

Ruimtelijke onderbouwing woningen Landgoed Kleinbroek

Voor de kadastrale percelen K4686 en K4687

Gemeente Best
25 juli 2022

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Projectgebied
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beoogde ontwikkeling

3 Beleid

- 3.1 Wet ruimtelijke ordening
- 3.2 Besluit ruimtelijke ordening
- 3.3 Nationale omgevingsvisie
- 3.4 Omgevingsvisie Noord-Brabant
- 3.5 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
- 3.6 Omgevingsvisie en Structuurvisie Buitengebied gemeente Best

4 Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

5 Economische uitvoerbaarheid

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- 1. Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai Kruisbeemdenweg te Best (Tritium Advies BV, 20 juni 2022)
- 2. Aanvullend akoestisch onderzoek geluidluwe buitenruimte kavels K4686 en K4687 te Best (Tritium Advies BV, 20 juli 2022)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Na jarenlange voorbereidingen van het initiatief heeft de gemeenteraad in 2012 een bestemmingsplan met beeldkwaliteit-/beheerplan voor Landgoed Kleinbroek vastgesteld. Daadwerkelijke realisatie van het 10,5 hectare grote landgoed vormt het sluitstuk van een gebiedsontwikkeling met sanering van varkenshouderijbedrijven en natuurontwikkeling. De inmiddels gesaneerde bedrijven met intensief agrarisch grondgebruik maken plaats voor landschapsversterking met nieuwe natuur op basis van de provinciale landgoederenregeling. Door allerlei omstandigheden is de feitelijke realisatie van het landgoed vertraagd.

Inmiddels liggen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden omgevingsvergunningsaanvragen voor. Die bouwplannen passen echter niet geheel binnen de bouwregels van het onherroepelijke bestemmingsplan, maar voldoen wel aan wet- en regelgeving en zijn ruimtelijk voorstelbaar. Daarom wordt bij de generieke actualisatie van de bestemmingsplannen in het buitengebied (waaronder 'Landgoed Kleinbroek') een aanpassing van het bouwvlak en de bouwregels voor het landgoed vertaald. In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' is daarvoor een locatie-specifieke planherziening opgenomen voor deze locatie. Dat plan is momenteel conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om medewerking te verlenen aan de voorliggende bouwplannen met een afwijking van het geldende bestemmingsplan. Omdat de uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing is, moet de vergunning voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt namelijk dat een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan slechts verleend kan worden, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivatie in dit document dient ter onderbouwing van de omgevingsvergunningen voor de bouw van de landgoedwoningen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de als Landgoed Kleinbroek aangemerkte locatie van 10,5 hectare groot aan de Kruisbeemdenweg. De locatie ligt in het buitengebied van Best, gesitueerd tussen de spoorbaan Best-Boxtel, de rijksweg A2, de Kruisbeemdenweg en het natuurgebied De Mortelen. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Best, sectie K, nummers 118, 121, 813, 1145, 4204 en 4680 t/m 4695.

