

Ruimtelijke onderbouwing

Aarleseweg 38 te Best

Colofon

Gemeente	Best
Plangebied	Aarleseweg 38, 5684 LN Best
Datum	23-12-2020 / 18-01-2021 / 10-06-2022
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	J.C.P.M. van de Pas
Projectleider	R. van Herk
Projectnummer	16201-003

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Geldend planologisch regime.....	5
1.3 Procedure	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie.....	8
3. BELEIDSKADER.....	11
3.1 Provinciaal beleid.....	11
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	11
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	11
3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
3.2 Gemeentelijk beleid	17
3.2.1 Structuurvisie	17
3.2.2 Bestemmingsplan	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.2 Waterhuishouding	20
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	20
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	22
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	23
4.3 Natuur	23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	24
4.4 Bodemkwaliteit.....	28
4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	29
4.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde	29
4.5.2 Archeologie	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	30
4.7 Geur	31
4.8 Geluid.....	32
4.9 Verkeer en parkeren	33
4.10 Luchtkwaliteit.....	33
4.10.1 Niet in betekenende mate	33
4.10.2 Woon- en leefklimaat.....	34
4.11 Externe veiligheid	35
4.11.1 Regelgeving	35
4.11.2 Toetsing aan beleid	36
4.12 Technische infrastructuur	37
5. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	38
6. BIJLAGEN.....	39

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

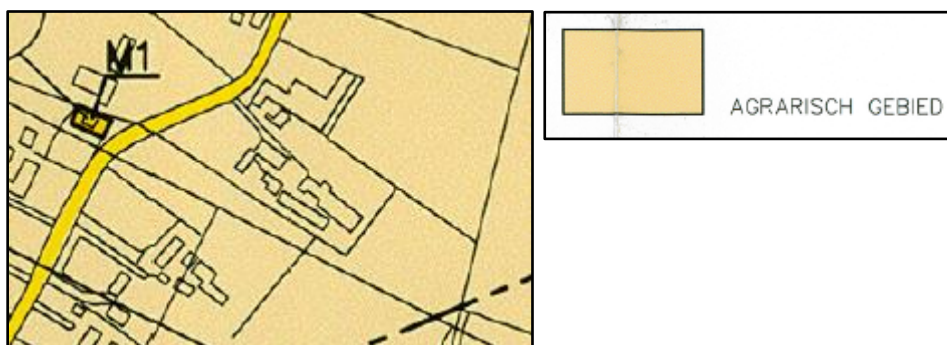
Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied aan de Aarleseweg 38 te Best. Dit betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' is herbestemd voor woondoeleinden met een maximale omvang van 1.500 m². De legaal aanwezige bebouwing is onder het overgangsrecht vervat. Dit betekent dat deze gebouwen gebruikt mogen worden, zoals de bestemming 'Wonen' rechtstreeks planologisch toestaat. Hiervan kan niet worden afgeweken en de gemeente gaat er van uit dat de gebouwen op de lange termijn – wanneer deze verouderen - gesloopt zullen worden. Er is door de gemeente bij de herbestemming naar wonen geen sloopverplichting opgelegd. De gemeente heeft hierdoor geen gronden sloop af te dwingen.

Het bestaande en gewenste gebruik van het plangebied past echter niet binnen de rechtstreekse regels van de bestemming 'Wonen'. In het verleden is een gedeelte van een voormalige stal bij de woning getrokken waardoor deze nu een omvang heeft van 1.106 m³, waar planologisch 750 m³ is toegestaan. Hierin is tevens een praktijk aan huis gevestigd voor voetverzorging en –massage. Daarbij zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke omvang van circa 1.115 m² in gebruik als bijgebouw. Hiervan is 378 m² in gebruik als hobbymatige timmerwerkplaats en 158 m² ingericht als mantelzorgwoning. De overige gebouwen worden gebruikt voor privé ontspanningsdoeleinden en opslag. Formeel is binnen de bestemming 'Wonen' slechts 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

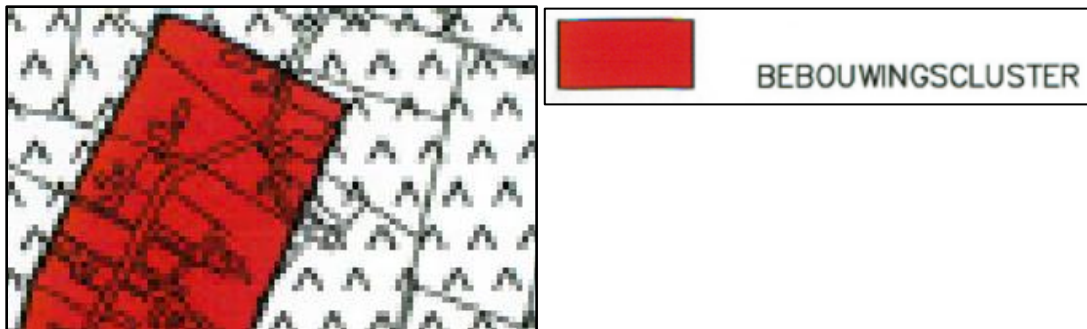
Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief te bestemmen. Daarbij is het de wens om de mantelzorgwoning in gebruik te nemen als overnachtings- en verblijfsaccommodatie voor kortdurend verblijf (hierna: bed & breakfast) en in het daarnaast gelegen bijgebouw nog enkele bed & breakfast eenheden, met een maximum van 5 kamers – geschikt voor in maximaal 10 personen – te creëren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure doorlopen moeten worden.

1.2 Geldend planologisch regime

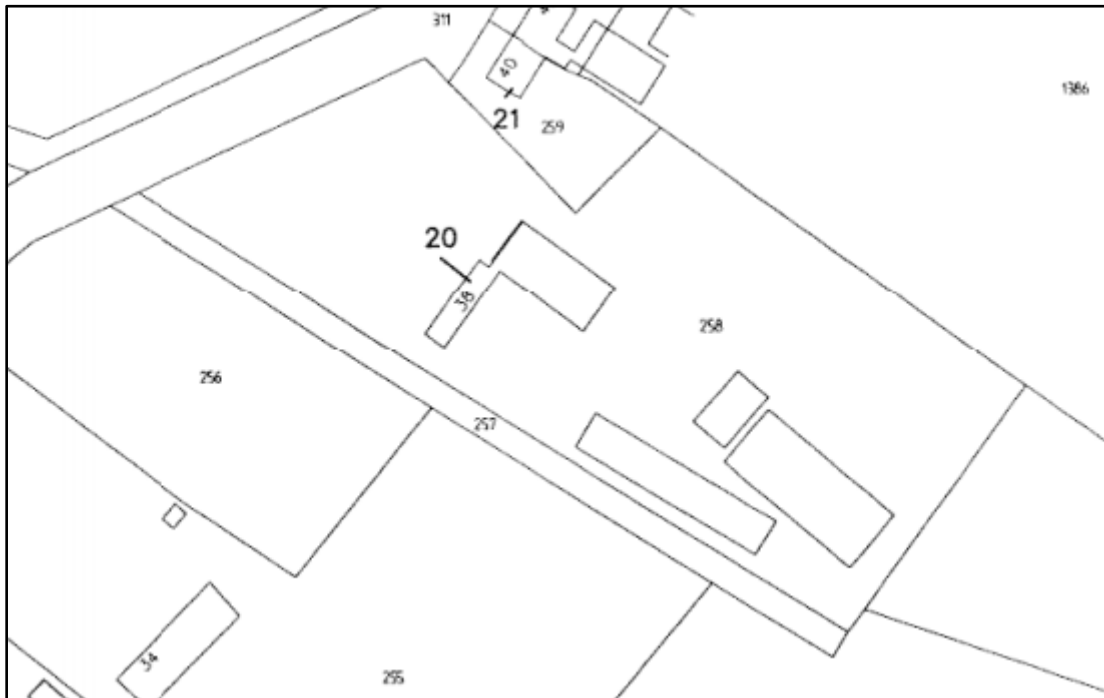
Het vigerend planologisch beleid ter plaatse van het plangebied is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002', aldus vastgesteld d.d. 21-01-2002. Conform dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen in een 'Agrarisch gebied' dat is aangewezen als 'Bebouwingscluster', zie Afbeelding 1 en Afbeelding 2. Het plangebied zelf is conform de detailplankaart bestemd voor woondoeleinden, zie Afbeelding 3.



Afbeelding 1: Uitsnede plankaart 'Hoofd- en medebestemmingen'



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart 'Ontwikkelingen'



Afbeelding 3: Uitsnede detailplankaart woondoeleinden 8

1.3 Procedure

Het plan loopt mee met de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' van de gemeente Best. Voor het gewenste initiatief dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld om aan te tonen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve getoetst of het initiatief voldoet aan de relevante planologische en milieukundige aspecten.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

Er wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met een planologische afweging van het initiatief.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg 38 te Best, kadastraal bekend als gemeente Best, sectie K, nummer 258. De locatie ligt in het buitengebied op een afstand van circa 0,75 km ten westen van de kern van Best. Direct aansluitend aan het plangebied voor de Aarlesche Erven. In Afbeelding 4 is een luchtfoto op de omgeving van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 4: Luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het kadastrale perceel heeft een omvang van 9.124 m². Hierin zijn de volgende gebouwen en bouwwerken aanwezig, zie Afbeelding 5:

1. Woning incl. inpandig uitbreiding in voormalige stal (1.106 m³), waarvan 22,8 m² in gebruik is als praktijk aan huis voor voetverzorging en –massage
2. Bakhuis, in gebruik voor privé ontspanningsdoeleinden (110 m²)
3. Hobbymatige timmerwerkplaats (378 m²)
4. Voormalige mantelzorgwoning (158 m²)
5. Voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, in gebruik voor privé opslag (467 m²)
6. Parkeerplaats t.p.v. voormalige maïssilo

Initiatiefnemer heeft de laatste jaren veel geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van de gebouwen en het terrein. Een groot gedeelte van de asbest is verwijderd. De bijgebouwen zijn gerenoveerd met gebruik van originele materialen om de boerderij uitstraling van de locatie te behouden. Hiervoor is onder andere de hobbymatige timmerwerkplaats gebruikt. Deze timmerwerkplaats is dan ook uitsluitend bestemd voor eigen gebruik. Er wordt niks vervaardigd voor derden en er worden dus ook geen inkomsten mee genereerd.

Verder heeft initiatiefnemer recent streekeigen bomen en struiken aangeplant om de locatie aan te laten sluiten op het omliggende landschap.



Afbeelding 5: Luchtfoto op plangebied

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief bestemd, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als bed & breakfast. Dit kan mogelijk worden gemaakt door een woonbestemming op te nemen ter plaatse van de bestaande gebouwen en erfverhardingen, zoals weergegeven in Afbeelding 6. Dit beoogde bestemmingsvlak heeft een omvang van 5.428 m². In de voorwaarden moet dan worden vastgelegd dat hierin een woning is toegestaan met een inhoud van maximaal 1.106 m³ en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke omvang van maximaal 1.115 m².

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied van de kern Best naar het buitengebied. De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Aarleseweg, waar verschillende (woon)boerderijen en vrijstaande woningen aan zijn gesitueerd. De omgeving wordt momenteel omgeven door agrarisch gebied met gras- en akkerland, wat zorgt voor een open gebied. Direct grenzend aan het plangebied is aan de oostzijde is het grootschalig woningbouwproject 'Aarlesche Erven' gelegen. Om die reden wordt overwogen om het gebied in de toekomst aan te wijzen als stedelijk gebied. Vanwege deze gebiedskenmerken is behoud van de aanwezige gebouwen en het gebruik van een deel van de gebouwen voor verblijfsrecreatie passend in de omgeving.

De gewenste bed & breakfast eenheden worden gevestigd in de voormalige mantelzorgwoning (gebouw 4) en het naastgelegen bijgebouw (gebouw 5). De mantelzorgwoning is praktisch al geschikt om in gebruik te nemen als bed & breakfast. Het gebouw is ruim, luxe en voorzien van eigen sanitair. Gebouw 5 beschikt over voldoende ruimte om één tot enkele luxe bed & breakfast eenheden in te realiseren. Vanwege de ligging achter op het erf is vanuit hier bovendien goed uitzicht op het achterliggende landschap. Indien alleen overgegaan wordt op het verbouwen van de bestaande gebouwen is de bestaande vorm leidend en stelt de gemeente Best navolgende randvoorwaarden omtrent beeldkwaliteit:

- Het dient te gaan om kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorzieningen;
- De recreatieve voorzieningen dienen georiënteerd te zijn op de groen ingerichte zijde van het perceel (het bosje aan de noordzijde van het plangebied);
- De recreatieve voorzieningen mogen alleen op de begane grond beslaan. Een verdieping met bijkomende noodzakelijke dakkapellen etc. achten wij niet wenselijk.

Om de recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een overnachtings- en verblijfsaccommodatie voor kortdurend verblijf mogelijk te maken wordt binnen de woonbestemming een aanduiding voor

verblijfsrecreatie opgenomen ter plaatse van gebouw 4 en 5. In de regels wordt vastgelegd dat er maximaal 5 bed & breakfast eenheden zijn toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 625 m². Dit wordt hard vastgelegd, omdat andere gebouwen niet in gebruik mogen worden genomen voor verblijfsrecreatie in verband met het aspect geur, zie paragraaf 4.7. Er zal tevens worden geborgd dat permanente bewoning, huisvesting van arbeidsmigranten etc. niet is toegestaan.

Er wordt gekozen voor de bestemming 'Wonen' met een aanduiding voor de verblijfsrecreatie, omdat de verblijfsrecreatie kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie is. Bovendien is herbestemming van het totale perceel naar 'Recreatie' niet mogelijk, omdat in dat geval het bedrijf op nr. 34 beperkt wordt. Hier wordt nader op in gegaan in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend dient uiteraard ook de praktijk aan huis voor voetverzorging en –massage toegestaan te blijven (22,8 m²).

Tot slot zal nog maximaal 100 m² van de bestaande bebouwing worden ingezet ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Het gaat om het binnen stallen van een werkbusje en aanhangers ten behoeve van een schoonmaak- en reinigingsbedrijf. Het schoonmaak- en reinigingsbedrijf houdt zich bezig met het schoon maken van erfverharding, stoepen en dergelijke en de werkzaamheden worden dan ook voornamelijk op locaties van derden uitgevoerd. Op de locatie aan de Aarleseweg 38 te Best zullen de voertuigen enkel gereed gemaakt, schoongemaakt en gestald worden. Overige werkzaamheden vinden aan de locatie aan de Aarleseweg 38 niet plaats ten behoeve van de kleinschalige bedrijvigheid.

Door een positieve bestemming van het bestaande en beoogde gebruik wordt leegstand en verloedering van het buitengebied naar de toekomst toe voorkomen. Bovendien zijn de gebouwen recent nog gerenoveerd en/of verkeren de gebouwen bouwkundig nog in een dusdanig goede staat dat ze eenvoudig zijn in te richten voor het beoogde gebruik. Het zou dan ook kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - zijn om deze gebouwen (gedeeltelijk) af te breken.

De hoofdwoning bestond tijdens de aankoop van het perceel uit twee delen. De woning zelf en een aangebouwde stal (aangebouwde bijgebouw), zoals dit vroeger vaak het geval was. Hierdoor konden in die tijd de dieren 'aan huis' staan. Voor de aankoop van de woning was het bijgebouw reeds gedeeltelijk in gebruik genomen voor sanitaire voorzieningen. Initiatiefnemer heeft na de aankoop er voor gekozen om in het overige gedeelte van het bijgebouw een slaapkamer en een praktijkruimte te realiseren. Dit binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Best 2002. Het voorschrift stelt dat *"woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, met inbegrip van de inhoud van aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen, een inhoud hebben van 600 m³ of meer mogen niet worden uitgebreid."* Daar de inhoud van het hoofdgebouw met de daaraan gebouwde bijgebouw niet veranderd is, wordt voldaan aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De gehele woning is destijds gerenoveerd en heeft nu één uitstraling, zijnde de hoofdwoning. Dit idee is vaak toegepast bij woningen met aangebouwde stal. Ten eerste om verloedering tegen te gaan en ten tweede is het slopen van een stal (deels) kapitaalvernietiging.

Aanvullend heeft initiatiefnemer nog de wens om een carport van 16 meter lang en 8 meter breed op te richten op een gedeelte van de bestaande parkeerplaats. De gemeente heeft aangegeven hier in eerste instantie geen medewerking aan te verlenen, tenzij er in plaats daarvoor bebouwing wordt gesaneerd. Er is derhalve besloten een bestaand deel van gebouw 5 te saneren om een nieuwe carport mogelijk te maken. Doordat de maximum oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken vast ligt, is geborgd dat de realisatie van de carport alleen mogelijk is wanneer er bebouwing wordt gesaneerd.

