 13 bedraagt tenminste ca. 100 m, en gezien de overheersende windrichting(en) liggen die bovendien afwaarts van de planlocatie.

Op grond daarvan ondervindt de planlocatie geen onaanvaardbare hinder van de betreffende boomkwekerij.

4.6.3 Conclusie

Wat betreft hinderlijke bedrijvigheid mag op grond van het voorgaande er vanuit gegaan worden dat de in de omgeving aanwezige bedrijven geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling vormen.

Ook omgekeerd vormt de beoogde mantelzorgwoning geen (extra) belemmering voor de betreffende bedrijvigheid omdat binnen kortere afstand tot die bedrijven in de huidige situatie al woningen aanwezig die, als hindergevoelig object, maatgevend zijn in relatie tot de (eventueel) voor die bedrijven (nog) aanwezige ontwikkelings-/milieuruimte.

4.7 Water

De beoogde realisering van de mantelzorgwoning bij Broekstraat 13 vindt geheel plaats via in pandige verbouwing van een bestaand bijgebouw. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en ook anderszins wordt het verharde oppervlak als gevolg van het plan initiatief niet vergroot. Ook de afvoer van het hemelwater blijft ongewijzigd. Bij het verbouwplan zullen, voor zover aan de orde geen uitlopende bouwmaterialen toegepast worden.

Het plan heeft derhalve geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie, die daarmee ongewijzigd blijft.

Wat betreft de afvoer van afvalwater zal de mantelzorgwoning via de betreffende afvoer van de hoofdwoning/boerderij worden aangesloten op de ter plaatse aanwezige gemeentelijke drukriolering.

De aansluit- en afvoercapaciteit daarvan zijn ter plaatse zodanig dat de (marginale) verandering door aansluiting daarop van de mantelzorgwoning, via de hoofdwoning, geen probleem is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

De beoogde realisering van de mantelzorgwoning vindt geheel plaats via in pandige verbouwing op de begane grond van een bestaand bijgebouw (garage/berging).

In het te verbouwen gedeelte van het bestaande bijgebouw zijn, mede gezien de bouwkundige constructie, de details en de recente bouwdatum daarvan, (nog) geen vaste verblijfs-, overwinterings- of broedplaatsen van mogelijk beschermde soorten aanwezig. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en ook anderszins vinden er in verband met het (ver)bouwplan buiten het bijgebouw geen (ingrijpende) veranderingen plaats, ook niet aan aanwezige opgaande (boom)beplanting.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Broekstraat' is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna (maart 2009) voor de omgeving uitgevoerd. Daarbij is onder andere geconstateerd dat:

- het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten;
- hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld kan worden dat gebied mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen;
- realisering van de woonlocatie 'Broekstraat' naar verwachting zal leiden tot slechts een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet;
- die realisering geen invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van genoemde soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft;

- voor die soorten een vrijstelling geldt op grond waarvan een ontheffing Flora- en faunawet derhalve niet noodzakelijk is;
- met broedvogels in het algemeen relatief eenvoudig rekening gehouden kan worden door eventuele werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn, op welke wijze er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde zijn;
- het onderzoeksgebied mogelijk van belang is als foerageergebied voor vleermuizen, maar er echter genoeg foerageergebied in de omgeving overblijft, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn en er derhalve geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde zijn.

Conclusie

Op grond van de aard en omvang van het voorliggende planinitiatief in relatie/verhouding tot die van het bestemmingsplan 'Broekstraat' mag er vanuit gegaan worden dat er daarvoor eveneens geen sprake is van belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

4.9.2 Gemeentelijke luchtkwaliteitsplan / -beleid

In het verlengde van voornoemde wetgeving is het gemeentelijke Luchtkwaliteitsplan uit 2009 opgesteld ten behoeve van het ontwikkelen en uitvoeren van en communiceren over maatregelen die getroffen dienen te worden om de luchtkwaliteit op leefniveau (een locatie waar burgers zich gedurende enige tijd kunnen bevinden) te verbeteren en blijvend de laten voldoen aan de grenswaarden, zoals gesteld zijn in de Wet luchtkwaliteit. Met het implementeren van het Luchtkwaliteitsplan wil de gemeente bereiken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan de inwoners van Best worden blootgesteld jaarlijks afnemen. Om dit te bereiken zijn diverse maatregelen geformuleerd.