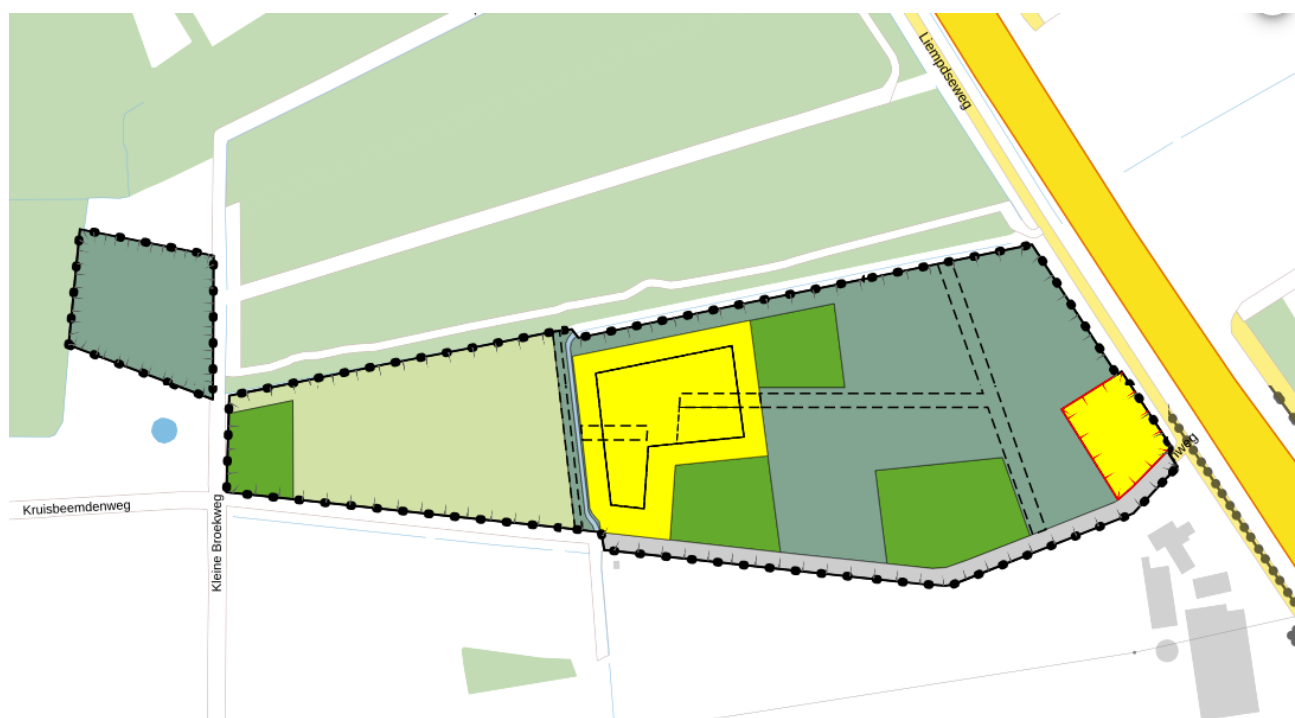


Figuur 1: globale ligging plangebied

Eerder waren hier twee veehouderijbedrijven gevestigd met in totaal drie bedrijfswoningen: Liempdseweg 7/9 en Kruisbeemdenweg 7. De gronden waren agrarisch bestemd en in gebruik als gras- en maisland. Die bedrijven zijn in het kader van de afwaartse beweging veehouderijbedrijven in extensiveringsgebieden gesaneerd op basis van de subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen Noord-Brabant (BIV), de beleidsregeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV), de regeling Ruimte voor Ruimte én de provinciale landgoedregeling.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan heet 'Landgoed Kleinbroek' en is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 juni 2012. Dit plan regelt de landgoedontwikkeling met sanering van de twee veehouderijbedrijven in combinatie met natuurontwikkeling, de realisatie van twee landgoedwoningen en de herbestemming van de drie bedrijfswoningen. De karakteristieke langgevelwoonboerderij Liempdseweg 9 omvat één bouwvlak. In het andere bouwvlak kunnen nabij de bestaande woning Kruisbeemdenweg 7 de landgoedwoningen en de te herbouwen woning Liempdseweg 7 worden gerealiseerd. Deze stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op het concentratiebeginsel van bebouwing.



Figuur 2: verbeelding Landgoed Kleinbroek op ruimtelijkeplannen.nl

Ontwerpbestemmingsplan Best 2021

In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' is een locatie-specifieke planherziening opgenomen voor deze locatie. Daarin zijn de landgoedwoningen in een vergelijkbare planregeling aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – landgoedwoning'.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent zes onderdelen. Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot gaan hoofdstuk 5 en 6 in op de economische respectievelijk maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Met het bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek' is de projectlocatie in 2012 herbestemd voor een landgoedontwikkeling. Het landgoed bestaat uit een groter deel van ca. 9,6 ha en een kleiner deel van ca. 0,9 ha, die van elkaar gescheiden zijn door de Kleine Broekweg. Het totale landgoed heeft hiermee een oppervlakte van ca. 10,5 ha. Aan de oostzijde van het landgoed staat de huidige langgevelboerderij. De huidige bungalow zal hier worden gesloopt. Aan de noord- en westzijde wordt het perceel omgeven door bloemrijke graslanden met poelen, bosjes en bomenrijen. Te midden van het landgoed bevindt zich een nieuw wooncluster van woningen. De huidige woning aan de Kruisbeemdenweg zal worden getransformeerd en is onderdeel van de cluster. De bebouwing staat gegroepeerd rondom een groene plek. De groene plek is een centraal punt op het landgoed van waaruit verschillende paden 'uitwaaieren' over het landgoed.