Om de ruimtelijke uitstraling van het plangebied nog verder te verbeteren is initiatiefnemer bovenop de reeds aanwezige landschappelijke inpassing alvast gestart met het aanbrengen van aanvullende kwaliteitsverbeteringen in het landschap. Aan de voorzijde zijn fruitbomen aangeplant en een dierenweide ingericht met daarin een grote amfibieënpool (nummer 7 op Afbeelding 6). In het oostelijke deel van het plangebied is een vogel/ecobos aangelegd met bloemrijk grasland en een kleine amfibieënpool (nummer 8 op Afbeelding 6). Aan de zuidzijde worden de bestaande panden ingepast door een groene erfscheiding, welke dient als natuurlijke overgang. Daarnaast ontleent deze het zicht op het erf en wordt het plangebied ingepast. Aan de zuidoost zijde worden een drietal plantvakken (met

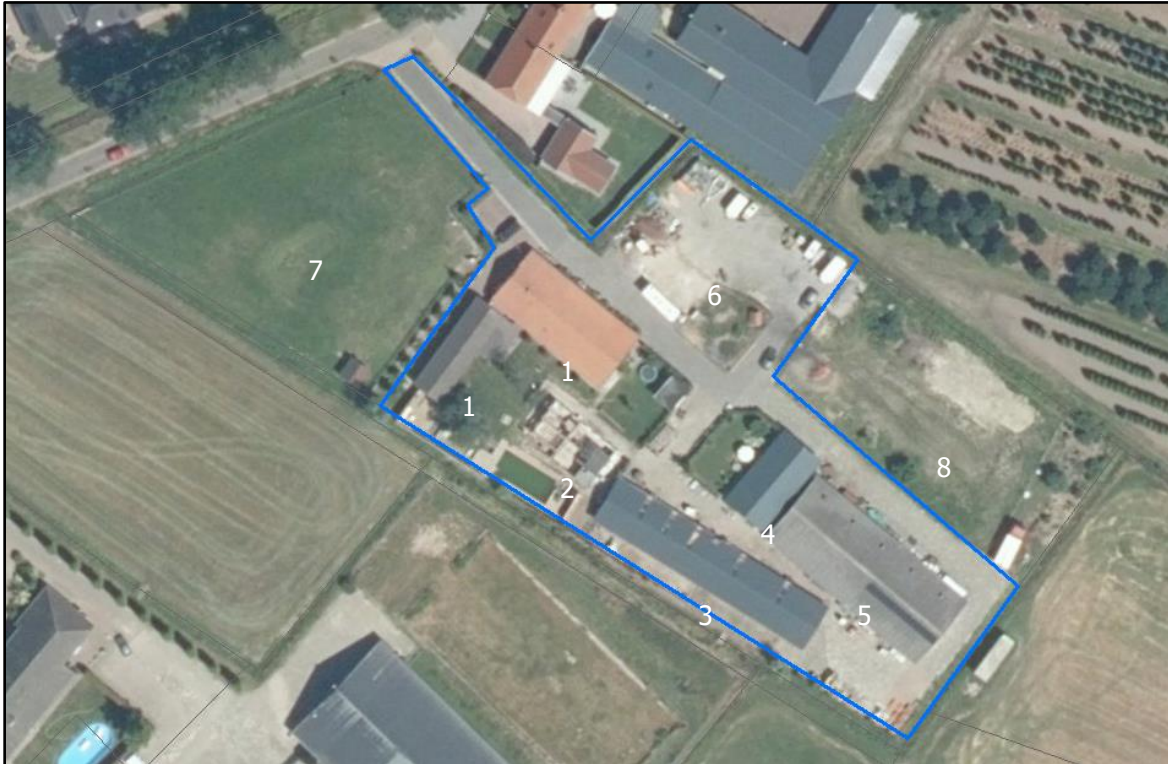
tussenliggende zichtlijnen) aangebracht, welke aansluiten op het ecobos. Hierdoor krijgt de achterkant van het plangebied een natuurlijke uitstraling, welke tevens ook zorgt voor een landschappelijke overgang tussen erf en omgeving. Aan de noordzijde is een houtwal gerealiseerd, welke aansluit op de bestaande hagen. Mede door deze landschappelijke inpassing wordt de bestaande bebouwing landschappelijk ingepast en krijgt de locatie een groene, natuurlijke uitstraling, welke daarnaast ook bijdraagt aan de verbetering van flora en fauna.

In Bijlage 1 is een situatietekening opgenomen met foto's van de recente aanplant en vormgeving. Volledigheidshalve zijn hieronder de gewenste functies en bijbehorende oppervlaktes samengevat:

- Woonbestemming: 5.428 m²;
- Woning (gebouw 1):
 - o Totale inhoud: 1.106 m³;
 - o Praktijk aan huis voor voetverzorging en –massage (22,8 m²);
- Bijgebouwen:
 - o Totale oppervlakte: 1.115 m², waarvan:
 - Verblijfsrecreatie in gebouw 4 en 5 (maximaal 625 m²);
 - Hobbymatige timmerwerkplaats in gebouw 3 (378 m²);
 - Overige gebouwen/bouwwerken ten behoeve van privé gebruik.

Of

- o Totale oppervlakte: 1.115 m², waarvan:
 - Verblijfsrecreatie in gebouw 4 en een gedeelte van gebouw 5 (maximaal 500 m²);
 - Hobbymatige timmerwerkplaats in gebouw 3 (378 m²);
 - Kleinschalige bedrijvigheid in gebouw 5 (maximaal 100 m²);
 - Overige gebouwen/bouwwerken ten behoeve van privé gebruik.



Afbeelding 6: Gewenste bestemmingsvlak 'Wonen'

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en een aanvullende investering in kwaliteitsverbetering wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Tevens wordt door hergebruik van bestaande gebouwen enerzijds leegstand en verloedering én anderzijds kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - voorkomen. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, ligt het plangebied in het gemengd landelijk gebied en het zoekgebied voor verstedelijking. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het zoekgebied voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het is hier van belang dat stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. Qua maat en schaal dienen deze ontwikkelingen bij de kern te passen. Extra aandacht wordt gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling in de weg kunnen staan. Kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied bestaan uit het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid en het behouden van cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Met het initiatief worden de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief bestemd, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als bed & breakfast. Deze functies passen in het zoekgebied voor verstedelijking, maar dragen ook bij aan de multifunctionaliteit van het landelijk gebied. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 7: Uitsnede structurenkaart Sv 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

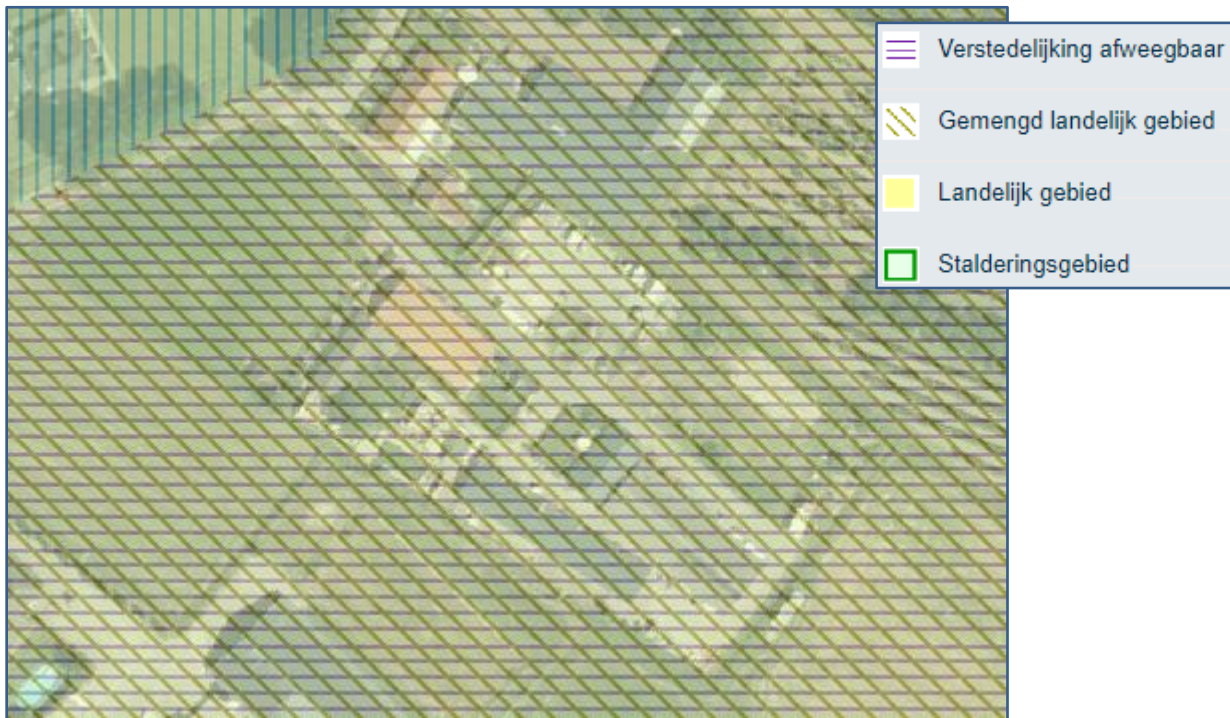
De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn

opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen in de volgende werkingsgebieden, zie Afbeelding 8:

- Landelijk gebied;
- Gemengd landelijk gebied;
- Verstedelijking afweegbaar;
- Stalderingsgebied.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView)

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief worden de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief bestemd, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als nevenactiviteit in de vorm van een bed & breakfast. De Iov kent geen voorwaarden voor het uitbreiden van een woonfunctie. Ook de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' ziet niet op uitbreiding van bestaande, maar op de vestiging van nieuwe functies. Op het positief bestemmen van de inpandige uitbreiding van de woning in de voormalige stal zijn derhalve geen voorwaarden van toepassing. De vestiging van een andere functie in bestaande bebouwing bij een woonfunctie kan op grond van artikel 3.68, tweede lid, onder a, worden toegestaan mits dit passend is binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in paragraaf 3.6.7. Voor de vestiging van niet-agrarische functies zoals een bed & breakfast zijn de voorwaarden vastgelegd in artikel 3.73.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief wordt ter plaatse geen veehouderij mogelijk gemaakt. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Met het initiatief wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. De gebouwen zijn in de bestaande situatie volledig in gebruik voor de woonfunctie. Met het initiatief wordt dit gebruik positief bestemd. Daarbij wordt het mogelijk om een gedeelte van de bestaande gebouwen in gebruik te nemen als nevenactiviteit in de vorm van een bed & breakfast. Er is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing. Hierdoor kan worden gesteld dat er met het initiatief sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied te combineren met een aanvullende investering in kwaliteitsverbetering. Hier wordt in navolgende paragraaf verder op ingegaan. Tevens wordt door hergebruik van bestaande gebouwen

enerzijds leegstand en verloedering én anderzijds kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - voorkomen.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

De gemeente Best heeft in haar 'Landschapsinvesteringsregeling 2019' vastgelegd hoe invulling moet worden gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het Landelijk gebied. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie 1 omvat ontwikkelingen die geen wezenlijke ruimtelijke impact hebben. Tot categorie 2 behoren ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Voor deze ontwikkelingen kan invulling worden gegeven aan kwaliteitsverbetering door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. In categorie 3 vallen veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn, maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om te bepalen tot welke categorie het initiatief behoort moet uitgegaan worden van de planologisch legale situatie. Conform het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor woondoeleinden met een maximale omvang van 1.500 m². Om de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief te bestemmen is een woonbestemming van 5.428 m² nodig. Hieruit volgt dat het initiatief tot categorie 3 behoort. Voor ontwikkelingen in deze categorie wordt een basisinspanning-plus vereist. De investeringsverplichting betreft in alle gevallen in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd inrichtingsplan. Dit landschappelijk inpassingsplan (incl. de hierna benoemde kwaliteitsverbetering) is opgenomen in Bijlage 1. Naast de landschappelijke inpassing wordt op basis van oppervlakten van een ontwikkeling een extra kwaliteitsverbetering verwacht. Voor de uitbreiding van een bestemmingsvlak wordt een tegenprestatie van €2,- per m² uitbreiding vereist.

In dit geval wordt invulling gegeven aan extra kwaliteitsverbetering door een aanvullende investering in het landschap in plaats van grootschalige sloop. Alle aanwezige gebouwen zijn namelijk in gebruik als woning incl. bijbehorend bouwwerken en/of worden in gebruik genomen ten behoeve van de recreatieve nevenfunctie in de vorm van een bed & breakfast. Er is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing. In Bijlage 2 is de aanvullende investering in het landschap als aparte bijlage opgenomen.

Om de ruimtelijke uitstraling van het plangebied nog verder te verbeteren is initiatiefnemer bovenop de reeds aanwezige landschappelijke inpassing alvast gestart met het aanbrengen van aanvullende kwaliteitsverbeteringen in het landschap. Aan de voorzijde zijn fruitbomen aangeplant en een dierenweide ingericht met daarin een grote amfibieënpool. In het oostelijke deel van het plangebied is een vogel/ecobos aangelegd met bloemrijk grasland en een kleine amfibieënpool. Een voorstel hiervoor is als Bijlage 1 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de bestaande en beoogde omvang van de woonbestemming en de waarde van de aanvullende kwaliteitsverbetering is een economische berekening opgesteld, die is terug te vinden in Bijlage 3. Uit deze berekening blijkt dat de waarde van de aanvullende kwaliteitsverbetering voldoet aan de investering die de gemeente Best redelijk acht.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing plus de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

In artikel 3.73, eerste lid, van de Iov is vastgelegd dat op een bestaand bouwperceel binnen het landelijk gebied kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Met de beoogde ontwikkeling worden bestaande bijgebouwen bij een woonfunctie hergebruikt voor een recreatieve nevenfunctie in de vorm van een bed & breakfast. Hierdoor wordt leegstand en verloedering van het buitengebied naar de toekomst toe voorkomen, waardoor het initiatief bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.
3. *hoe een ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.*
In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door hergebruik van bestaande bebouwing en de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing plus aanvullende kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Tevens wordt door hergebruik van bestaande gebouwen enerzijds leegstand en verloedering én anderzijds kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - voorkomen.

Verder moet worden aangetoond dat:

- b. *er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt;*
Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. Het gaat om de vestiging van een recreatieve nevenfunctie binnen een woonbestemming.
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
Zoals reeds uiteen is gezet is er binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing. Alle aanwezige gebouwen zijn in gebruik als woning incl. bijbehorend bouwwerken en/of worden in gebruik genomen ten behoeve van de recreatieve nevenfunctie in de vorm van een bed & breakfast. Door een positieve bestemming van het bestaande en beoogde gebruik wordt leegstand en verloedering van het buitengebied naar de toekomst toe voorkomen. Bovendien zijn de gebouwen recent nog gerenoveerd en/of verkeren de gebouwen bouwkundig nog in een dusdanig goede staat dat ze eenvoudig zijn in te richten voor het beoogde gebruik. Het zou dan ook kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - zijn om deze gebouwen (gedeeltelijk) af te breken.
- d. *de vestiging geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.*
Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking gerealiseerd.

Conform artikel 3.73, tweede lid, dient een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt te borgen dat de functie, ook op lagere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting. Er dienen daartoe regels te worden gesteld:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
Als een binnen de omgeving passende omvang en bijbehorende publieksaantrekkende werking geldt op grond van artikel 3.73, derde lid, sub c, voor voorzieningen ten dienste van vrije-tijd

een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. In de beoogde situatie heeft de toegestane recreatieve nevenfunctie in de vorm van een bed & breakfast een omvang van maximaal 625 m². Hiermee wordt dus voldaan aan de maximale omvang van de vrijetijdsvoorziening.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat ter plaatse uitsluitend een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een overnachtings- en verblijfsaccommodatie voor kortdurend verblijf is toegestaan met een maximale omvang van 625 m².

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt buitenopslag als strijdig met de bestemming aangemerkt.

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

In de regels van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor de recreatieve nevenfunctie waardoor het bedrijf bij uitbreiding genoodzaakt is om elders op een passende locatie te vestigen.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

In 2011 is de 'Structuurvisie Best 2030' vastgesteld. Dit is een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Best. Ten aanzien van het thema 'wonen' is in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag waarbij zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat.