Naast de specifieke regels voor luchtkwaliteit geldt er bij ruimtelijke planvorming ook een algemeen juridisch-planologisch kader voor het afwegen van ruimtelijke aspecten, aangeduid als 'goede ruimtelijke ordening'. Uit dat oogpunt zal tevens afgewogen moe-

ten 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 onze 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). Deze komen hierna in relatie tot het planinitiatief nader aan de orde.

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.

In geval van woningbouw is er 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'.

Het voorliggende planinitiatief heeft betrekking op de toevoeging van slechts één en bovendien tijdelijke (mantelzorg)woning en ligt ruimschoots beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg).

Er behoeft derhalve een onderzoek plaats te vinden naar mate van bijdrage van het planinitiatief aan de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege spoor 1 (ontwikkeling als bron) geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen het projectgebied.

Ontwikkelingen 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 (zeer) drukke weg, of een veehouderij is gelegen. Als dit het geval is, is er sprake van een verdachte locatie.

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). Als 'korte afstand' geldt een afstand van 300 meter van een snelweg en 50 meter vanaf een provinciale weg of andere 'drukke weg' (> 10.000 mvt/etm).

Uitzondering op deze toetsing geldt enkel voor de gevoelige functies, scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet binnen een afstand van 100 meter van de snelweg worden gerealiseerd.

Het projectgebied ligt niet binnen de genoemde richtafstanden van snelwegen en provinciale wegen of andere drukke wegen.

Gezien het bovenstaande wordt het projectgebied daarom conform het stappenplan uit het gemeentelijk Luchtkwaliteitsplan niet aangemerkt als een 'verdachte locatie', zodat er ook uit oogpunt van spoor 2 (de ontwikkeling als ontvanger) geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen bestaan.

Daarnaast blijkt ook uit bijgaande kaartjes dat in 2012 langs onder andere de Broekstraat, waaraan de mantelzorgwoning gelegen is, dat wat betreft stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) er sprake was van jaargemiddelde concentraties van 0 – 35 µg/m³, waarmee er geen sprake is van een overschrijding van de daarvoor geldende luchtkwaliteitsnormen c.q. grenswaarden van 40 µg/m³.



Kaartje luchtkwaliteit (NO₂) gemeente Best 2012



Kaartje luchtkwaliteit (PM10) gemeente Best 2012

Onder 4.6.1. is al ingegaan op het gegeven dat er sprake is van een zodanig ruime afstand tot (andere) veehouderijen in de omgeving dat op grond waarvan eveneens sprake is van een onverdachte locatie uit een oogpunt van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Externe veiligheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het woongebied / bestemmingsplan 'Broekstraat' is door Oranjewoud een onderzoek verricht naar externe veiligheid (rapport 8 oktober 2009). Daarin zijn ook opmerkingen van de brandweer en gemeente Best dienaangaande verwerkt. Mede op basis daarvan kan dit aspect voor de voorliggende planlocatie als volgt worden onderbouwd en verantwoord.

4.10.1 Risicobronnen

In de gemeente Best vindt over het spoortraject Boxtel-Eindhoven vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risico's verbonden. Het plangebied is nabij het spoor gelegen op ca. 175 m afstand. Ook ligt in de nabijheid van het plangebied een defensieleiding in (de berm van) de Broekstraat, op ca. 40 m afstand van de beoogde mantelzorgwoning.