Het nieuwe landgoed is voor het overgrote deel openbaar toegankelijk via deze paden. Ten westen en ten noorden van het cluster bevindt zich een afwateringssloot, die behouden blijft. Richting het westen krijgt het landgoed de invulling van landbouwgrond, met op de kop van het perceel een bosschage. Het perceel aan de westzijde van de Kleine Broekweg wordt ingericht als bloemrijk grasland. Het landgoed wordt aan de zuidzijde, langs de Kruisbeemdenweg begeleidt door een bomenrij en aan de noordzijde door een wandelpad. Ook worden er een drietal poelen aangelegd in het plangebied. Op deze wijze vindt een versterking van het landschap plaats alsmede nieuwe natuurontwikkeling. Ten opzichte van het huidige gebruik en de inrichting is er sprake van een versterking van landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden van het plangebied. De realisatie van het landgoed levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.



- plangrens, circa 10,5 hectare
- padennetwerk, toegankelijk voor recreanten
- waterloop
- laanbeplanting (populieren, elzen, essen, wilgen)
- waterpoel
- Landbouwgrond

nieuw te realiseren natuur:		
boszone, (populieren, elzen, (essen, wilgen)	16.750 m ²	
bloemrijk grasland,	34.390 m ²	
	51.140 m ²	
bloemrijk grasland, gelegen binnen EHS	9.170 m ²	
Totaal nieuwe natuur	60.310 m ²	

- 1 bestaande langgevelboerderij, met nieuw bijgebouw
- 2 te slopen bungalow, elders op het landgoed te herbouwen
- 3 bestaande woning, mogelijk te vervangen door nieuwbouw
- 4 vervangende nieuwbouw met betrekking tot bungalow (2)
- 5 nieuwe woningen en bijgebouwen, op kavels omzoomd door hagen

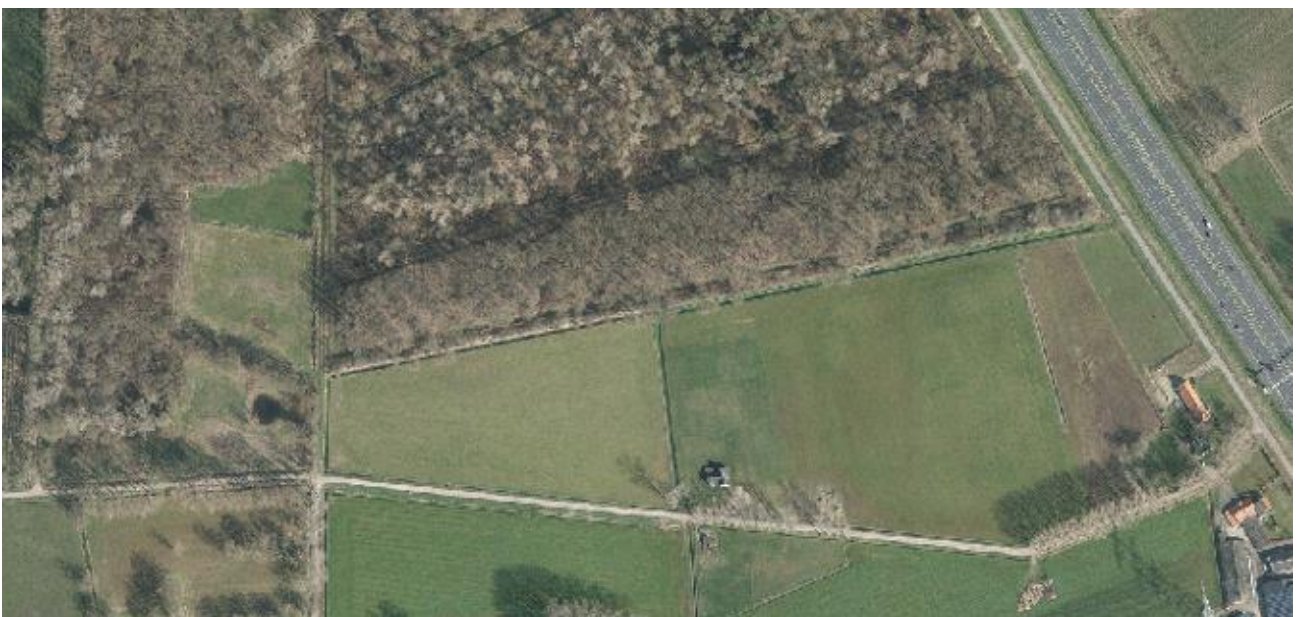
Figuur 3: inrichtingsschets landgoedontwikkeling (2012)

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek' zijn de stallen gesloopt en is het perceel ten westen van de Kleine Broekweg door de initiatiefnemers verkocht aan en -zoals voorgeschreven- ingericht door Stichting Het Noordbrabants Landschap. In afwachting van de woningbouw is verder nog geen invulling gegeven aan de natuur- en landschapsontwikkeling. Wel zijn er inmiddels afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer, gemeente Best en Brabants Landschap dat de terreinbeherende instantie ook de resterende gronden die voor natuurontwikkeling staan aangemerkt in eigendom verkrijgt, inricht en beheert. De gronden zijn in 2021 overgedragen. De agrarische gronden zijn momenteel in gebruik als grasland.