Vervolgens is op 4 april 2016 de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld. Dit is een partiële herziening van de 'Structuurvisie Best 2030' voor wat betreft het buitengebied. In de 'Structuurvisie Best' staat dat gemeente Best gezien kan worden als een dynamisch geheel waarin sprake moet zijn van balans tussen het landschap en haar bewoners en gebruik. In deze structuurvisie is omschreven dat sprake zal zijn van een afname van boerenbedrijven. De prognose is dat in Best tot 2030 17% van de agrarische bedrijfsbebouwing de landbouwfunctie verliest. Hergebruik van deze agrarische bebouwing wordt als belangrijk middel gezien om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Hiervoor dienen dat de locaties naar tevredenheid van de omgeving herontwikkeld te worden en er dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden door het saneren van asbeststallen en bodemvervuilende activiteiten.

Zoals reeds uiteen is gezet worden met het initiatief de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief bestemd, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als bed & breakfast. Doordat er uitsluitend gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij heeft initiatiefnemer de laatste jaren veel geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van de gebouwen en het terrein. Een groot gedeelte van de asbest is verwijderd. De bijgebouwen zijn gerenoveerd met gebruik van originele materialen om de boerderij uitstraling van de locatie te behouden. Er zijn streekeigen bomen en struiken aangeplant, om te sluiten op het omliggende landschap. In aanvulling op deze reeds aanwezige landschappelijke inpassing wordt met het initiatief geïnvesteerd in aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap door aan de voorzijde fruitbomen aan te planten en een dierenweide in te richten. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een vogel/ecobos aangelegd met bloemrijk grasland en een amfibieënpool.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief aansluit bij de visie van de gemeente Best voor wonen in het buitengebied.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, is het vigerend planologisch beleid ter plaatse van het plangebied vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002', aldus vastgesteld d.d. 21-01-2002. Conform dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen in een 'Agrarisch gebied' dat is aangewezen als 'Bebouwingscluster'. Het plangebied zelf is bestemd voor woondoeleinden met een maximale omvang van 1.500 m². Hierbinnen zijn een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en bijgebouwen met een omvang van maximaal 100 m² toegestaan. De legaal aanwezige bebouwing is onder het overgangsrecht vervat. Dit betekent dat deze gebouwen gebruikt mogen worden, zoals de bestemming 'Wonen' rechtstreeks planologisch toestaat. Hiervan kan niet worden afgeweken en de gemeente gaat er van uit dat de gebouwen op de lange termijn – wanneer deze verouderen - gesloopt zullen worden.

Het bestaande en gewenste gebruik van het plangebied past echter niet binnen de rechtstreekse regels van de bestemming 'Wonen'. In het verleden is een gedeelte van een voormalige stal bij de woning getrokken waardoor deze nu een omvang heeft van 1.106 m³. Hierin is overigens ook een praktijk aan huis gevestigd voor voetverzorging en –massage. Daarbij zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke omvang van circa 1.115 m² in gebruik als bijgebouw. Hiervan is 378 m² in gebruik als hobbymatige timmerwerkplaats en 158 m² ingericht als mantelzorgwoning. De overige gebouwen worden gebruikt voor privé ontspanningsdoeleinden en opslag.

Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief te bestemmen. Daarbij is het de wens om de mantelzorgwoning in gebruik te nemen als bed & breakfast en in het daarnaast gelegen bijgebouw nog enkele bed & breakfast eenheden, met een maximum van 5 kamers – geschikt voor in maximaal 10 personen – te creëren.

Op basis van dit vigerend planologisch beleid is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Er is een maatwerkoplossing noodzakelijk. In overeenstemming met de gemeente Best loopt het initiatief derhalve mee met de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021', mits kan worden aangetoond dat er een gedegen ruimtelijke afweging is gemaakt. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar invulling aan gegeven.

Het schoonmaak- en reparatiebedrijf past binnen de afwijkingsregels welke in artikel 26.4.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2021' zijn opgenomen. Hieronder is de toetsing aan de voorwaarden uit artikel 26.4.1 opgenomen:

26.5.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.4.1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijvigheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijvigheid mag worden gevestigd in de woning en/of een bijbehorend bijgebouw, voorzover dit past binnen de vigerende bouwregels die voor de woning en bijgebouwen gelden;*
De bedrijvigheid wordt gevestigd in een bestaand bijbehorend bijgebouw (gebouw 5 op Afbeelding 6). Dit gebouw past binnen de bouwregels die gelden.
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;*
De woonfunctie blijft in overwegende mate behouden.
- c. er vindt geen detailhandel plaats;*
Er vindt geen detailhandel plaats ten behoeve van het schoonmaak- en reinigingsbedrijf.
- d. het gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat;*
Het stallen van het werkbusje en aanhangers zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het woonklimaat. De ondernemer zal één keer per dag de locatie aan de Aarleseweg 38 te Best

verlaten met een werkbusje en hij zal aan het einde van de werkdag weer terug arriveren op de locatie. Daarnaast vinden er verder geen werkzaamheden op de locatie plaats die tot overlast kunnen leiden. De voertuigen worden gestald en zo nu en dan gereed gemaakt of schoongemaakt. De overige werkzaamheden ten behoeve van het schoonmaken en reinigen van erfverharding vinden plaats op locaties van derden. Er zal derhalve geen sprake zijn van een aantasting van het woonklimaat.

- e. *het uitsluitend een bedrijfsactiviteit betreft welke voorkomt in, of gelijk te stellen is aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in Bijlage 22 Lijst kleinschalige bedrijvigheid (niet limitatieve lijst), alsmede in pandige statische opslag;*
Bijlage 22 betreft een niet limitatieve lijst. In de Lijst kleinschalige bedrijvigheid zijn onder andere een glazenwasser en een loodgieter opgenomen. Deze bedrijven zijn gelijk te stellen met een schoonmaak- en reparatiebedrijf.
- f. *er vindt geen buitenopslag plaats;*
Er zal geen buitenopslag plaatsvinden. Zoals reeds benoemd zullen de voertuigen binnen worden gestald.
- g. *de omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 100 m²;*
Er zal maximaal 100 m² ten behoeve van het stallen van een werkbusje en aanhangers in gebouw 5 in gebruik genomen worden.
- h. *er worden geen reclame-uitingen geplaatst, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;*
Er zullen geen reclame-uitingen worden geplaatst, eventueel alleen hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan.
- i. *de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.*
De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning aan de Aarleseweg 38 te Best.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat het schoonmaak- en reinigingsbedrijf past binnen de afwijkingsregels om kleinschalige bedrijvigheid met een oppervlakte van maximaal 100 m² toe te staan. Deze activiteit is derhalve verder in de ruimtelijke onderbouwing niet meegenomen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat voor het initiatief geen passende beoordeling noodzakelijk is.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Vanwege de ligging van het plangebied conform het vigerende bestemmingsplan in de bebouwingsconcentratie aan de Aarleseweg en conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in 'verstedelijking afweegbaar' is het plangebied gelegen binnen een bestaande stedelijke zone. Het initiatief behoort derhalve niet tot de enige mogelijk relevante categorie: D 11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject). Daar het initiatief niet voor komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt voor de beoogde ontwikkeling geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

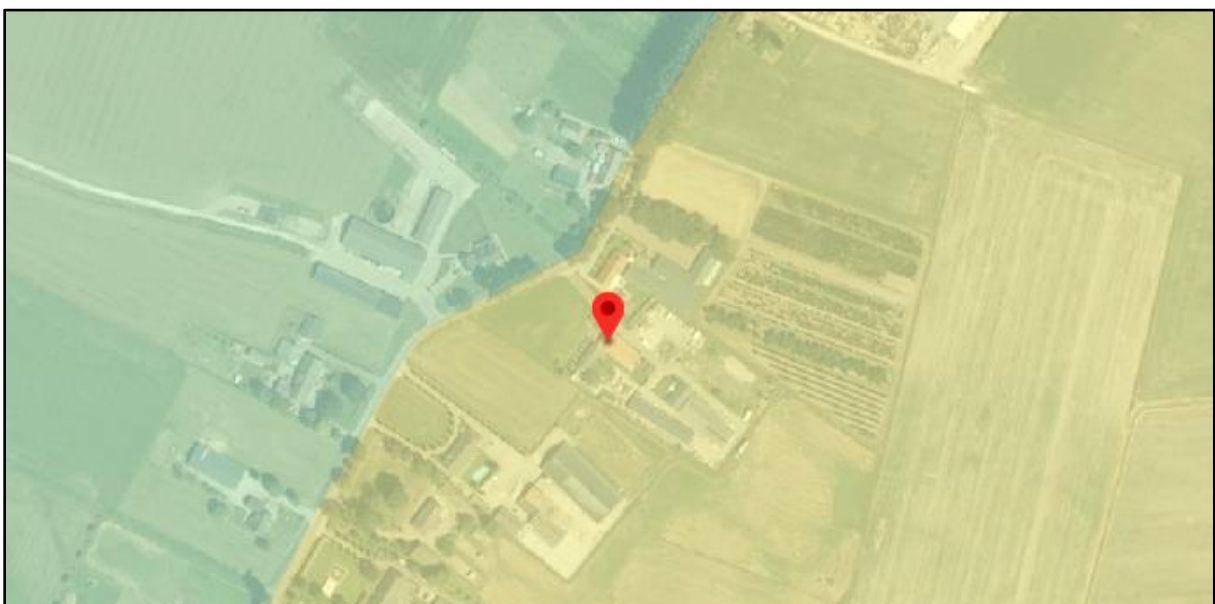
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1.3 zijn er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water gelegen op het plangebied. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in Afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'Gezondheid – 1' PMWP

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap De Dommel.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit het plangebied enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten.

Binnen het plangebied wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Binnen het plangebied vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief zal geen effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie in de omgeving. De aanwezige gebouwen en erfverhardingen blijven in omvang ongewijzigd. De omvang aan oppervlakte verharding op het perceel blijft hiermee gelijk. Compenserende maatregelen voor een toename van oppervlakteverharding is derhalve niet noodzakelijk.

Het huishoudelijk afvalwater blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Ook de nieuw te realiseren bed & breakfast eenheden in de bestaande bebouwing worden hier op aangesloten.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg en instandhouding van de aanwezige landschappelijke inpassing plus aanvullende kwaliteitsverbetering de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina & Oisterwijkse Vennen en Regte Heide & Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft de Kampina & Oisterwijkse Vennen, dat op een afstand van circa 6,6 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Er is sprake van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wanneer uit de rekenresultaten van het rekenprogramma AERIUS blijkt dat het initiatief ten opzichte van de uitgangssituatie niet zorgt voor een stikstofdepositie die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Als uitgangssituatie geldt de bestaande, planologisch legale, situatie direct voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

In de bestaande, planologisch legale, situatie direct voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is ter plaatse één woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voor een bestaande woning geldt een emissiefactor van 3,0 NO_x per woning per jaar, vanwege de emissie van stikstof vanuit de stookinstallatie. Verder zullen ook de verkeersbewegingen van en naar de woning stikstofemissie veroorzaken. De verkeersaantrekkende werking van een vrijstaande woning in het buitengebied is conform publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van de CROW (editie december 2018) 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. De omvang van de woning en bijbehorende bouwwerken doet aan deze kentallen voor de relevante stikstofemissie van een woning niet af. Ook de uitbreiding van de woning in de naastgelegen voormalige stal en de renovaties van de bijbehorende bouwwerken hebben geen (tijdelijke) toename in stikstofemissie tot gevolg gehad, omdat deze voornamelijk inpandig hebben plaatsgevonden en hiervoor geen mobiele werktuigen zijn gebruikt. Hetzelfde geldt voor de realisatie van de beoogde bed & breakfast eenheden in de bestaande bijgebouwen.

Dit betekent dat alleen het gebruik van de beoogde bed & breakfast mogelijk een toename in stikstofdepositie tot gevolg heeft. Hiervoor is aangenomen dat er één stookinstallatie aanwezig is in de voormalige mantelzorgwoning en er maximaal twee stookinstallaties worden aangebracht ten behoeve van de nieuwe bed & breakfast eenheden. Hierbij wordt opgemerkt dat de nieuwe bed & breakfast eenheden in lijn met de landelijke wetgeving waarschijnlijk echter gasloos zullen worden uitgevoerd. Hierdoor is er geen sprake van stikstofemissie vanuit de stookinstallatie. Voor wat betreft de verkeersgeneratie van de bed & breakfast eenheden is aangesloten bij de categorie '3* Hotel' (middenklasse) van de CROW. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 1,8-2,1 per kamer per etmaal. In de beoogde situatie worden maximaal 5 kamers gerealiseerd. Dit brengt de verkeersgeneratie van de recreatieve nevenfunctie op maximaal 10,5 per etmaal.

Om aan te tonen dat er als gevolg van het initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS op basis van bovengenoemde stikstofbronnen een berekening gemaakt voor de beoogde situatie. Volledigheidshalve zijn hier ook de stikstofbronnen van de bestaande woning in mee genomen. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied zijn evenredig verdeeld over de ontsluitingsroutes (buitenwegen). Deze lopen vanaf het plangebied in noordelijke en zuidelijke richting over de Aarleseweg. De ontsluitingsroutes zijn meegerekend tot het moment dat het verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. In lijn met vaste jurisprudentie kunnen vanaf dat moment de gevolgen van het af- en aanrijdende verkeer voor het milieu namelijk niet meer worden toegerekend aan de ontwikkeling binnen het plangebied.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar, zie Bijlage 4. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen leidt het initiatief verder ook niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

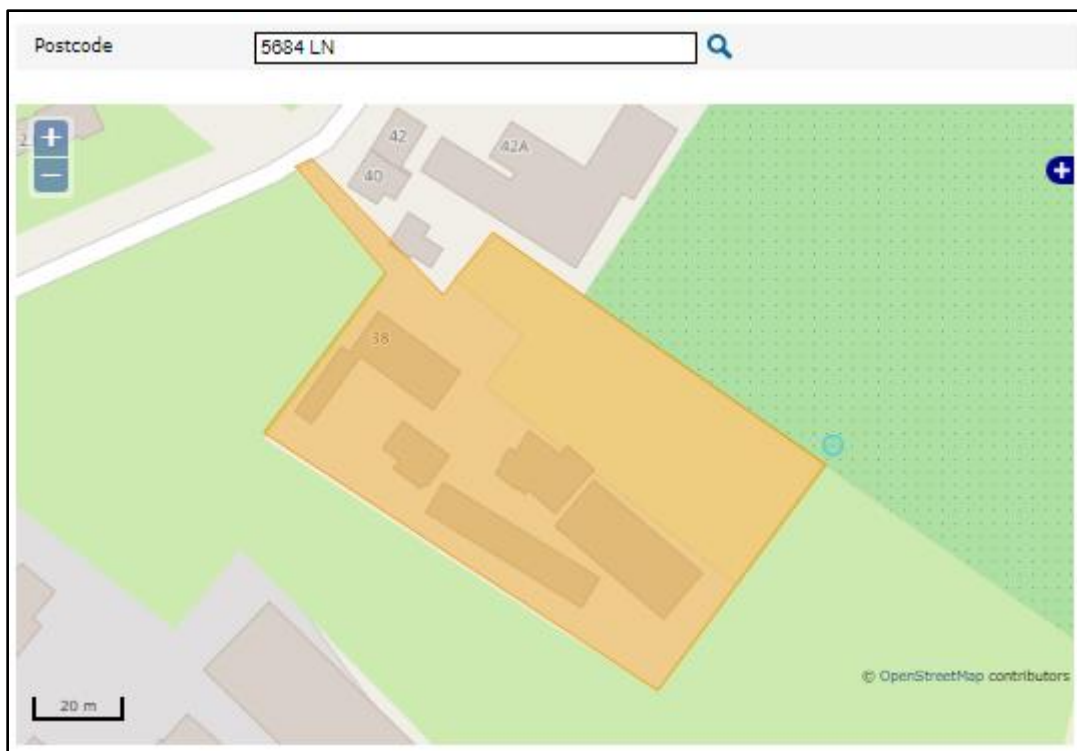
In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Met het initiatief worden de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief bestemd, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als bed & breakfast. Hiervoor hebben reeds de nodige vergunningsvrije renovaties plaatsgevonden, waarbij de wettelijke zorg voor in het wild levende dieren en planten in acht is genomen. Dit zal in de toekomst worden voortgezet. Hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, zullen niet beschadigd, vernield of verstoord worden. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving.