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de berekening voor de spoorlijn blijkt een PR 10⁻⁶ per jaar (Persoonsgebonden Risicocontour) van circa 14 m vanuit het midden van de buitenste twee sporen. De PR 10⁻⁶ per jaar reikt bij lange na niet tot het plangebied bij Broekstraat 13. Het plaatsge-

bonden risico, ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de doorgaande spoorlijn van Boxtel naar Eindhoven, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen van het plangebied.

Bij de defensieleiding dient rekening te worden gehouden met een PR 10-6/jaar-contour van 5 m aan weerszijden van de leiding. Dat mede onder verwijzing naar de brief van het Ministerie van Defensie bedrijfsgroep Vastgoed kenmerk 2010003312 d.d. 3 mei 2010, waarin bevestigd is dat door de betreffende leiding geen K1 vloeistoffen getransporteerd worden. Dit in afwijking van de gegevens op de provinciale Risicokaart.

Die contour ligt eveneens op ruime afstand van het plangebied c.q. de mantelzorgwoning, zodat ook het plaatsgebonden risico daarvan van de leiding geen belemmering voort voor initiatief.

Groepsrisico (GR)

Op basis van de berekeningen voor het woongebied 'Broekstraat' (met een deels aanzienlijk kleinere afstand tot o.a. de spoorlijn en met in de toekomst aanzienlijk meer mensen in de nabijheid van de spoorlijn en de defensieleiding is gebleken dat zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie het groepsrisico onder de daarvoor te hanteren oriëntatiewaarde ligt. Het groepsrisico voor dat woongebied stijgt zowel in de huidige als in de nieuwe situatie niet boven de Oriënterende Waarde Inrichtingen (OWI) uit. Daarentegen neemt het groepsrisico wel toe maar deze toename is niet significant (toename < 0,1).

Op grond daarvan werd voor het betreffende woongebied, gelegen in een omgevingstype 'gemengd gebied' de (vereenvoudigde) verantwoording van het groepsrisico vanwege de spoorlijn door het bevoegde gezag zodanig geacht dat dit in overeenstemming werd geacht met de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

Wat betreft het groepsrisico vanwege de defensieleiding werd, naar aanleiding van een memo van het RIVM (augustus 2008) over de risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen waarbij bij een personendichtheid <255 personen/hectare geen sprake is van een groepsrisico, het groepsrisico van deze buisleiding niet verder beschouwd omdat er bij het woongebied 'Broekstraat' sprake is van een lagere personendichtheid.

In geval van één (tijdelijke mantelzorg)woning zoals in dit plan vervat neemt het aantal personen in de omgeving van de betreffende risicobronnen niet of niet noemenswaardig toe en zal ook het groepsrisico niet of verwaarloosbaar, en zeker niet significant, toenemen.

Daaraan kan nog worden toegevoegd dat de afstand van het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze leiding (blijkens het rapport van het bestemmingsplan Heuveleind) 30 m bedraagt. De mantelzorgwoning ligt net buiten deze contour dus het groepsrisico speelt geen rol.



Uitsnede risicokaart (www.nederland.risicokaart.nl)

Conclusie

Op grond van het voorgaande mag er, mede in relatie/verhouding tot de externe veiligheidsaspecten inzake het woongebied / bestemmingsplan 'Broekstraat' er vanuit gegaan worden dat er in dit opzicht ook voor het voorliggende planinitiatief geen belemmeringen zijn en een en ander in dit opzicht eveneens in verschillende opzichten verantwoord kan worden geacht.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

4.11.1 Cultuurhistorie

De beoogde realisering van de mantelzorgwoning vindt geheel plaats via in pandige verbouwing op de begane grond van een bestaand bijgebouw (garage/berging). Aan het bijgebouw of de directe omgeving zijn beleidsmatig geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. De bestaande karakteristieke boerderij, met daarin de hoofdwoning en nog een (voormalig) staldeelte, blijft als zodanig onveranderd gehandhaafd. Dat geldt in principe ook voor het bedrijfserf. De aan de boerderij en het erf te onderkennen karakteristieke verschijningsvormen, die als zodanig mogelijk ook nog enige cultuurhistorische betekenis kunnen hebben, blijven door het planinitiatief onveranderd.