De woonboerderij Kruisbeemdenweg 9 wordt bewoond door de heer en mevrouw Van de Sande, mede-initiatiefnemers van het landgoed. De na de realisatie van het landgoed te slopen bungalow Liempdseweg 7 stond een tijd leeg, maar wordt nu in overleg met de gemeente verhuurd aan een van de gezinnen die een landgoedwoning gaat realiseren. De voormalige bedrijfswoning Kruisbeemdenweg 7 is verkocht en wordt inmiddels bewoond. De Kruisbeemdenweg is recent heringericht en op basis van de privaatrechtelijke afspraken vanaf de Liempdseweg verhard tot aan de inrit naar de landgoedwoningen.



Figuur 3: luchtfoto met plangebied ten tijde van vaststelling bestemmingsplan Landgoed Kleinbroek (2012)



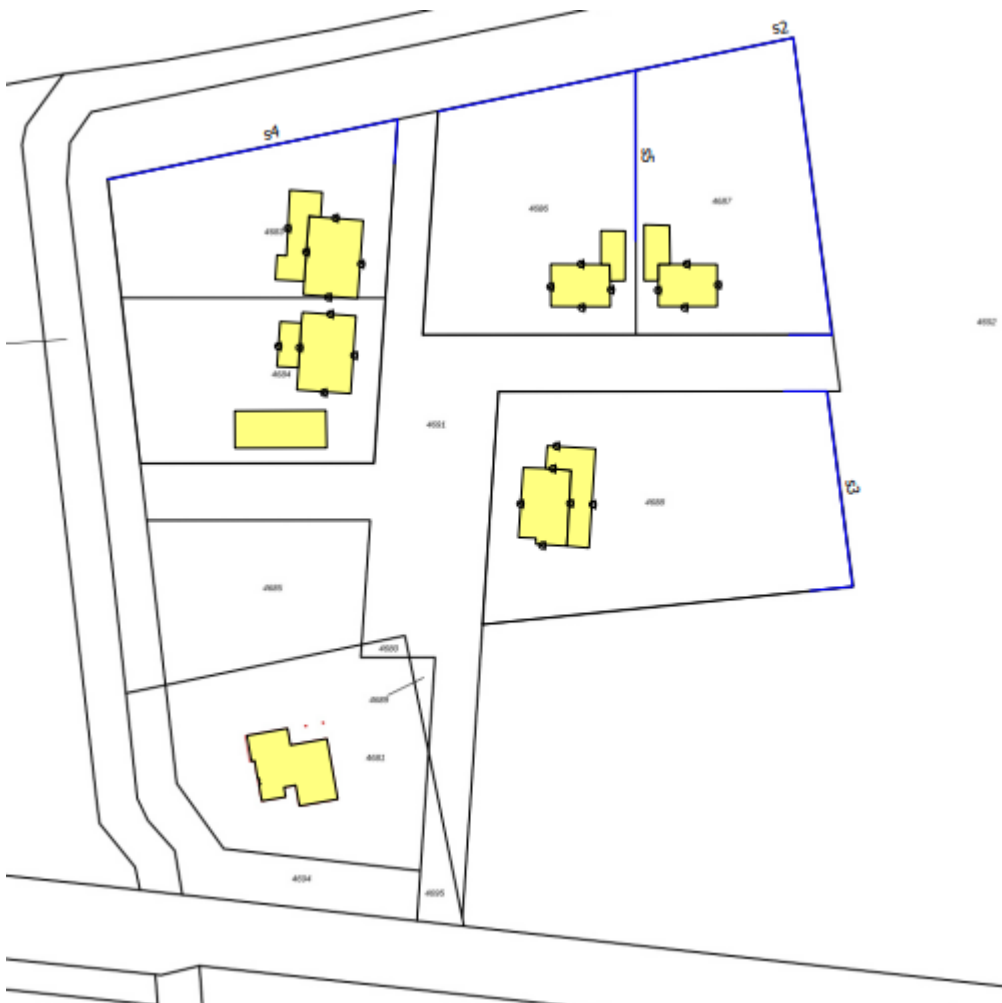
Figuur 4: luchtfoto huidige situatie na sanering varkenshouderijlocaties (2022)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De geplande natuurontwikkeling gebeurt door de Stichting Het Noordbrabants Landschap. In afstemming met de gemeente Best heeft deze terreinbeherende instantie zowel de gronden als de privaatrechtelijk vastgelegde inrichting-, instandhouding- en beheersafspraken voor het landgoed overgenomen van de voormalige agrariër. Hierbij heeft binnen het landgoed en de vereiste oppervlaktebepalingen voor nieuwe natuur een verschuiving plaats van de natuur- en agrarische gronden. De agrarisch gronden liggen nu gesitueerd achter de woning Liempdseweg 9. Het perceel tussen het woningcluster en de Kleine Broekweg wordt natuur. Deze aanpassing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke opzet en de ecologische waarden.