Bovendien blijkt uit de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit dat de aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied onwaarschijnlijk is, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart 'Effectenindicator soorten'

Top-10 activiteiten
[Alle activiteiten](#)

☒ Slopen en/of asbest verwijderen
☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
☐ Kappen
☐ Overig bouwwerk bouwen
☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
☐ Dakkapel plaatsen
☐ Woning bouwen
☒ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
☐ Uitrit aanleggen of veranderen

Toon effecten

1 Locatie

2 Activiteiten

3 Indicatie

Locatie: 5,3677/51,516 Oppervlakte: 0,72 ha

Disclaimer
 > De dekkingsgraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
 > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
 > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

☒ [Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen](#)

☒ [Slopen en/of asbest verwijderen](#)

☒ [Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening](#)


 In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Afbeelding 12: Conclusie 'Effectenindicator soorten'

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij het vellen van houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief worden geen houtopstanden geveld.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige

bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande woning met de bijbehorende bouwwerken mogen al als zodanig worden gebruikt. Bovendien vinden er binnen de huidige woonbestemming geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er mag dan ook worden aangenomen dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor menselijk verblijf.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de ontwikkeling van de beoogde situatie moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 13. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

4.5.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

De gemeente Best heeft haar archeologiebeleid derhalve vervat in het bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', aldus vastgesteld d.d. 06-02-2017. Conform dit bestemmingsplan heeft het westelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)' toegekend gekregen en het oostelijk deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)', zie Afbeelding 14. Dit betekent dat de in de grond aanwezige archeologische waarden in stand gehouden en beschermd moeten worden. Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en vinden er geen bodemingrepen plaats die de in de grond aanwezige archeologische waarden zouden kunnen aantasten.



Afbeelding 14: Uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.

- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische bedrijven, een KI-station, handel in openhaardhout, tuincentrum en fouragehandel. Een verhoogde milieubelasting is derhalve te verantwoorden.

Met het initiatief worden de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief bestemd, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als recreatieve nevenfunctie in de vorm van bed & breakfast eenheden. Enerzijds zijn deze functies gevoelig en dienen deze op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd te worden. Anderzijds vormen de recreatieve nevenfuncties zelf ook een belasting op de omgeving.

Voor wat betreft het plangebied als gevoelige functie wordt de ligging ten opzichte van veehouderijen in de omgeving getoetst in paragraaf 4.7 t.a.v. het maatgevende aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-veehouderijfunctie ten opzichte van het plangebied betreft het KI-station dat onderdeel is van het bedrijf aan de Aarleseweg 34, waar tevens veehouderij activiteiten plaats vinden. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat wanneer er meerdere bedrijfsfuncties op één locatie gevestigd zijn, de meest belastende functie in dat geval maatgevend is. Voor het bedrijf aan de Aarleseweg 34 zijn dat de veehouderij activiteiten. Zoals gezegd zal hier aan worden getoetst in paragraaf 4.7.

Het dichtstbijzijnde niet-veehouderij bedrijf ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg 42/42a en betreft een opslag/handel in openhaardhout. Een dergelijke bedrijfsfunctie behoort tot de categorie 'Groothandel in hout en bouwmaterialen'. Hiervoor geldt op basis van milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter, wanneer gelegen in gemengd gebied. De kortste afstand tussen het bedrijf en de woning binnen het plangebied is 32 meter. De kortste afstand tussen het bedrijf en de beoogde bed & breakfast eenheden is 34 meter. De opslag/handel in openhaardhout is dus op gepaste afstand van de gevoelige objecten binnen het plangebied gelegen. Andere bedrijven in de omgeving zijn op grotere afstand gelegen waardoor ook aan deze richtafstanden wordt voldaan.

Op locatie is een hobbymatige timmerwerkplaats aanwezig in gebouw 3, hier worden geen bedrijfsmatige werkzaamheden uitgevoerd. De activiteiten vinden hier beperkte uren in de week plaats, enkel voor eigen gebruik. Er kan worden geconcludeerd dat de werkzaamheden in deze omvang en hinder, qua impact op de omgeving, niet als zijne bedrijfsmatig kunnen worden aangemerkt.

Voor wat betreft de belasting van het bed & breakfast op de omgeving moet getoetst worden aan de richtafstanden van de VNG-handreiking. Een bed & breakfast behoort conform de VNG-handreiking tot milieucategorie 1 (hotels & pensions). Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 0 meter wanneer gelegen in gemengd gebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde recreatieve activiteiten op locatie met zekerheid op gepaste afstand van gevoelige objecten in de omgeving is gelegen.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?

b. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Om deze twee vragen te kunnen beantwoorden is een geuronderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur heerst. Omgekeerd vormt het initiatief geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Op grond van de vigerende geurwetgeving zijn er dus geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief.

Vervolgens kwam echter het volgende naar voren: Voor wat betreft de maatgevende veehouderij ten opzichte van het plangebied – gelegen aan de Aarleseweg 34 te Best – is een gedeelte van de milieuvergunning van rechtswege komen te vervallen. In het geuronderzoek voor de Aarleseweg 38 was al enkel het resterende deel van de milieuvergunning van de veehouderij aan de Aarleseweg 34 te Best meegenomen. Nu bleek dat er bij de gemeente een verzoek voor lag om de milieuvergunning voor de Aarleseweg 34 opnieuw te verlenen. Er is derhalve een integrale afweging gemaakt voor beide ontwikkelingen aan de Aarleseweg 34 en 38, zie Bijlage 6. Hieruit kan voor wat betreft het initiatief binnen het plangebied de volgende eindconclusie worden getrokken:

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe recreatieve voorzieningen op nr. 38;
- Het agrarische bedrijf wordt niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden door komst van de verblijfsrecreatie. Het bebouwen van de onbebouwde punt grond tussen de stal die nu gebouwd wordt en het perceel op nr. 38 is een niet reëel worst-case scenario omdat:
 - o Uitbreiding in de kleine onbebouwde punt met het verleggen van het emissiepunt op de rand van het bestemmingsvlak bij deze punt is een fictieve, slechts denkbare situatie; Het is onwaarschijnlijk dat deze situatie zich voordoet.
 - o De ondernemer heeft zelf een verzoek ingediend voor het uit het bouwvlak halen van de onbebouwde punt.

Beide ontwikkelingen, te weten het aanduiden van de schuur en de mantelzorgwoning op nummer 38 als verblijfsrecreatie en het opnieuw verlenen van de van rechtswege vervallen milieuvergunning op nummer 34, kunnen dus doorgang vinden omdat beide ontwikkelingen elkaar niet in de weg zitten.

4.8 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Voor wat betreft bedrijven in de omgeving is in paragraaf 4.6 reeds uiteengezet dat kan worden voldaan aan de richtafstanden (waaronder het aspect geluid). Het plangebied is wel gelegen binnen het geluidszone van Aarleseweg. Het planologisch legaal aanwezige deel van de woning is een bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. De inpandige uitbreiding in de voormalige stal heeft plaatsgevonden op een grotere afstand van de weg. Er van uit gaande dat er op het bestaande, planologisch legaal aanwezige deel van de woning voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Wgh, zal dat op de uitbreiding dus ook het geval zijn.

De recreatieve verblijfsvoorzieningen hoeven niet betrokken te worden in de besluitvorming. Vaste jurisprudentie hierover is dat recreatieverblijven geen geluidsgevoelige objecten zijn, zie ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1 (ECLI: NL.RVS.2004.AO5659).

De timmerwerkzaamheden worden hobbymatig uitgevoerd in gebouw 3, de werkplaats wordt uitsluitend bestemd voor eigen gebruik. Er is geen sprake van een bedrijfsmatige werkplaats, er worden geen werkzaamheden uitgevoerd voor derden. Hierdoor voorzien de timmerwerkzaamheden niet in een verkoopfunctie met bijhorende verkeersbewegingen en vinden de activiteiten een beperkte hoeveelheid

uren per week plaats. Er kan worden geconcludeerd dat de timmerwerkplaats niet voorziet in een zodanige geluidsproductie waardoor het opstellen van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluipverkeer. De weg wordt in noordelijke richting ontsloten door de Mosselaarweg en in zuidelijke richting door de Oirschotseweg. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om kleine toename in verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Zoals reeds is toegelicht in paragraaf 4.3.2 zal de recreatieve nevenfunctie namelijk een verkeersgeneratie van maximaal 10,5 voertuigbewegingen met per etmaal opleveren.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Op 30 november 2015 heeft de gemeente Best de 'Nota parkeernormen 2015' vastgesteld. Conform deze nota geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor een bed & breakfast voorziening vindt alleen een parkeertoets plaats, indien er meer dan een kamer is. Dit is bij dit initiatief het geval. Er wordt aangenomen dat er voor elke kamer voorzien moet worden in één parkeerplaats. Dit betekent dat er binnen het plangebied in totaal ruimte moet zijn voor 7 parkeerplaatsen. De aanwezige parkeerplaats biedt ruim voldoende ruimte voor 7 parkeerplaatsen.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.10.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast

wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor het beoogde recreatieve nevenfunctie dient bepaalt te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. De verkeersgeneratie van een woning is afhankelijk van de ligging en het type woning, niet van de omvang. De inpandige uitbreiding in de voormalige stal heeft dus geen invloed (gehad) op het aantal verkeersbewegingen dat dagelijks van en naar de woning beweegt. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 4.3.2 zal de recreatieve nevenfunctie een verkeersgeneratie van maximaal 10,5 voertuigbewegingen met per etmaal opleveren. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is, zie Afbeelding 15. De beoogde ontwikkeling heeft dus geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10,5
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 15: Uitsnede NIBM-tool

4.10.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 19,39 µg/m³, voor PM_{2,5} 12,53 µg/m³ en voor NO₂ 16,06 µg/m³, zie Afbeelding 16.



Afbeelding 16: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de

kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de risicokaart, Afbeelding 17, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen binnen 750 meter van het plangebied. Het initiatief voorziet ook niet in het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

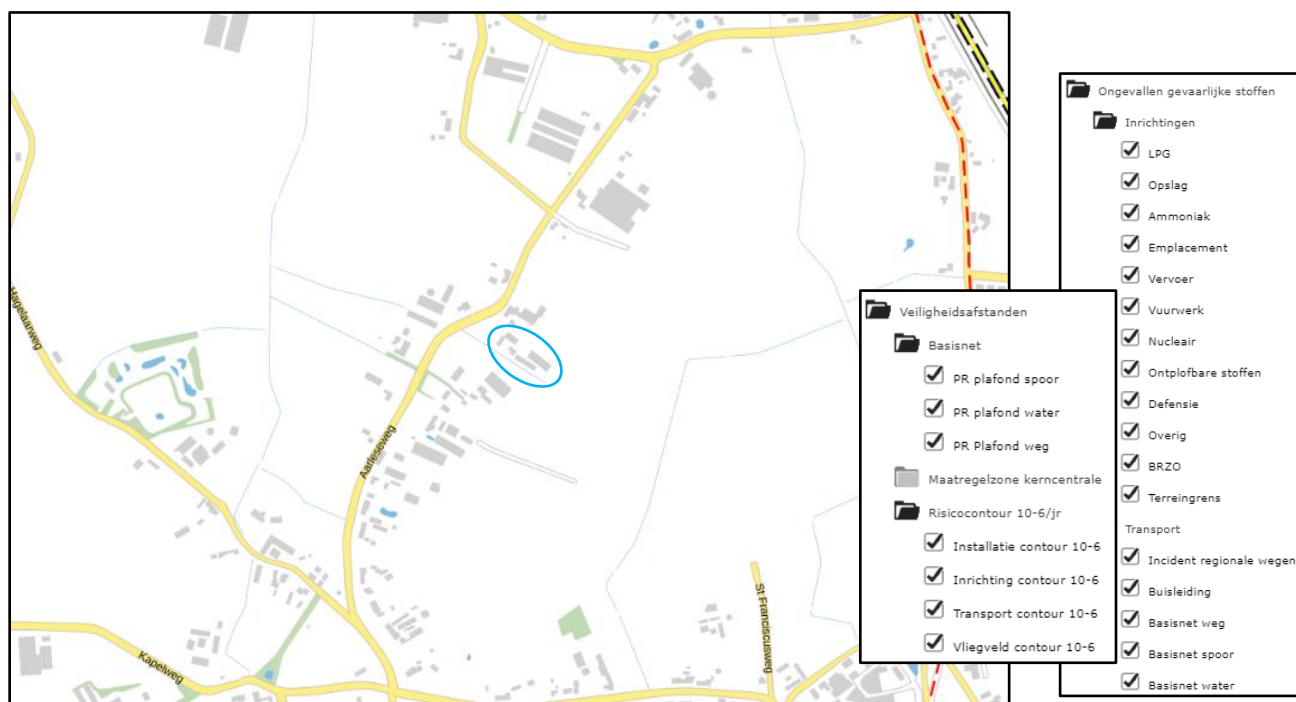
Binnen de gemeente Best zijn enkele risicovolle transportroutes gelegen, te weten de A2, A50, A58 en het spoortraject Tilburg - Eindhoven. Het invloedsgebied van zowel de A2 als de A50 bedraagt 880 meter. De A2 is op circa 1,95 km van het plangebied gelegen en de A50 op circa 6,95 km. Deze wegen hebben dus geen invloed op het plangebied. De A58 heeft een invloedsgebied van 4 km, vanwege het vervoer van stoffen tot categorie GF4. De A58 is op circa 2,65 km van het plangebied gelegen. Het spoortraject Tilburg – Eindhoven heeft een invloedsgebied van 995 meter, vanwege het vervoer van stoffen die behoren tot categorie B2. Het plangebied is gelegen op circa 925 meter van het spoortraject Tilburg - Eindhoven. Het plangebied ligt dus in het invloedsgebied van de A58 en het spoortraject Tilburg – Eindhoven. Op grond van het Bevt zal het groepsrisico derhalve verantwoord moeten worden.

Aangezien de afstand tot zowel de A58 als het spoortraject Tilburg - Eindhoven de meer dan 200 meter bedraagt en er met de ruimtelijke ontwikkeling geen grote groepen personen (>50 personen) aan het plangebied worden toegevoegd, kan echter volstaan worden met een beperkte verantwoording. De

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft hiervoor een standaard advies opgesteld. Dit standaard advies is als Bijlage 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 750 meter van het plangebied en betreft een kerosineleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Aan deze buisleiding is een PR 10^{-6} risicocontour van 0 meter is toegekend. Aan weerszijden van deze leiding is een belemmeringenstrook van 5 meter bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van deze brandstofleiding. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Het plangebied is volledig buiten deze belemmeringenstrook gelegen. Op grond van het Bevb zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied blauw omcirkeld)

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 17). Aangezien er met het initiatief geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden vormt de technische infrastructuur in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor het initiatief.

5. Planologische afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het positief bestemmen van de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken positief aan de Aarleseweg 38 te Best, waarbij het mogelijk wordt om een gedeelte van de bijgebouwen in gebruik te nemen als bed & breakfast.

Het plan loopt mee met de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' van de gemeente Best. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de gemeentelijke structuurvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door het hergebruik van de bestaande gebouwen wordt enerzijds leegstand en verloedering én anderzijds kapitaalvernietiging - zowel economisch als milieukundig - voorkomen. Met de waterparagraaf en de onderzoeken naar natuur, bodem, archeologie en externe veiligheid is aangetoond dat het initiatief ook planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Aarleseweg 38 te Best doorgang vinden.

6. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing plus aanvullende kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing – enkel de kwaliteitsverbetering

Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 4: AERIUS berekening beoogde situatie

Bijlage 5: Geuronderzoek

Bijlage 6: Aarleseweg 38 vs. Aarleseweg 34

Bijlage 7: Standaard advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost



Berekening kwaliteitsverbetering Aarleseweg 38 te Best

14-7-2022

Benodigde investering op basis van redelijkheid

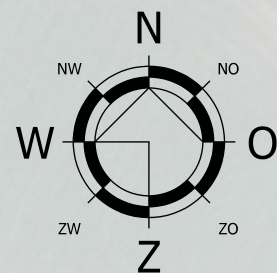
<u>Huidigesituatie</u>	<u>Oppervlakte</u>
Woonbestemming	1.500 m ²
<u>Beoogde situatie</u>	
Woonbestemming	5.428 m ²
Toename	3.928 m²
<u>Vereiste investering op basis van redelijkheid</u>	<u>Waarde</u>
Uitbreiding bestemmingsvlak/bouwvlak/bebouwing	€ 2,- /m ²
Totaal	€ 7.856,00

Investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering

A. Voorzijde	Aantal	€/st		
Aanleg fruitbomen (maat 12-14)	10	€	64,90	€ 649,00
Onderhoud fruitbomen (10 jaar)	10	€	53,40	€ 534,00
	m ³	€/m ³		
Aanleg amfibienpoel	100	€	5,51	€ 551,00
		€/j		
Onderhoud poel (10 jaar)		€	43,09	€ 430,90
	m	€/m		
Veeraster dierenweide	193	€	4,63	€ 893,59
Totaal				€ 3.058,49
B. Achterzijde	Aantal	€/st		
Aanleg laanbomen (maat 12-14)	8	€	64,90	€ 519,20
Onderhoud laanbomen (10 jaar)	8	€	53,40	€ 427,20
Aanleg fruitbomen (maat 12-14)	10	€	64,90	€ 649,00
Onderhoud fruitbomen (10 jaar)	10	€	53,40	€ 534,00
	Are	€/are		
Aanleg bloemrijk grasland	11,44	€	16,25	€ 185,90
Onderhoud fruitbomen (10 jaar)	11,44	€	84,20	€ 963,25
	m ³	€/m ³		
Aanleg amfibienpoel	100	€	5,51	€ 551,00
		€/j		
Onderhoud poel (10 jaar)		€	43,09	€ 430,90
	m	€/m		
Veeraster dierenweide	140	€	4,63	€ 648,20
Totaal				€ 4.908,65

Totaal

Investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering	€	7.967,14
Benodigde investering op basis van redelijkheid	€	7.856,00
Totale extra kwaliteitswinst	€	111,14



Nieuwe beplanting



Groene erfscheiding

struiken:
Meidoorn(*Crataegus*)
Vlier(*Sambucus*)
Trosvlier(*Sambucus racemosa*)
Meelbes(*Sorbus aria*)
Gele kornoeltje(*Cornus mas*)



Plantvakken

bomen:
Fruitbomen

struiken:
Meidoorn(*Crataegus*)
Braam(*Rubus*)
Trosvlier(*Sambucus racemosa*)
Meelbes(*Sorbus aria*)
Gele kornoeltje(*Cornus mas*)

aanplanten
groene erfscheiding

aanplanten
plantvakken

aanplanten
plantvakken/erfscheiding

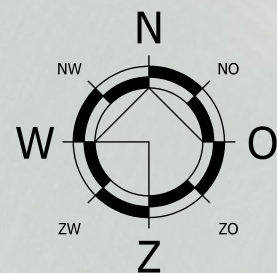
aanplanten
vogelweide

aanplanten
groene erfscheiding

aanplanten
plantvakken/erfscheiding

Opgesteld door: F. VAN HOOFF
Datum: 14-07-2022
Schaal: 1:1.000 (A3)
Project: 16201.002

Deze tekening betreft een indicatieve weergave van de beoogde ontwikkeling als gevolg van de bijbehorende planologische procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Nieuwe beplanting



Groene erfscheiding
struiken:
Meidoorn(*Crataegus*)
Vlier(*Sambucus*)
Trosvlier(*Sambucus racemosa*)
Meelbes(*Sorbus aria*)
Gele kornoeltje(*Cornus mas*)



Plantvakken
bomen:
plataan(*Platanus*)
knotwilg(*Salix alba*)

struiken:
Meidoorn(*Crataegus*)
Braam(*Rubus*)
Trosvlier(*Sambucus racemosa*)
Meelbes(*Sorbus aria*)
Gele kornoeltje(*Cornus mas*)

te realiseren
amfibiënpool

aanplanten
plantvakken / fruitbomen (10)

te realiseren
laanbomen (8)

te realiseren
weide

te realiseren
poel

te realiseren
fruitbomen (4)

te realiseren
fruitbomen (6)

Opgesteld door: F. VAN HOOFF
Datum: 14-07-2022
Schaal: 1:1.000 (A3)
Project: 16201.002

Deze tekening betreft een indicatieve weergave van de beoogde ontwikkeling als gevolg van de bijbehorende planologische procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon	Van Dun Advies B.V.
Inrichtingslocatie	Aarleseweg 38, 5684 LN Best

Activiteit

Omschrijving	16201.003
Toelichting	Beoogde situatie

Berekening

AERIUS kenmerk	RkY3cW1MM2NY
Datum berekening	10 juni 2022, 09:29
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Beoogde situatie - Beoogd	2022	0,1 kg/j	12,5 kg/j

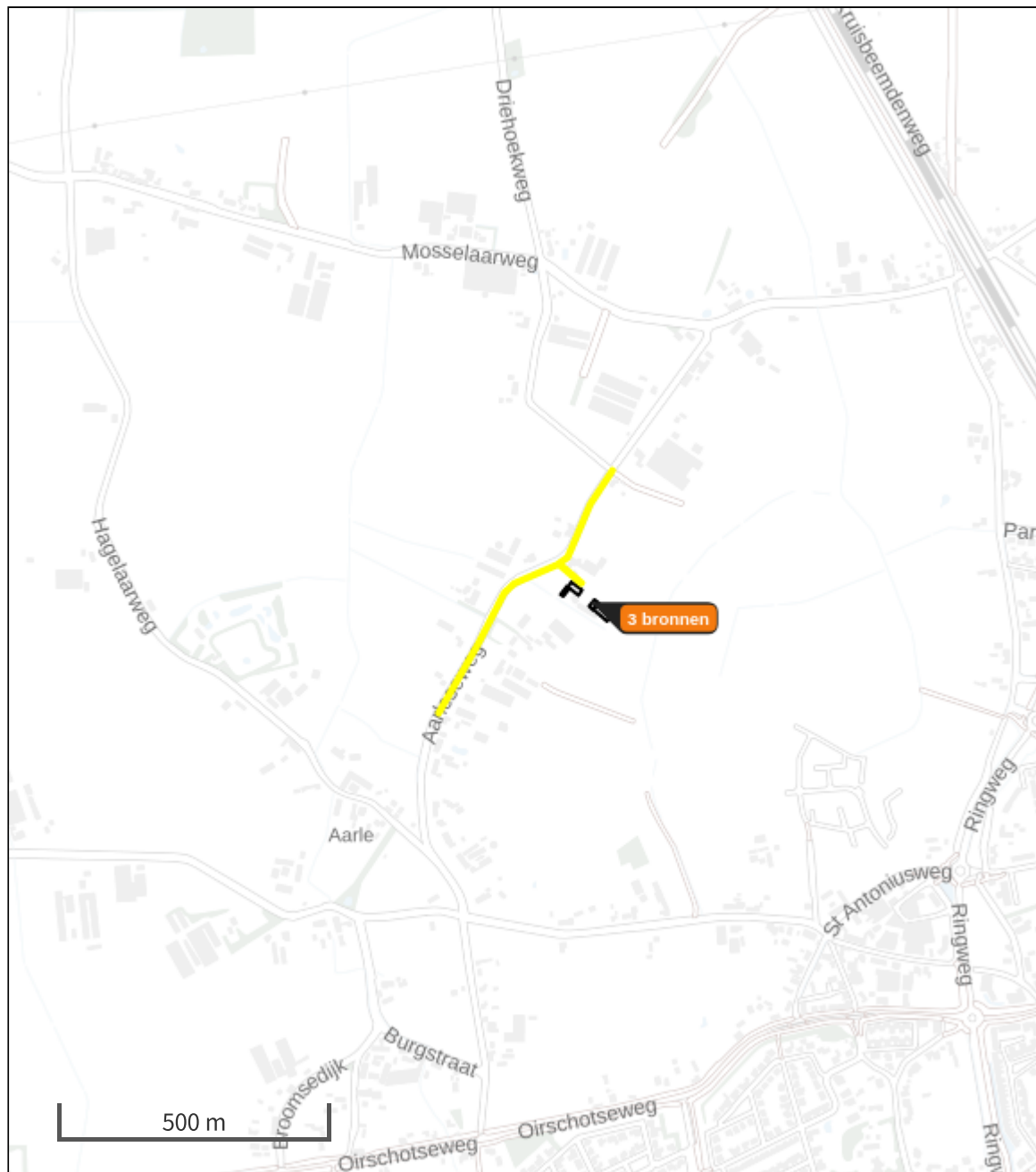
Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Beoogde situatie - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		

Beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Wonen en Werken Woningen Woning	-	3,0 kg/j
2	Wonen en Werken Woningen B&B in bestaande mantelzorgwoning	-	3,0 kg/j
3	Wonen en Werken Woningen Nieuwe B&B	-	6,0 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	0,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogde situatie" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Beoogde situatie, Rekenjaar 2022

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Woning	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NOx	3,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

2 Wonen en Werken | Woningen

Naam	B&B in bestaande mantelzorgwoning	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NOx	3,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

3 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Nieuwe B&B	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NOx	6,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie 2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Geuronderzoek

Aarleseweg 38 te Best

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Postel 8
5711 ET Someren

KvK 180 61 619

T. 013 519 94 58
F. 013 519 97 27

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Projectlocatie: Aarleseweg 38, 5684 LN Best

Projectnummer: 16201-003

Datum: 30-04-2020

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
J.C.P.M. van de Pas

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Achtergrond en aanleiding	4
2.1	Wet geurhinder en veehouderij.....	4
2.2	Omgekeerde werking	5
3.	Parameters	7
3.1	Rekenpunten	7
3.2	Web-BVB.....	7
3.3	Brongegevens meest bepalende veehouderijen	7
4.	Woon- en leefklimaat	9
4.1	Voorgrondbelasting	9
4.2	Achtergrondbelasting	9
4.3	Afweging.....	10
4.4	Vaste afstanden.....	11
5.	Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen.....	12
6.	Conclusie.....	14
7.	Bijlagen	15

1. Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied aan de Aarleseweg 38 te Best. Dit betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' is herbestemd voor woondoeleinden. Hierbij is de legaal aanwezige bebouwing onder het overgangsrecht vervat. In het verleden is echter een gedeelte van een voormalige stal bij de woning getrokken waardoor deze nu een omvang heeft van 1.106 m³, waar planologisch 750 m³ is toegestaan. Daarbij zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke omvang van circa 1.115 m² in gebruik als bijgebouw. Hiervan is 378 m² in gebruik als professionele hobby timmerwerkplaats en 158 m² ingericht als mantelzorgwoning. De overige gebouwen worden gebruikt voor opslag.

Initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande woning en bijbehorende bijgebouwen positief te bestemmen en recreatieve nevenactiviteiten binnen de bestaande bijgebouwen te realiseren. Om dit initiatief te kunnen realiseren wordt het vigerende bestemmingsplan herzien. Dit is alleen mogelijk indien er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Daarnaast mag de ontwikkeling geen beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. In voorliggend rapport wordt de mate van geurhinder afkomstig van de omliggende veehouderijen onderzocht. Aansluitend wordt ingegaan op de al dan niet belemmerende werking van het initiatief op de omliggende veehouderijen.

Onderstaande afbeeldingen geven luchtfoto's op het plangebied en de omgeving van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Ligging en luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2. Achtergrond

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de achtergrond en aanleiding voor het onderzoek.

2.1 Wet geurhinder en veehouderij*

** Voor sommige bedrijven kunnen de normen uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn in plaats van de Wet geurhinder en veehouderij. De voorschriften uit het Activiteitenbesluit zijn op hoofdlijnen gelijk aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Waar in dit rapport Wet geurhinder en veehouderij wordt gelezen kan in gevallen ook het Activiteitenbesluit worden bedoeld.*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, zoals een woning. In de Wgv gelden verschillende normen, afhankelijk of de locatie al dan niet is gelegen in een concentratiegebied of binnen dan wel buiten de bebouwde kom. Verder is het soort geurgevoelig object van belang.

In de Wgv wordt onderscheidt gemaakt tussen twee soorten dieren, namelijk:

- Dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen in de Rgv. Voor deze dieren geldt een minimaal te respecteren afstand (ook wel: vaste afstand) tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object én een minimale afstand tussen buitenzijde dierenverblijf en buitenzijde van een geurgevoelig object.
- Dieren waarvoor een geuremissie is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Met behulp van deze geuremissiefactor kan de geurbelasting op een geurgevoelig object worden berekend en worden getoetst aan de geurnorm. Hiervoor gelden naast de geurnorm voor geuremissie ook vaste afstanden.

Het plangebied ligt binnen het concentratiegebied. Binnen het concentratiegebied mag de geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom in beginsel niet meer dan 3 odour units (OU_e/m^3) bedragen. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter (OU_e/m^3). Voor dieren van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt als minimale afstand tussen het emissiepunt en de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen; en
- 50 meter indien het geurgevoelige object buitend de bebouwde kom is gelegen.

Buiten de geurnormen voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en de vaste afstanden voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt er een minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze dient te bedragen:

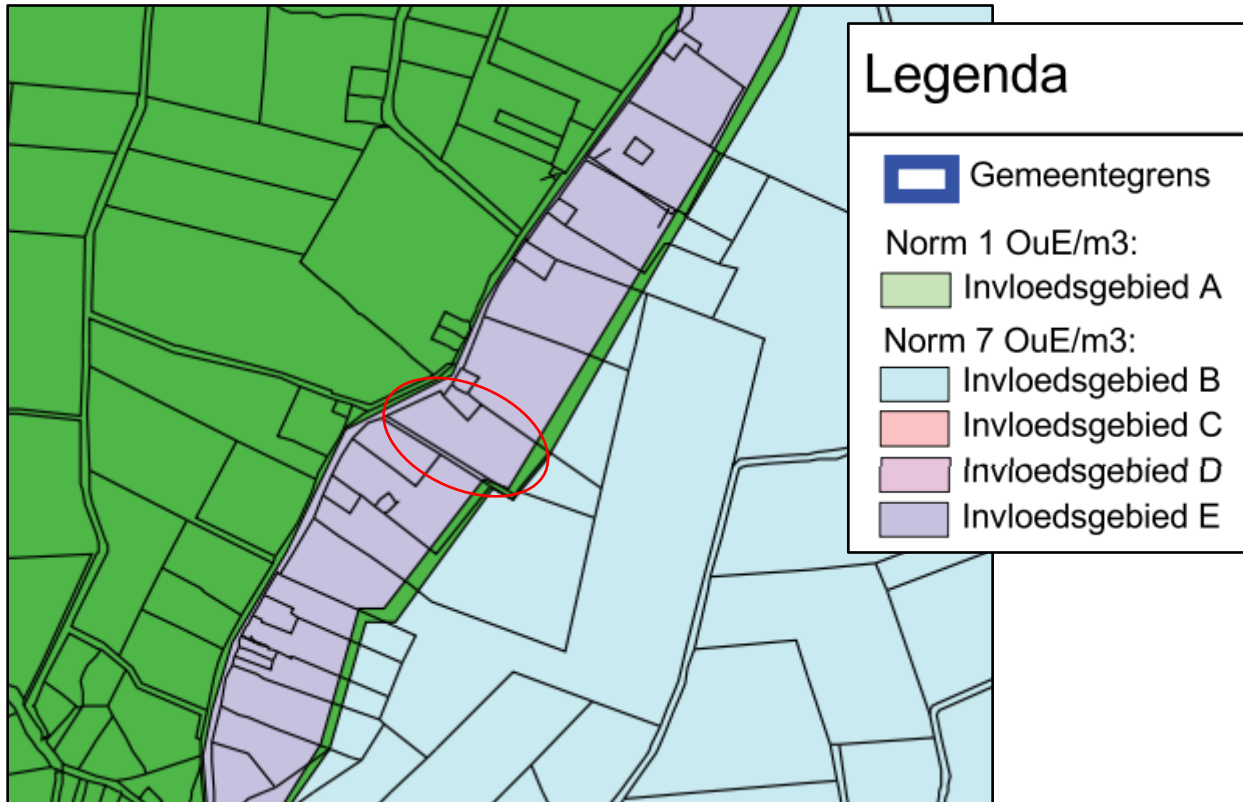
- 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen; en
- 25 meter indien het geurgevoelige object buitend de bebouwde kom is gelegen.

Wanneer een gemeente afwijkende normen en afstanden wil hanteren voor de vergunningverlening moet dit worden vastgelegd in een verordening. De gemeente Best heeft een geurverordening vastgesteld, die in werking is getreden op 16 juli 2008. Hierin zijn voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld afwijkende normen voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten opgenomen, te weten:

- 1 OU_e/m^3 op geurgevoelige objecten in de kern Best;
- 7 OU_e/m^3 op geurgevoelige objecten in de invloedsgebieden Aarle, Hokkelstraat, Dijkstraten en Overgang.

Voor de overige gebieden – gelegen buiten de bebouwde kom – zijn geen afwijkende normen vastgesteld. Dit betekent dat in de overige gebieden op grond van de Wgv een geurnorm geldt van 14 OU_e/m^3 op geurgevoelige objecten.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Best. Dit betekent dat de geurnorm op grond van de Wgv ter plaatse 14 OU_e/m³ zou bedragen. Conform de geurverordening van de gemeente Best is het plangebied echter gelegen binnen het invloedsgebied 'Overgang', zie Afbeelding 2. Ter plaatse geldt derhalve een geurnorm van 7 OU_e/m³.



Afbeelding 2: Uitsnede 'Overzichtskaart normstelling' bij geurverordening gemeente Best

Voor de vaste afstanden die gelden voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld zijn op grond van artikel 6, derde lid, van de Wet, afwijkende afstanden vastgesteld voor de bebouwde kom van de gemeente Best. Indien op een veehouderij maximaal 56 stuks dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een afstand van 50 meter. Buiten de bebouwde kom van de gemeente Best geldt die vaste afstand van 50 meter op grond van de Wgv ook voor grotere dieraantallen.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente Best. Ter plaatse geldt dus altijd een minimale vaste afstand van 50 meter ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

2.2 Omgekeerde werking

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw worden vastgelegd.