4.11.2 Archeologie

Het plangebied ligt wel te midden van een omgeving met een hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de gemeentelijk beleidskaart.

Op grond van het gemeentelijke Archeologiebeleid (2010) dient voorafgaande aan bodemingrepen van >500 m² een verkennend archeologisch vooronderzoek (in de vorm van een bureaustudie plus booronderzoek) plaats te vinden.

Als gevolg van de interne verbouwing van het bestaande bijgebouw tot mantelzorgwoning vindt er geen diepere grondberoering van enige omvang plaats. Mogelijk is er voor de aanleg van leidingen nog enig grondwerk benodigd, en aangenomen mag worden dat er op het huidige erf eerder ook al grondberoeringen van een dergelijke aard/omvang hebben plaatsgevonden. Gezien de zeer beperkte omvang daarvan, aanzienlijk minder dan 500 m², is er overeenkomstig het gemeentelijke beleid geen verkennend archeologisch vooronderzoek nodig in relatie tot het voorliggende plan-/bouwinitiatief.

4.11.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie leveren geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.12 Overige hinderaspecten

Eindhoven Airport

In de nabijheid van het plangebied ligt Eindhoven Airport. Er zijn verschillende zones met betrekking tot het vliegveld vastgesteld. Het plangebied ligt niet in één van deze zones. Er is dan ook geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het vliegveld.

Vliegbasis Eindhoven

Het plangebied ligt onder het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. Dit ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer en ligt ter plaatse op een hoogte van 80-90 meter boven NAP. De (ver)bouwmogelijkheden binnen het plan hebben betrekking op een bouwhoogte die (met een bestaande nokhoogte van 6,4 m) aanzienlijk geringer is.

Vliegbasis Volkel

Het plangebied ligt onder het radarverstoringsgebied van een radar op de vliegbasis Volkel te Uden. Deze radar dient voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Het radarverstoringsgebied ligt op een hoogte van 65 meter boven NAP. De (ver)bouwmogelijkheden binnen het plan hebben betrekking op een bouwhoogte die (met een bestaande nokhoogte van 6,4 m) aanzienlijk onder de betreffende hoogte blijft.

KPN-straalverbinding

De locatie Broekstraat ligt onder de straalverbinding van Loon op Zand naar Mierlo. Het straalpad heeft ter plaatse een maximale toegestane bouwhoogte van 35m + NAP.

De (ver)bouwmogelijkheden binnen het plan hebben betrekking op een bouwhoogte die (met een bestaande nokhoogte van 6,4 m) aanzienlijk onder de betreffende hoogte blijft.

Conclusie

Ook de voornoemde overige hinderaspecten leveren geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

4.13 Eindconclusie

Naar aanleiding van de verschillende omgevingsaspecten zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest kan geconcludeerd worden dat het beoogde planinitiatief aan de Broekstraat 13 te Best, waarmee ter plaatse de realisatie van een (tijdelijke) mantelzorgwoning wordt beoogd, via een gedeeltelijke en uitsluitend interne verbouwing van de begane grond van een bestaand bijgebouw dat behoort bij de hoofd-/bedrijfswoning ter plaatse, vanuit die omgevingsaspecten geen belemmeringen ondervindt en in dat opzicht alleszins planologisch en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing 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.

5.1 Financieel

Wanneer met een ruimtelijke onderbouwing 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 verhaal van kosten, via de heffing van leges en een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, afdoende is verzekerd kan de vaststelling van een exploitatieplan of het afsluiten van een anterieure overeenkomst achterwege blijven. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Best is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een mantelzorgverblijf/-woning, binnen een bestaand bijgebouw, in het projectgebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt zo nodig vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Het ontwerpbesluit en nadien het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Daarnaast zijn analoge exemplaar van het (ontwerp)besluit ter inzage gelegd op het gemeentekantoor. Door eenieder konden zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen binnengekomen. Na de termijn van terinzagelegging is beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.