De bouwkvavels zijn verkocht aan particuliere bouwers. Bij de uitwerking van de bouwplannen is aangelopen tegen de planregels van het bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek'. Enerzijds passen de beoogde bijgebouwen niet op een stedenbouwkundig gewenste wijze binnen het bouwvlak. Anderzijds biedt de planregeling onverhoopt mogelijkheden (onder meer met vergunningsvrij bouwen) voor de bouw van bijgebouwen tot op de erfgrans, waar in het bestemmingsplan was beoogd om binnen het bestemmingsvlak wonen tot aan de erfgransen 15 meter onbebouwde ruimte te creëren (zie ook figuur 2). Daarom is er in overleg tussen de bouwpartijen en de gemeente voor gekozen om bij de actualisatie van het bestemmingsplan de bouwvlakken voor de woningen iets te verruimen en een strook van minimaal 7,5 meter aan te houden die landschappelijk-groen moet worden ingericht én als zodanig wordt bestemd. Overigens verandert er niets aan het bestemmingsvlak wonen en daarmee het oppervlakte bestemd voor wonen. Dat geldt ook voor de totale maximale inhoudsmaat van de woningen.

Binnen het bestemmingsvlak wonen zullen in totaal 6 woningen gerealiseerd worden.



Figuur 5: beoogde wooncluster binnen het landgoed

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De voorliggende omgevingsvergunningen worden getoetst aan dit beleid. Conclusie van dit hoofdstuk is dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijakingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Voor de realisering van projecten kan een projectafwijakingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De Grex-wet is als paragraaf 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijakingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

De intentie is om medewerking te verlenen aan de voorliggende bouwplannen met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en kostenverhaal is geregeld.

3.2 Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor

ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien". Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen. Op basis van jurisprudentie geldt dat tot 12 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Onderhavig plan betreft het toevoegen van vier woningen binnen de provinciale landgoedregeling. Een ladderverantwoording is daarom niet vereist.

3.3 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvragen doen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie.

3.4 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De visie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie onderscheidt vier hoofdpogaven die voortvloeien in meer concrete ambities:

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

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

De visie is door de provincie vertaald in de provinciale verordening, welke als uitvoeringsinstrument geldt om de genoemde doelen te realiseren. In de verordening worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De toetsing van de ontwikkeling aan de verordening volgt in paragraaf 3.5.

3.5 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast de omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken met betrekking tot de fysieke leefomgeving en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De provincie gaat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2023 werken met een nieuwe Omgevingsverordening. Tot die tijd wordt gewerkt met een Interim-Omgevingsverordening. In die Interim-Omgevingsverordening (IOV) zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Omdat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vertraagd, heeft Provinciale Staten een aantal urgente onderwerpen vertaald in een wijziging van de Interim omgevingsverordening. Deze is in april 2022 in werking getreden.

De IOV heeft diverse regelingen die vanuit een 'rood-voor-groen'-benadering ontwikkelingen mogelijk maakte, waaronder de landgoedregeling, samengevoegd. Rood voor groen betekent dat er een doelstelling ligt om een 'groen' doel te realiseren. Groen vanuit een brede betekenis, zoals de sloop van leegstaande gebouwen, de aanleg van natuur of landschapselementen, behoud van cultuurhistorisch waardevol landschap of gebouwen of de aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen. Om het groene doel te realiseren, wordt de ontwikkeling van een rode functie ingezet. Met de opbrengst van die rode ontwikkeling in het Landelijk gebied (bijvoorbeeld de bouw van een woning of de ontwikkeling van een recreatieve of niet-agrarische functie), wordt dan het groene doel gerealiseerd.