Bij besluitvorming omtrent het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast mogen bestaande rechten van omliggende bedrijven niet belemmerd worden door de nieuwe ontwikkeling. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- b. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?

In dit onderzoeksrapport wordt onderzocht of het initiatief voldoet aan de normen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. Hiermee wordt tevens aangetoond of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen.

3. Parameters

In dit hoofdstuk worden de parameters van het onderzoek besproken.

3.1 Rekenpunten

De gehanteerde rekenpunten betreffen de hoekpunten van de bestaande woning incl. positief te bestemmen uitbreiding en bijgebouwen die in de beoogde situatie in gebruik zullen worden genomen voor recreatieve doeleinden. Op de situatietekening die is bijgevoegd in Bijlage 1 zijn de rekenpunten duidelijk weergegeven. In Tabel 1 zijn de bijbehorende x en y coördinaten van de gehanteerde rekenpunten weergegeven. Deze punten zijn nauwkeurig bepaald middels het Geografisch Informatie Systeem ArcGIS en de kadastrale gegevens.

Tabel 1: Rekenpunten

Rekenpunt	Omschrijving	X	Y
1	W1	153588	391894
2	W2	153592	391891
3	W3	153620	391894
4	W4	153626	391903
5	W5	153607	391917
6	BB1	153642	391876
7	BB2	153674	391846
8	BB3	153683	391856
9	BB4	153651	391886

3.2 Web-BVB

Voor de bronnen in dit geuronderzoek zijn bestandgegevens van het Web-BVB gebruikt. Web-BVB is een online bestand van provincie Noord-Brabant met de gegevens die de diverse gemeenten invoeren van de in hun gemeente gelegen veehouderijen. De gemeenten waarin binnen 2 km van het plangebied veehouderijen zijn gelegen moeten worden meegenomen. Uit Web-BVB zijn derhalve de bestandgegevens van de gemeenten Best en Oirschot gedownload (downloaddatum: 20-04-2020), zie Bijlage 2. Voor de meest bepalende veehouderijen in de directe omgeving is gerekend met de gegevens afkomstig van de vigerende vergunningen van deze locaties.

3.3 Brongegevens meest bepalende veehouderijen

Bij de beschouwing welke locaties de meest bepalende veehouderijen in de omgeving van het plangebied betreffen, zijn de vergunningen van de meest nabij gelegen veehouderijen in alle windrichtingen bekeken. Binnen de directe omgeving van het plangebied ligt één veehouderij die als bepalend kan worden beschouwd. Dat betreft de varkenshouderij aan de Aarleseweg 34. Overige veehouderijen in de omgeving liggen op ruime afstand of hebben een dusdanig lage geuremissie dat deze geen invloed heeft op het plangebied. Er worden bijvoorbeeld dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de veehouderijen aan de Aarleseweg 23 en 30.

De veehouderij aan de Aarleseweg 34 beschikt over een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 03-11-2004 voor het houden van 228 dekberen op een traditioneel huisvestingssysteem, zie Tabel 2. Stal 5 is echter nooit (volledig) gerealiseerd. Alleen de funderingen zijn aanwezig. Op grond van artikel 8.18 van de Wet milieubeheer verviel het deel van een vergunning dat niet binnen drie jaar nadat de milieuvergunning onherroepelijk was voltooid en in werking gebracht. De constructie moest hiervoor in ieders geval bedoeld en geschikt zijn, om als stal te worden gebruikt. Ook de omstandigheid dat de vergunde dieren feitelijk elders binnen de inrichting werden gehouden en voor de nieuw te bouwen stallen reeds fundering waren aangebracht, was niet voldoende om aan te nemen dat de nieuw te bouwen stallen voltooid en in werking waren gebracht (ABRvS, 200600105/1 d.d. 26-07-2006, Noord-Brabant). Op basis hiervan bedraagt de totale geuremissie van het bedrijf dus maximaal 2.244 OU_e/m³.

Tabel 2: Diertabel Aarleseweg 34 te Best

Stal nr.	Huisvestingssysteem		Diercategorie	Aantal dieren	Aantal dierplaatsen	Geur (OU _E /s)	
	Code	Houderij/hoktype				OU _E /s /dier	Totaal OU _E /s
3	D 2.100	overige huisvestingssystemen	dekberen, 7 maanden en ouder	12	12	18,7	224,4
4	D 2.100	overige huisvestingssystemen	dekberen, 7 maanden en ouder	108	108	18,7	2019,6
5	D 2.100	overige huisvestingssystemen	dekberen, 7 maanden en ouder	108	108	18,7	2019,6
						totaal OU _E /s	4263,6

Bij ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met de gevestigde belangen. Er dient rekening gehouden te worden met de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. Elke veehouder heeft in principe de mogelijkheid om het volledige bouwvlak van het bedrijf te bebouwen met stallen. Voor de ligging van de emissiepunten dient daarom uitgegaan te worden van de rand van het bouwvlak (worst-case). Alleen in een overbelaste situatie of indien het bedrijf anders beperkt wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden kan worden uitgegaan van de vergunde emissiepunten.

De veehouderij aan de Aarleseweg 34 zal bij bedrijfsontwikkelingen in ieders geval rekening moeten houden met de bestaande, planologisch legaal aanwezige, woning binnen het plangebied. Aangezien deze woning een geurgevoelig object betreft dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, moeten veehouderijen op grond van artikel 3, tweede lid van de Wgv een afstand van tenminste 50 meter tot deze woning in acht nemen. Verder dienen agrarische bedrijven bij de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, conform het vigerende bestemmingsplan een afstand van 2 meter tot de perceelgrenzen in acht te houden. Dit maakt het worst-case emissiepunt van de veehouderij aan de Aarleseweg 34 zoals weergegeven op de situatietekening in Bijlage 1.

Als bronpunt voor de veehouderij aan de Aarleseweg 34 is derhalve de maximaal toegestane geuremissie van 2.244 OU_E/m³ op dit worst-case emissiepunt meegenomen. Voor de overige gegevens zijn de standaardwaarden van Web-BVB gehanteerd. Dit maakt de worst-case brongegevens voor het bedrijf aan de Aarleseweg 34 zoals opgenomen in Tabel 3.

Tabel 3: Brongegevens Aarleseweg 34

Rekenpunt	X	Y	ST-hoogte	GemGebH	ST-diameter	ST-uitteed	E-Vergund
1	153 625	391 853	6,0	6,0	0,5	4,00	2 244

4. Woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat binnen het plangebied kan worden bepaald door de voorgrondbelasting van de bepalende veehouderijen en de achtergrondbelasting van alle omliggende veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied inzichtelijk te maken. De voorgrondbelasting van een veehouderij is bepalend voor de geurhinder indien deze meer als de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. Hierna worden de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt. Om een goede afweging te kunnen maken zijn beide berekend in V-Stacks Gebied.

4.1 Voorgrondbelasting

Om de voorgrondbelasting op het plangebied inzichtelijk te maken, dient de geurbelasting van de meest bepalende veehouderijen in de omgeving op het plangebied te worden berekend. Zoals reeds uiteen is gezet in voorgaand hoofdstuk is de veehouderij aan de Aarleseweg 34 bepalend voor het plangebied. De geurbelasting van dit bedrijf is gebaseerd op de worst-case brongegevens zoals uiteen gezet in paragraaf 3.3. In Tabel 4 is de berekende voorgrondbelasting in V-Stacks Gebied van de locatie Aarleseweg 34 op het plangebied weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in Bijlage 4.

Tabel 4: Voorgrondbelasting meest bepalende veehouderij (Aarleseweg 34 op plangebied)

Rekenpunt	X	Y	Geurbelasting [OU _e /m ³]
1	153588	391894	3,88
2	153592	391891	4,222
3	153620	391894	4,661
4	153626	391903	4,464
5	153607	391917	2,731
6	153642	391876	6,63
7	153674	391846	3,712
8	153683	391856	3,307
9	153651	391886	5,474

4.2 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting van de omliggende veehouderijen (binnen een straal van 2 kilometer) op het plangebied wordt berekend met het programma V-stacks Gebied. Voor deze berekening zijn de bestandgegevens van het Web-BVB gebruikt. Voor het meest bepalende bedrijf (Aarleseweg 34) zijn de worst-case brongegevens gehanteerd, zoals toegelicht in paragraaf 3.3. In Tabel 5 is de achtergrondbelasting op de gehanteerde rekenpunten weergegeven in OU_e/m³. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in Bijlage 4.

Tabel 5: Achtergrondbelasting op plangebied

Rekenpunt	X	Y	Geurbelasting [OU _e /m ³]
1	153588	391894	5,94
2	153592	391891	6,067
3	153620	391894	6,244
4	153626	391903	6,18
5	153607	391917	5,613
6	153642	391876	7,992
7	153674	391846	5,852
8	153683	391856	5,626
9	153651	391886	7,235

4.3 Afweging

Het woon- en leefklimaat ten opzichte van veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, wordt bepaald door een vergelijking te maken tussen de geurbelasting afkomstig van de meest bepalende veehouderijen (voorgroundbelasting) en de geurbelasting als gevolg van de veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (achtergrondbelasting). Zoals gezegd geldt bij het bepalen van de geurhinder als vuistregel dat de voorgroundbelasting maatgevend is indien deze tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Op grond van de beoordelingsmethodiek uit de handreiking bij de Wgv is, in het geval dat de voorgroundbelasting het meest bepalend is, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien aan de geurnormen kan worden voldaan (14 OU_e/m³ voor het buitengebied en 3 OU_e/m³ binnen de bebouwde kom). Wanneer de achtergrondbelasting het meest bepalend is, is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar als de achtergrondbelasting in het buitengebied niet boven de 20 OU_e/m³ (een percentage geurgehinderden van 20%) ligt en in de bebouwde kom niet boven de 10 OU_e/m³ (een percentage geurgehinderden van 12%). Het percentage geurgehinderden kan worden bepaald aan de hand van bijlage 6 van de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij', 2010 Infomil.

Een gemeente bepaald uiteindelijk echter zelf – binnen een bepaalde bandbreedte – of een geurniveau acceptabel is. Er mag worden aangenomen dat wanneer een gemeente beschikt over een geurverordening, die gemeente het woon- en leefklimaat acceptabel vindt wanneer de voorgroundbelasting op een geurgevoelig object voldoet aan de geurnormen die in die geurverordening zijn vastgelegd en voor wat betreft de achtergrondbelasting aan het corresponderende percentage geurgehinderden. Zoals reeds uiteen is gezet geldt op basis van de geurverordening van de gemeente Best ter plaatse van het plangebied een geurnorm van 7 OU_e/m³. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden van 16%.

In Tabel 6 zijn de resultaten van de berekende voor- en achtergrondbelasting weergegeven en is bepaald welke belasting het meest bepalend is in de toetsing van het woon- en leefklimaat. Dit is voor alle rekenpunten de voorgroundbelasting, behalve op rekenpunt 5 hier is de achtergrondbelasting het meest bepalend. Dit betekent dat ter plaatse van alle rekenpunten, behalve rekenpunt 5, de voorgroundbelasting op grond van de geurverordening maximaal 7,0 OU_e/m³ mag bedragen. Op rekenpunt 5 mag het percentage geurgehinderden voor wat betreft de achtergrondbelasting niet hoger liggen dan 16%.

De voorgroundbelasting op de rekenpunten is maximaal 6,63 OU_e/m³. Het percentage geurgehinderden als gevolg van achtergrondbelasting ter plaatse van rekenpunt 5 is 8%. Er kan ter plaatse van de het plangebied dus worden voldaan aan de geurnormen die de gemeente Best heeft gesteld in haar geurverordening. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied op grond van de gemeentelijke uitgangspunten aanvaardbaar is.

Tabel 6: Samenvattingstabel voor- en achtergrondbelasting op plangebied

Rekenpunt	Voorgrond (OU _e /m ³)	% geurgehinderden	Achtergrond (OU _e /m ³)	% geurgehinderden	Meest bepalend
1	3,88	10 %	5,94	8 %	Voorgrond
2	4,222	11 %	6,067	9 %	Voorgrond
3	4,661	12 %	6,244	9 %	Voorgrond
4	4,464	11 %	6,18	9 %	Voorgrond
5	2,731	8 %	5,613	8 %	Achtergrond
6	6,63	15 %	7,992	10 %	Voorgrond
7	3,712	10 %	5,852	8 %	Voorgrond
8	3,307	9 %	5,626	8 %	Voorgrond
9	5,474	13 %	7,235	10%	Voorgrond

4.4 Vaste afstanden

Het woon- en leefklimaat ten opzichte van veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld wordt bepaald door te toetsen aan de vaste afstanden. De dichtstbijzijnde veehouderij, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg 23. Dit betreft een melkrundveehouderij.

Ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt ter plaatse van het plangebied op grond van de Wgv een afstand van 50 meter. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij aan de Aarleseweg 23 en het bouwvlak binnen het plangebied bedraagt 67 meter.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur is ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

5. Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden. Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren.

In dit geval is er in de bestaande situatie binnen het plangebied een woning aanwezig, die inpandig is uitgebreid in een voormalige stal. Voor het planologisch legaal aanwezige deel van de woning geldt dat dit een geurgevoelig object betreft dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Ten opzichte van dit deel moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, op grond van artikel 3, tweede lid van de Wgv een afstand van tenminste 50 meter in acht nemen. Voor het overige deel van de woning geldt dat het met een planologische procedure positief bestemd zal moeten worden en derhalve als nieuw geurgevoelig object moet worden beschouwd. Veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zullen ten opzichte van dit deel van de woning derhalve geurcontouren in acht moeten nemen. Omgekeerd mag alleen worden aangenomen dat dit geen onevenredige beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen wanneer die veehouderijen in een worst-case scenario nog steeds kunnen voldoen aan de geurnormen uit de Wgv dan wel de geurverordening.

Uit paragraaf 4.1 blijkt dat de voorgrondbelasting van de meest bepalende veehouderij aan de Aarleseweg 34 in het worst-case scenario maximaal $4,661 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ bedraagt op de woning incl. inpandige uitbreiding. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de geurnorm van $7 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ uit de geurverordening van de gemeente Best. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het positief bestemmen van de inpandige uitbreiding van de woning in de voormalige stal niet zorgt voor een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Aarleseweg 34. Voor het planologisch legaal aanwezige deel van de woning zal net als in de bestaande situatie getoetst moeten worden aan de vaste afstand van 50 meter, maar uit paragraaf 4.1 blijkt dat ook op dit deel in een worst-case scenario ruimschoots voldaan kan worden aan de geurnorm uit de geurverordening.

Voor overige veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, in de omgeving van het plangebied geldt dat reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij die veehouderijen zijn gelegen, dan het nieuwe geurgevoelige object binnen het plangebied. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van overige veehouderijen in de omgeving, niet de inpandige uitbreiding van de woning in de voormalige stal. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten die veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan het nieuwe geurgevoelige object binnen het plangebied zal doen.

Voor wat betreft de beoogde recreatieve nevenactiviteiten binnen de bestaande bijgebouwen blijkt uit vaste jurisprudentie dat deze niet geurgevoelig zijn, omdat er geen sprake is van permanent verblijf. Een verblijfsrecreatieve voorziening is gericht op het bieden van recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, te weten een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende weken. De rechtbank overweegt dan ook dat van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf geen sprake is, zie ABRvS 11 januari 2012, nr. 201104200/1/H1 (ECLI: NL.RVS.2012.BV0553), inzake een kampeerboerderij. Veehouderijen zullen bij toekomstige ontwikkelingen dan ook niet te hoeven toetsen op de recreatieve functies binnen het plangebied. Bovendien blijkt uit paragraaf 4.1 dat de voorgrondbelasting van de meest bepalende veehouderij aan de Aarleseweg 34 in het worst-case scenario nog steeds kan voldoen aan de geurnorm van $7 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ uit de geurverordening van de gemeente Best. Mochten de recreatieve functies dus al als geurgevoelig worden aangemerkt, levert

dit alsnog geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Aarleseweg 34.

Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld zal het initiatief eveneens geen onevenredige beperkingen opleveren. Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 0 is de dichtstbijzijnde veehouderij uit deze categorie gelegen op een afstand van 67 meter ten opzichte van het bouwvlak binnen het plangebied, aan de Aarleseweg 23. Hiermee wordt dus altijd voldaan aan de vaste afstand van 50 meter, ook voor wat betreft de inpandige uitbreiding van de woning in de voormalige stal (en de recreatieve functies).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

6. Conclusie

Uit het geuronderzoek kan worden geconcludeerd dat het beoogde initiatief op grond van vigerende geurwetgeving doorgang kan vinden. Er is vastgesteld dat de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Aarleseweg 34 te Best voor het grootste gedeelte van het plangebied het meest bepalend is voor het woon- en leefklimaat. Desalniettemin kan er binnen het plangebied voldaan worden aan de geurnorm van maximaal 7 OU_e/m³, wat conform de geurverordening van de gemeente Best als aanvaardbaar wordt beschouwd. Verder kan voldaan worden aan de vaste afstanden ten opzichte van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur op basis van de gemeentelijke geurverordening als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Daarnaast vormt de beoogde ontwikkeling geen onevenredige belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Voor de dichtstbijzijnde veehouderijen geldt dat er ook in een worst-case scenario nog steeds aan de geurnormen en vaste afstanden voldaan zal kunnen worden. Voor overige veehouderijen geldt dat reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij zijn gelegen die maatgevend zullen zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderijen. Het initiatief zal daar geen onevenredige beperkingen op leveren.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zijn er dus geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief aan de Aarleseweg 38 te Best.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening ligging rekenpunten en bronnen meest bepalende veehouderij



Bijlage 2: Brongegevens gemeente Best en Oirschot

Gemeente Best

IDNR	X-Coörd	Y-Coörd	EP- hoogte	GebGebH	EP- diameter	EP- uittreed	E- vergund	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats
35313	156062	392139	6	6	0,5	4	1780	Sonseweg	1	5681BG	Best
21913	157390	391906	6	6	0,5	4	32788	Sonseweg	35A	5681BH	Best
21914	156829	391750	6	6	0,5	4	28261	Sonseweg	16	5681BJ	Best
21915	157179	391831	6	6	0,5	4	920	Sonseweg	20	5681BJ	Best
21916	156144	391943	6	6	0,5	4	0	Boslaan	3	5681BK	Best
21917	156275	393990	6	6	0,5	4	4429	Vleutstraat	10	5681PA	Best
21919	155643	394628	6	6	0,5	4	91655	Vleutstraat	28-30	5681PA	Best
21920	156253	393848	6	6	0,5	4	31936	Vleutstraat	3	5681PA	Best
21921	155446	394961	6	6	0,5	4	125509	Vleutstraat	38-40	5681PA	Best
21922	156164	393880	6	6	0,5	4	312	Vleutstraat	5	5681PA	Best
21923	156427	393803	6	6	0,5	4	1246	Vleutstraat	6	5681PA	Best
21924	156122	393957	6	6	0,5	4	37719	Vleutstraat	7	5681PA	Best
300174	156397	393961	6	6	0,5	4	38090	Vleutstraat	8A	5681PA	Best
21927	156261	393469	6	6	0,5	4	0	Hogevleutweg	7	5681PD	Best
21928	156431	393604	6	6	0,5	4	19580	Hogevleutweg	8	5681PD	Best
21930	155510	392881	6	6	0,5	4	82288	Broekdijk	2A	5681PG	Best
21931	155907	392334	6	6	0,5	4	0	Sint Oedenrodeseweg	11	5681PH	Best
21933	156474	393495	6	6	0,5	4	13040	Sint Oedenrodeseweg	49	5681PJ	Best
21935	157001	393752	6	6	0,5	4	0	Sint Oedenrodeseweg	59	5681PJ	Best
21936	157294	393932	6	6	0,5	4	0	Sint Oedenrodeseweg	63A	5681PJ	Best
21937	157290	394224	6	6	0,5	4	51445	Sint Oedenrodeseweg	69	5681PJ	Best
21938	156068	392256	6	6	0,5	4	26771	Sint Oedenrodeseweg	18	5681PK	Best
21942	157443	394007	6	6	0,5	4	0	Sint Oedenrodeseweg	62	5681PL	Best
300175	156476	392668	6	6	0,5	4	107	Keldersehoevenweg	2	5681PR	Best

21944	157663	392622	6	6	0,5	4	25580	Oude Baan	25	5681PS	Best
21945	157491	392459	6	6	0,5	4	81770	Oude Baan	30	5681PS	Best
21950	157222	392723	6	6	0,5	4	0	Klaverhoekseweg	30	5681PX	Best
21954	155004	392441	6	6	0,5	4	13939	Hokkelstraat	25	5682PK	Best
21956	154625	392589	6	6	0,5	4	39718	Hokkelstraat	33	5682PK	Best
21957	155006	393188	6	6	0,5	4	0	Liempdseweg	5	5682PL	Best
21965	153071	390999	6	6	0,5	4	5100	Broomsedijk	7	5684LM	Best
21968	153502	391741	6	6	0,5	4	0	Aarleseweg	30	5684LN	Best
21975	153692	392259	6	6	0,5	4	23594	Aarleseweg	31	5684LN	Best
21974	153505	393360	6	6	0,5	4	96129	Driehoekweg	20	5684LR	Best
21978	154366	392179	6	6	0,5	4	0	Broekstraat	13	5684LW	Best
21981	154292	391417	6	6	0,5	4	69	Sint Antoniusweg	5	5684LX	Best
21982	153971	391416	6	6	0,5	4	0	Sint Franciscusweg	11	5684LZ	Best
21985	153512	389763	6	6	0,5	4	0	Heuveleindseweg	20	5684NC	Best
34703	153249	390266	6	6	0,5	4	0	Heuveleindseweg	6A	5684NC	Best
21987	152956	390733	6	6	0,5	4	0	Oirschotseweg	117	5684NH	Best
21993	153172	391277	6	6	0,5	4	184	Sint Annaweg	5	5684NM	Best
21994	152760	393040	6	6	0,5	4	39	Lieringsedijk	20	5684NN	Best
21991	153481	391962	6	6	0,5	4	0	Aarleseweg	23	5684NR	Best
21999	153477	391092	6	6	0,5	4	2070	Aarleseweg	4C	5684NR	Best
22000	153431	391397	6	6	0,5	4	4106	Aarleseweg	8	5684NR	Best
22001	153919	391262	6	6	0,5	4	0	Kapelweg	11	5684NT	Best
22002	153138	391267	6	6	0,5	4	87	Kapelweg	17	5684NT	Best
22004	152925	391237	6	6	0,5	4	30853	Kapelweg	25	5684NT	Best
22005	152702	391289	6	6	0,5	4	33341	Kapelweg	27	5684NT	Best
22007	152560	391494	6	6	0,5	4	20763	Kapelweg	40	5684NT	Best
22008	153051	391711	6	6	0,5	4	890	Hagelaarweg	14	5684NW	Best
22010	152739	392253	6	6	0,5	4	0	Hagelaarweg	29	5684NW	Best
22011	153149	392504	6	6	0,5	4	37447	Mosselaarweg	15	5684NX	Best

34716	152725	392558	6	6	0,5	4	0	Mosselaarweg	25	5684NX	Best
22014	153607	392379	6	6	0,5	4	10230	Mosselaarweg	9B	5684NX	Best
22015	154123	392481	6	6	0,5	4	0	Mosselaarweg	10	5684NZ	Best
22013	153223	392650	6	6	0,5	4	25890	Mosselaarweg	22B	5684NZ	Best

Gemeente Oirschot

IDNR	X-Coörd	Y-Coörd	EP- hoogte	GemGebH	EP- diameter	EP- uittreed	E- vergund	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats
28765	144091	388309	6	6	0,5	4	0	Voorste Heistraat	1	5091JA	Oost-, West- en Middelbeers
28767	144184	388391	6	6	0,5	4	0	Voorste Heistraat	3	5091JA	Oost-, West- en Middelbeers
28769	144460	388542	6	6	0,5	4	91272	Voorste Heistraat	7	5091JA	Oost-, West- en Middelbeers
28618	144781	389202	6	6	0,5	4	1560	Achterste Heistraat	13	5091JB	Oost-, West- en Middelbeers
28629	144897	389213	6	6	0,5	4	10988	Achterste Heistraat	15	5091JB	Oost-, West- en Middelbeers
28640	145006	389221	6	6	0,5	4	0	Achterste Heistraat	19	5091JB	Oost-, West- en Middelbeers
28684	144609	389163	6	6	0,5	4	2243	Achterste Heistraat	7	5091JB	Oost-, West- en Middelbeers
28792	145039	389469	6	6	0,5	4	0	Vijfsprong	2	5091JD	Oost-, West- en Middelbeers
28558	144388	389891	6	6	0,5	4	1638	Kanaaldijk Zuid	7	5091JD	Oost-, West- en Middelbeers
28500	146788	389410	6	6	0,5	4	0	Groenewoudsedijk	2	5091JL	Oost-, West- en Middelbeers
28501	146645	388302	6	6	0,5	4	0	Groenewoudsedijk	3	5091JL	Oost-, West- en Middelbeers
28503	146881	389632	6	6	0,5	4	0	Groenewoudsedijk	4A	5091JL	Oost-, West- en Middelbeers
28480	146625	387823	6	6	0,5	4	0	Esperenweg	3	5091JM	Oost-, West- en Middelbeers
28482	147022	387826	6	6	0,5	4	390	Esperenweg	6A	5091JM	Oost-, West- en Middelbeers
28486	147220	389257	6	6	0,5	4	65	Franse Baan	1	5091JN	Oost-, West- en Middelbeers
28488	147323	389367	6	6	0,5	4	0	Franse Baan	3	5091JN	Oost-, West- en Middelbeers
28489	147503	389456	6	6	0,5	4	1744	Franse Baan	7	5091JN	Oost-, West- en Middelbeers
28583	146974	387626	6	6	0,5	4	1680	Langereyt	15	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
28586	147204	387978	6	6	0,5	4	0	Langereyt	17	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
28588	147309	388185	6	6	0,5	4	31961	Langereyt	21	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
28589	147513	388407	6	6	0,5	4	0	Langereyt	25	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers

28590	147632	388717	6	6	0,5	4	712	Langereyt	29	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
28591	147778	388712	6	6	0,5	4	81570	Langereyt	29A	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
28592	147803	388935	6	6	0,5	4	1068	Langereyt	33	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
300431	148097	389099	6	6	0,5	4	5750	Langereyt	37	5091JP	Oost-, West- en Middelbeers
28582	147699	388394	6	6	0,5	4	1826	Langereyt	14	5091JR	Oost-, West- en Middelbeers
28745	148274	388958	6	6	0,5	4	0	Steenovenweg	1	5091JS	Oost-, West- en Middelbeers
28746	148199	388932	6	6	0,5	4	0	Steenovenweg	2A	5091JS	Oost-, West- en Middelbeers
28838	147526	387862	6	6	0,5	4	10644	De Hanenberg	7	5091JV	Oost-, West- en Middelbeers
28839	147361	387429	6	6	0,5	4	28152	De Maneschijn	3	5091JW	Oost-, West- en Middelbeers
28791	147562	387152	6	6	0,5	4	51626	De Maneschijn	5	5091JW	Oost-, West- en Middelbeers
28631	147541	386918	6	6	0,5	4	38152	Nieuwe Erven	2	5091JX	Oost-, West- en Middelbeers
28632	147667	386925	6	6	0,5	4	30156	Nieuwe Erven	3	5091JX	Oost-, West- en Middelbeers
301056	147379	386730	6	6	0,5	4	0	Driehoek	16	5091KA	Oost-, West- en Middelbeers
28850	147207	386945	6	6	0,5	4	0	Driehoek	3	5091KA	Oost-, West- en Middelbeers
28851	147382	386969	6	6	0,5	4	38467	Driehoek	9	5091KA	Oost-, West- en Middelbeers
28538	147242	386197	6	6	0,5	4	0	Hoogeindseweg	9	5091KB	Oost-, West- en Middelbeers
28534	147106	386361	6	6	0,5	4	890	Hoogeindseweg	18	5091KC	Oost-, West- en Middelbeers
28535	146957	386752	6	6	0,5	4	0	Hoogeindseweg	2	5091KC	Oost-, West- en Middelbeers
28814	147090	384967	6	6	0,5	4	0	Broekdijk	11	5091KH	Oost-, West- en Middelbeers
28815	146969	385158	6	6	0,5	4	19366	Broekdijk	4	5091KH	Oost-, West- en Middelbeers
28816	147113	384496	6	6	0,5	4	0	Broekdijk	6	5091KH	Oost-, West- en Middelbeers
28764	143717	384112	6	6	0,5	4	0	Voldijnseweg	4	5091KK	Oost-, West- en Middelbeers
28817	143896	383001	6	6	0,5	4	0	Broekeindsedijk	1	5091KL	Oost-, West- en Middelbeers
28818	143687	382617	6	6	0,5	4	0	Broekeindsedijk	10	5091KL	Oost-, West- en Middelbeers
28819	143616	382739	6	6	0,5	4	68853	Broekeindsedijk	10A	5091KL	Oost-, West- en Middelbeers
28555	144013	381929	6	6	0,5	4	0	Broekeindsedijk	12	5091KL	Oost-, West- en Middelbeers
28822	143913	382407	6	6	0,5	4	29624	Broekeindsedijk	3	5091KL	Oost-, West- en Middelbeers
28823	143329	383358	6	6	0,5	4	6586	Broekeindsedijk	8	5091KL	Oost-, West- en Middelbeers
28663	143985	382738	6	6	0,5	4	26906	Ontginningsweg	6	5091KN	Oost-, West- en Middelbeers

35158	142667	383237	6	6	0,5	4	3300	Kapeldijk	8	5091KP	Oost-, West- en Middelbeers
35143	144129	382051	6	6	0,5	4	58042	Ir. van Meelweg	13	5091KR	Oost-, West- en Middelbeers
28735	142838	383650	6	6	0,5	4	0	Spreeuwelsedijk	3	5091KS	Oost-, West- en Middelbeers
28737	142832	383721	6	6	0,5	4	0	Spreeuwelsedijk	5	5091KS	Oost-, West- en Middelbeers
28738	142766	383827	6	6	0,5	4	429	Spreeuwelsedijk	7	5091KS	Oost-, West- en Middelbeers
28739	142904	383914	6	6	0,5	4	18755	Spreeuwelsedijk	8	5091KS	Oost-, West- en Middelbeers
28523	144446	387989	6	6	0,5	4	69255	Heikant	2	5091KV	Oost-, West- en Middelbeers
28524	144287	388142	6	6	0,5	4	0	Heikant	3	5091KV	Oost-, West- en Middelbeers
28525	144142	388671	6	6	0,5	4	38297	Heikant	3A	5091KV	Oost-, West- en Middelbeers
300159	144176	388781	6	6	0,5	4	178	Heikant	3B	5091KV	Oost-, West- en Middelbeers
28526	144315	388333	6	6	0,5	4	53981	Heikant	4	5091KV	Oost-, West- en Middelbeers
28513	144565	386872	6	6	0,5	4	26876	Heiakkerweg	2B	5091KW	Oost-, West- en Middelbeers
28514	144388	386658	6	6	0,5	4	71602	Heiakkerweg	4	5091KW	Oost-, West- en Middelbeers
300039	143725	386588	6	6	0,5	4	62183	Leeuwenakker	2	5091KX	Oost-, West- en Middelbeers
28707	146007	387789	6	6	0,5	4	0	Baesterdijk	5	5091RA	Oost-, West- en Middelbeers
28628	146176	387464	6	6	0,5	4	14864	Neereindseweg	6	5091RD	Oost-, West- en Middelbeers
28843	146398	387185	6	6	0,5	4	1353	Domineeshof	1	5091RE	Oost-, West- en Middelbeers
28542	143714	386010	6	6	0,5	4	4091	Huijgevoort	11	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28543	143641	385969	6	6	0,5	4	0	Huijgevoort	13	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28544	144036	386323	6	6	0,5	4	1246	Huijgevoort	14	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28545	143116	385869	6	6	0,5	4	0	Huijgevoort	15	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28546	143968	386301	6	6	0,5	4	0	Huijgevoort	16	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28547	144443	386261	6	6	0,5	4	46	Huijgevoort	2	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28548	143601	386060	6	6	0,5	4	0	Huijgevoort	20	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28549	143274	386007	6	6	0,5	4	0	Huijgevoort	22	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
300111	143028	385989	6	6	0,5	4	20741	Huijgevoort	24	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
34975	143922	386133	6	6	0,5	4	1715	Huijgevoort	7	5091SB	Oost-, West- en Middelbeers
28749	143843	384967	6	6	0,5	4	0	Straatsedijk	2	5091SG	Oost-, West- en Middelbeers
28750	144415	385465	6	6	0,5	4	46059	Straatsedijk	2A	5091SG	Oost-, West- en Middelbeers