De landgoedregeling is bedoeld om in of aansluitend aan robuuste natuurgebieden natuur te realiseren en om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om omgevingskwaliteit en de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken. Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving. Hoewel van belang, is dit niet goed in formele regels te "vangen". De voorwaarden voor een landgoed zijn daarom in de IOV ten opzichte van de Verordening Ruimte -zoals die gold bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek'- tot enkele basisvoorwaarden teruggebracht.

Een landgoed heeft ten minste een omvang van 10 hectare. Reden hiervoor is dat een kleinere omvang tot gevolg heeft dat allerlei kleine initiatieven ontwikkeld kunnen worden die onvoldoende robuust zijn. Het landgoed kan bestaande woningen of bestaande agrarische bedrijven omvatten en gronden die binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) liggen. Vanwege de natuurdoelen die voor het NNB gelden, is het niet gewenst dat de bebouwing voor het landgoed binnen het NNB wordt gerealiseerd. De tegenprestatie voor het oprichten van landgoedwoningen wordt verplicht ingezet ten behoeve van bij het gebied passende natuurontwikkeling op het landgoed en behoud van de op het landgoed aanwezige waarden. Voor het type natuur dat passend is bij gebied kan in veel gevallen aansluiting worden gezocht bij het natuurbeheerplan. Een nieuw landgoed bestaat na realisatie ten minste voor 50% uit gerealiseerde natuur dat binnen het NNB is gebracht. Hierbij is aansluiting gezocht bij de Natuurschoonwet.

De voorliggende omgevingsvergunningen passen binnen de randvoorwaarden zoals die zijn gesteld in de IOV.

3.6 Omgevingsvisie en Structuurvisie Buitengebied gemeente Best

De gemeente beschrijft haar ruimtelijke ambities voor de langere termijn in de Omgevingsvisie. Voor het buitengebied geldt tevens de Structuurvisie buitengebied. Deze visiedocumenten zijn gemaakt in samenspraak met inwoners, ondernemers en organisaties.

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

De Omgevingsvisie 'Best 2040: dorp van formaat' dateert van 31 januari 2022. In het document wordt vooruitgekeken naar 2040 en geschetst hoe het 'dorp van formaat' zich kan ontwikkelen, hoe op hoofdlijnen de ambities waargemaakt kunnen worden, waar kansen liggen, welke uitdagingen er zijn en wat behouden, versterkt en ontwikkeld kan worden.

De Omgevingsvisie en de Structuurvisie buitengebied geven voor het buitengebied -waar de landgoedlocatie onderdeel van uitmaakt- aan, dat het landschap, de natuurwaarden, de bodem en waterhuishouding bepalend zijn voor ontwikkelingen. Binnen die kaders wordt opengestaan voor ontwikkelingen die we samen met initiatiefnemers en betrokken partijen gerealiseerd kunnen worden. Tegelijk worden eisen gesteld: een ontwikkeling moet gepaard gaan met behoud en versterking van de omgevingskwaliteit. Dit onder het adagium "voor wat, hoort wat".

De ontwikkeling van Landgoed Kleinbroek past binnen de in de Omgevingsvisie verwoorde kernopgaven en gebiedskaders, onder meer met de transitie/afwaartse beweging van de intensieve veehouderij, natuurontwikkeling met vergroting van de biodiversiteit en versterken van recreatieve routhemogelijkheden. De voorliggende aanpassing van de bouwmogelijkheden van de landgoedwoningen heeft daar geen negatieve invloed op.

4 Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

De voorliggende bouwplannen passen niet geheel binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek'. De bouwvlakken voor de hoofd- en bijgebouwen van de landgoedwoningen worden binnen het bestemmingsvlak wonen wat verruimd ten opzichte van dat plan. De totale maximale inhoudsmaat van de woningen wijzigt niet.

Voor de onderbouwing van de realisatie van het landgoed wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek' en het bijbehorende beeldkwaliteit-/beheerplan.

Uit het oogpunt van bodem, water, flora en fauna, archeologie, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en omliggende bedrijfszonering zijn geen gewijzigde factoren en andere inzichten ten opzichte van het geldende juridisch-planologische regime die belemmerend zijn voor de voorliggende omgevingsvergunningen. Relevant daarbij is dat het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' niet wordt vergroot. Op basis van het archeologische beleidsplan (2010) is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig voor de veranderde positionering van de woningen. De waterparagraaf is onverkort actueel. De Bouwbesluittoets is akkoord.

Geluid

Voor het aspect geluid is wel een nadere onderbouwing vereist, omdat de situering van de woningen iets verandert ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Dat gaat om het geluid van de rijksweg A2 aan de oostzijde van het plangebied en de spoorweg Best-Boxtel aan de westzijde van het landgoed. De nieuwe situatie moet worden getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidsbelasting van weg- en railverkeerslawaai. De Wet geluidhinder maakt daarbij onderscheid in een voorkeurswaarde en een maximale waarde. Een geluidsbelasting lager dan of gelijk aan de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale waarde is ontoelaatbaar. De maximale ontheffingswaarde voor woningbouwlocatie binnen de bebouwde kom bedraagt 63 dB en buiten de bebouwde kom 53 dB (locatie langs de snelweg is buitenstedelijk). Een geluidsbelasting lager dan of gelijk aan de maximale waarde, maar hoger dan de voorkeurswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces.

Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure "Vaststelling hogere waarde voor geluid". Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wet geluidhinder en het op 4 maart 2008 vastgestelde Gemeentelijke ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure ingevolge de Wet geluidhinder (hierna: de beleidsregel).

Als het uitvoeren van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting op de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend is, of stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. Daarnaast moet de geluidsbelasting op de gevels van de verblijfsruimten en de eventuele gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Tritium heeft een akoestisch onderzoek verricht voor wegverkeers- en spoorweggeluid (rapportnummer 2201/040/CK-01, versie A 20 juni 2022) en een aanvullend akoestisch memo geluidluwe buitenruimte met 2201040CK - Kruisbeemdenweg te Best (onderbouwing geluidluwe buitenruimten en gevels), d.d. 20 juli 2022.

Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege het geluid van wegverkeer op de A2 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Daarom is voor deze percelen een ontheffing van het gemeentelijke geluidsbeleid noodzakelijk voor een hogere waarde van een maximale geluidsbelasting van 53 dB.

Ook blijkt dat bij alle woningen voldaan wordt aan het gemeentelijk hogere waarde beleid en is een ontheffing hogere waarde voorbereid welke gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gaat. Voor wat betreft de geluidluwe buitenruimte is voor beide kavels een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Perceel K 4686

Uit de aanvulling geluidluwe buitenruimte ontvangen per mail 20 juli 2022 afkomstig van Tritium advies blijkt dat de woning op dit perceel belast is met 49 dB excl. aftrek ten gevolge van de Rijksweg A2 ter plaatse van de begane grond op de achtergevel (zie pagina 53 van voornoemd akoestisch onderzoek). De aftrek betreft 2 dB, waardoor de geluidbelasting van 47 dB incl. aftrek de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De aan deze gevel gelegen buitenruimte is daarmee geluidsluw.

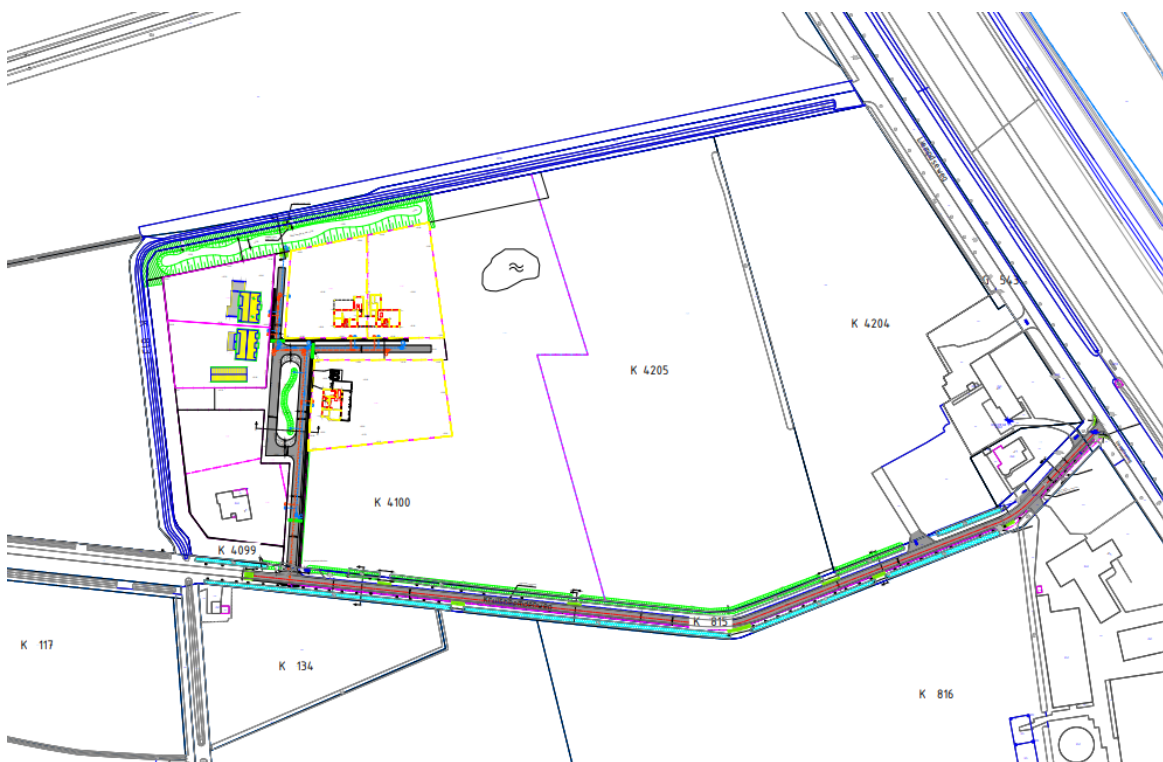
Perceel K 4687

De woning op dit perceel beschikt over een geluidluwe voorgevel ter plaatse van de begane grond. Hier kan echter geen geluidluwe buitenruimte gerealiseerd worden waar buiten verbleven kan worden.

Ter plaatse achtergevel is de woning op dit perceel geluidsluwer belast met 54 dB excl. aftrek ten gevolge van de Rijksweg A2 ter plaatse van de begane grond op de achtergevel (zie pagina 53 van voornoemd akoestisch onderzoek). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve aan de achtergevel overschreden. De aanvrager is voornemens aan de achterzijde van de woning een tuinkamer te realiseren.

Indien deze voldoet aan onderstaande eisen, voldoet deze aan de criteria van een geluidluwe buitenruimte.

- Geluidbelasting in de tuinkamer bedraagt niet meer dan 48 dB (de geluidbelasting op de gevel van de tuinkamer bedraagt 52 dB incl. aftrek. Een reductie van 4 dB is mogelijk zonder aanvullende voorzieningen ten aanzien van beglazing. Wel dient de beglazing kierdicht geplaatst te worden);
- Voldoende daglicht (uitgaande van het ontwerp zoals opgenomen in de bijlage wordt hieraan voldaan);
- Buitenlucht condities ten aanzien van ventilatie (de tuinkamer dient permanent met 3 l/s per m² vloeroppervlak geventileerd te worden. Dit is mogelijk door middel van het plaatsen van ventilatieroosters. Gezien de grootte van de ruimte en de grootte van de uitwendige gevel is dit mogelijk).
- Dit is als voorwaarde aan het hogere waarde besluit verbonden.



Figuur 8: situatietekening van de bouwplannen

Een akoestisch onderzoek conform NEN 5077 waaruit blijkt dat een binnen niveau van 33 dB gerealiseerd wordt dient voor de start van de bouw nog ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.

Indien rekening wordt gehouden met de in de akoestische onderzoeken geadviseerde maatregelen kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

5 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het initiatief is een particulier initiatief. Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Met de grondeigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van de grondeigenaar. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de grondeigenaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke besluiten daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. De in het artikel genoemde instanties, omwonenden en andere belanghebbenden hebben in relatie tot deze ontwikkeling de mogelijkheid gehad om in het kader van het vooroverleg, de op basis van de gemeentelijke inspraakverordening georganiseerde inspraakperiode en de wettelijk voorgeschreven zienswijzeperiode te reageren op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021'. Behoudens een zienswijze van de (kandidaat)kopers van de ontwikkelpercelen voor de landgoedwoningen met het verzoek voor een beperkte herpositionering van het bouwvlak (ten behoeve van de voorliggende omgevingsvergunningaanvragen), is er niet gereageerd. Ook omdat de beoogde gewijzigde realisatie van de landgoedwoningen past binnen wet- en regelgeving (zie ook hoofdstuk 3) wordt uitgegaan van maatschappelijk draagvlak voor de voorliggende vergunningsaanvragen.