28752	143667	384911	6	6	0,5	4	390	Straatsedijk	6	5091SG	Oost-, West- en Middelbeers
34894	143497	384728	6	6	0,5	4	10031	St. Sebastiaanshoek	7	5091SH	Oost-, West- en Middelbeers
28578	144770	385899	6	6	0,5	4	0	Langegracht	4	5091SJ	Oost-, West- en Middelbeers
28579	144664	386001	6	6	0,5	4	0	Langegracht	6	5091SJ	Oost-, West- en Middelbeers
28782	144966	385765	6	6	0,5	4	0	Westelbeersedijk	5	5091SK	Oost-, West- en Middelbeers
34831	144365	385034	6	6	0,5	4	310	Westelbeersedijk	14	5091SM	Oost-, West- en Middelbeers
28672	142844	385371	6	6	0,5	4	45188	Paardseheide	1	5091ST	Oost-, West- en Middelbeers
28674	142851	385830	6	6	0,5	4	0	Paardseheide	2	5091ST	Oost-, West- en Middelbeers
35012	143056	384953	6	6	0,5	4	0	Paardseheide	3	5091ST	Oost-, West- en Middelbeers
28675	142733	385507	6	6	0,5	4	0	Paardseheide	4	5091ST	Oost-, West- en Middelbeers
28676	142599	385117	6	6	0,5	4	0	Paardseheide	6	5091ST	Oost-, West- en Middelbeers
28577	146307	384460	6	6	0,5	4	356	Kuikseindseweg	33	5091TC	Oost-, West- en Middelbeers
28563	144581	387227	6	6	0,5	4	17061	Kattenbergseweg	1	5091TE	Oost-, West- en Middelbeers
28620	146209	385316	6	6	0,5	4	0	Molenbroekseweg	3	5091TG	Oost-, West- en Middelbeers
28698	144823	387542	6	6	0,5	4	16787	Putstraat	16	5091TH	Oost-, West- en Middelbeers
28770	143958	387053	6	6	0,5	4	44816	Voorteindseweg	11	5091TJ	Oost-, West- en Middelbeers
34194	143831	387040	6	6	0,5	4	0	Voorteindseweg	11A	5091TJ	Oost-, West- en Middelbeers
28774	143460	387010	6	6	0,5	4	0	Voorteindseweg	17	5091TJ	Oost-, West- en Middelbeers
28780	144056	387065	6	6	0,5	4	27379	Voorteindseweg	9	5091TJ	Oost-, West- en Middelbeers
28776	144162	387213	6	6	0,5	4	14917	Voorteindseweg	20B	5091TK	Oost-, West- en Middelbeers
34195	143726	387261	6	6	0,5	4	0	Voorteindseweg	30	5091TK	Oost-, West- en Middelbeers
28778	143458	387177	6	6	0,5	4	641	Voorteindseweg	32	5091TK	Oost-, West- en Middelbeers
35154	145116	387050	6	6	0,5	4	865	Voorteindseweg	4	5091TK	Oost-, West- en Middelbeers
28841	145165	387581	6	6	0,5	4	6230	Dekkerstraat	3	5091TL	Oost-, West- en Middelbeers
28564	148991	390410	6	6	0,5	4	0	Koestraat	43A	5688AG	Oirschot
28852	150703	389848	6	6	0,5	4	91149	Eindhovenesedijk	25	5688GN	Oirschot
28855	151159	389630	6	6	0,5	4	20724	Hoeven	7	5688GS	Oirschot
28786	150032	389230	6	6	0,5	4	3	Zwanenburg	1	5688GT	Oirschot
28661	150757	389115	6	6	0,5	4	0	Oerlesedijk	2	5688GV	Oirschot

28783	149272	388996	6	6	0,5	4	0	Wintelresedijk	4	5688GW	Oirschot
28530	149819	388514	6	6	0,5	4	10833	Hemelrijken	1	5688GX	Oirschot
301057	148233	389803	6	6	0,5	4	0	't Laar	1A	5688HH	Oirschot
28491	147757	389775	6	6	0,5	4	16820	Galgenbos	1A	5688HJ	Oirschot
28492	147769	389673	6	6	0,5	4	0	Galgenbos	2A	5688HJ	Oirschot
28688	148517	389962	6	6	0,5	4	164	Papenvoorden	9	5688HK	Oirschot
35160	148528	390473	6	6	0,5	4	631	Fluterd	1	5688HV	Oirschot
28805	148371	390881	6	6	0,5	4	0	Boterwijksestraat	14	5688HX	Oirschot
28718	146633	391648	6	6	0,5	4	8437	Beerseveld	16	5688JD	Oirschot
28751	146840	391309	6	6	0,5	4	1911	Beerseveld	20	5688JD	Oirschot
28619	148112	390345	6	6	0,5	4	27697	Mgr van de Venstraat	5A	5688JG	Oirschot
35156	147611	390490	6	6	0,5	4	64532	Proosbroekweg	4A	5688JH	Oirschot
28497	146933	390397	6	6	0,5	4	0	Groenewoud	4	5688JK	Oirschot
28498	147016	390786	6	6	0,5	4	234	Groenewoud	5	5688JK	Oirschot
28505	146711	390897	6	6	0,5	4	1816	Hakkelaren	2	5688JL	Oirschot
28560	145820	392031	6	6	0,5	4	47039	Kattenberg	4	5688JM	Oirschot
28787	145259	391607	6	6	0,5	4	21740	Bekersberg	4A	5688JN	Oirschot
28793	145075	391658	6	6	0,5	4	390	Bekersberg	6	5688JN	Oirschot
28794	144804	391825	6	6	0,5	4	10736	Bekersberg	7	5688JN	Oirschot
300942	144693	392466	6	6	0,5	4	68453	Kattenbergsesteeg	9	5688JP	Oirschot
28580	146308	393044	6	6	0,5	4	49441	Langendonksedijk	1A	5688JS	Oirschot
28581	146419	392708	6	6	0,5	4	1780	Langendonksedijk	3	5688JS	Oirschot
28493	145679	392605	6	6	0,5	4	12052	Geeneindseweg	1	5688JT	Oirschot
28495	145892	392856	6	6	0,5	4	0	Geeneindseweg	5	5688JT	Oirschot
28517	145633	393356	6	6	0,5	4	193	Heibloemdijk	1	5688JV	Oirschot
28519	145970	394344	6	6	0,5	4	49204	Heibloemdijk	12	5688JV	Oirschot
28520	145532	393427	6	6	0,5	4	0	Heibloemdijk	2	5688JV	Oirschot
28826	147248	392852	6	6	0,5	4	0	Broekstraat	14	5688JW	Oirschot
34965	146847	392979	6	6	0,5	4	0	Broekstraat	17	5688JX	Oirschot

28827	147027	392824	6	6	0,5	4	0	Broekstraat	18A	5688JX	Oirschot
28830	146611	393377	6	6	0,5	4	7	Broekstraat	25A	5688JX	Oirschot
28831	146618	393618	6	6	0,5	4	0	Broekstraat	27C	5688JX	Oirschot
28832	146304	393753	6	6	0,5	4	49228	Broekstraat	28	5688JX	Oirschot
28833	146113	393770	6	6	0,5	4	101681	Broekstraat	31	5688JX	Oirschot
28834	146047	393923	6	6	0,5	4	88	Broekstraat	32	5688JX	Oirschot
28680	147780	392380	6	6	0,5	4	352	Pandgat	11	5688KK	Oirschot
28508	148905	392161	6	6	0,5	4	890	Hedel	5	5688LD	Oirschot
28692	148480	392687	6	6	0,5	4	66719	Polsdonken	1	5688LE	Oirschot
28693	148587	392663	6	6	0,5	4	2279	Polsdonken	3	5688LE	Oirschot
28694	148561	392990	6	6	0,5	4	0	Priemsteeg	3	5688LG	Oirschot
28569	148377	393152	6	6	0,5	4	0	Krukkerd	5	5688LH	Oirschot
28570	148075	393426	6	6	0,5	4	2990	Krukkerd	5A	5688LH	Oirschot
28571	147898	393603	6	6	0,5	4	30038	Krukkerd	7	5688LH	Oirschot
28788	147894	392820	6	6	0,5	4	1780	't Ven	2A	5688LJ	Oirschot
28633	147400	392875	6	6	0,5	4	0	Nieuwedijk	1	5688LK	Oirschot
28635	147771	393683	6	6	0,5	4	29263	Nieuwedijk	12	5688LK	Oirschot
28636	147615	393312	6	6	0,5	4	0	Nieuwedijk	15	5688LK	Oirschot
28637	147615	393496	6	6	0,5	4	30904	Nieuwedijk	19	5688LK	Oirschot
28639	148101	395165	6	6	0,5	4	13022	Nieuwedijk	24	5688LK	Oirschot
28641	147673	394002	6	6	0,5	4	47158	Nieuwedijk	25	5688LK	Oirschot
28643	147450	394205	6	6	0,5	4	143000	Nieuwedijk	29	5688LK	Oirschot
28645	148159	395395	6	6	0,5	4	1673	Nieuwedijk	32	5688LK	Oirschot
28646	148229	395516	6	6	0,5	4	0	Nieuwedijk	34	5688LK	Oirschot
28647	147750	394725	6	6	0,5	4	0	Nieuwedijk	43	5688LK	Oirschot
28648	147850	394935	6	6	0,5	4	1120	Nieuwedijk	47	5688LK	Oirschot
28649	147873	395057	6	6	0,5	4	122	Nieuwedijk	51	5688LK	Oirschot
28650	148087	395499	6	6	0,5	4	0	Nieuwedijk	55	5688LK	Oirschot
28652	147778	393268	6	6	0,5	4	43812	Nieuwedijk	8	5688LK	Oirschot

28585	147299	394305	6	6	0,5	4	0	Achtbundersedijk	1	5688LM	Oirschot
28601	147364	394686	6	6	0,5	4	104544	Logtsebaan	2	5688LN	Oirschot
28602	147480	394540	6	6	0,5	4	285	Logtsebaan	3	5688LN	Oirschot
28748	148089	394560	6	6	0,5	4	0	Steenrijt	1	5688LP	Oirschot
28510	148289	394072	6	6	0,5	4	10044	Hedingsesteeg	1	5688LR	Oirschot
28511	148324	394368	6	6	0,5	4	234	Hedingsesteeg	2	5688LR	Oirschot
28512	148201	393979	6	6	0,5	4	5323	Hedingsesteeg	3	5688LR	Oirschot
28716	148219	393316	6	6	0,5	4	0	Soeperdonken	1	5688LS	Oirschot
28612	149223	393134	6	6	0,5	4	0	Meerijsebaan	6	5688LT	Oirschot
28614	149114	393637	6	6	0,5	4	1946	Meerijsebaan	8	5688LT	Oirschot
28615	149168	394611	6	6	0,5	4	0	Meerijsebaan	9	5688LT	Oirschot
28483	149715	392279	6	6	0,5	4	0	Evenheuvel	4	5688LZ	Oirschot
28666	149637	391688	6	6	0,5	4	0	Oude Grintweg	64	5688MB	Oirschot
28670	149846	394273	6	6	0,5	4	0	Oude Grintweg	92	5688MB	Oirschot
28671	150314	395306	6	6	0,5	4	0	Oude Grintweg	95	5688MB	Oirschot
28759	151257	393758	6	6	0,5	4	0	Termeidesteeg	2	5688MG	Oirschot
34201	152194	392761	6	6	0,5	4	22713	Mortelsgraaf	1	5688MJ	Oirschot
28603	151539	393373	6	6	0,5	4	456	Lopensestraat	4	5688MK	Oirschot
28573	151490	395171	6	6	0,5	4	5376	Van Coehoornweg	3	5688ML	Oirschot
28657	150202	391778	6	6	0,5	4	0	Notel	55	5688NB	Oirschot
28660	150046	391981	6	6	0,5	4	58769	Notel	61	5688NB	Oirschot
28702	150755	392084	6	6	0,5	4	0	Schansstraat	11	5688NC	Oirschot
28704	150857	392217	6	6	0,5	4	71	Schansstraat	14B	5688NC	Oirschot
28705	150627	392465	6	6	0,5	4	50857	Schansstraat	14D	5688NC	Oirschot
28708	150834	392444	6	6	0,5	4	0	Schansstraat	16A	5688NC	Oirschot
28709	150937	392333	6	6	0,5	4	0	Schansstraat	16B	5688NC	Oirschot
28711	151121	392663	6	6	0,5	4	534	Schansstraat	19	5688NC	Oirschot
28712	150460	391921	6	6	0,5	4	149	Schansstraat	3	5688NC	Oirschot
28713	150507	391995	6	6	0,5	4	0	Schansstraat	5	5688NC	Oirschot

28528	151274	392394	6	6	0,5	4	0	Heldersestraat	1	5688NE	Oirschot
28540	151344	392852	6	6	0,5	4	0	De Fransman	1B	5688NG	Oirschot
28677	151806	392227	6	6	0,5	4	65363	Pallande	1B	5688NH	Oirschot
28679	152023	392423	6	6	0,5	4	0	Pallande	7	5688NH	Oirschot
28755	151763	391414	6	6	0,5	4	0	Straten	11	5688NJ	Oirschot
28757	151798	391838	6	6	0,5	4	0	Straten	16A	5688NJ	Oirschot
28496	151989	391120	6	6	0,5	4	7625	De Bollen	5	5688NK	Oirschot
28507	151981	391195	6	6	0,5	4	0	De Bollen	6	5688NK	Oirschot
34203	151623	390813	6	6	0,5	4	17496	De Leppers	1	5688NL	Oirschot
28624	151017	390812	6	6	0,5	4	712	Montfortlaan	6	5688NM	Oirschot
28797	151433	390751	6	6	0,5	4	3522	Bestseweg	49	5688NP	Oirschot
28622	152219	390409	6	6	0,5	4	0	Moleneind	3	5688NR	Oirschot
28529	151903	390334	6	6	0,5	4	0	De Braken	5	5688NT	Oirschot
28720	146062	392318	6	6	0,5	4	0	Spoordonkseweg	137	5688SR	Oirschot
28721	145775	392506	6	6	0,5	4	0	Spoordonkseweg	142	5688SR	Oirschot
28722	145611	392492	6	6	0,5	4	854	Spoordonkseweg	142A	5688SR	Oirschot
28723	145530	392759	6	6	0,5	4	36856	Spoordonkseweg	145	5688SR	Oirschot
28724	145396	392589	6	6	0,5	4	28658	Spoordonkseweg	146A	5688SR	Oirschot
28725	145385	392703	6	6	0,5	4	0	Spoordonkseweg	147	5688SR	Oirschot
28726	145387	392861	6	6	0,5	4	0	Spoordonkseweg	148	5688SR	Oirschot
28727	145253	392784	6	6	0,5	4	0	Spoordonkseweg	149	5688SR	Oirschot
28728	144432	393346	6	6	0,5	4	10	Spoordonkseweg	151	5688SR	Oirschot
28761	153446	393966	6	6	0,5	4	854	Vering	2	5688WX	Oirschot
28741	152305	391459	6	6	0,5	4	0	St. Antoniusweg	5	5688XK	Oirschot
28742	152446	391332	6	6	0,5	4	29940	Sint Antoniusweg	6	5688XK	Oirschot

Bijlage 3: Uitsnede invoerscherm V-Stacks gebied

SG21 - Gebied wijzigen

Naam: 16201-003 Aarleseweg 38, Best

Meteo Station: Eindhoven

Perc Rekenuren: 20 %

Maximale afstand tussen receptorpunt en bron: 2 000 m

3

Gebied

Rasterpunt Linksonder:
Raster X: 153 142 m
Raster Y: 391 376 m

Raster Breedte Y: 1 000 m
Aantal Gridpunten: 24

Raster Lengte X: 1 000 m
Aantal Gridpunten: 24

☐ Gebruik kaart (optioneel)

Bron File Naam: C:\Users\Lenvoo\Desktop\Jirka\V-Stacks gebied\16201\Bronnen.dat

Receptor File Naam: C:\Users\Lenvoo\Desktop\Jirka\V-Stacks gebied\16201\GGO.dat

Uitvoer Directory: C:\Users\Lenvoo\Desktop\Jirka\V-Stacks gebied\16201\Achtergrond

☐ Eigen ruwheid

Berekende ruwheid 0.19 m

Bereken ruwheid

Afbreken Bewaren

Bijlage 4: Rekenresultaten voor- en achtergrondbelasting

Rekenresultaten voorgrondbelasting Aarleseweg 34 op plangebied

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	153588	391894	14	3,88
2	153592	391891	14	4,222
3	153620	391894	14	4,661
4	153626	391903	14	4,464
5	153607	391917	14	2,731
6	153642	391876	14	6,63
7	153674	391846	14	3,712
8	153683	391856	14	3,307
9	153651	391886	14	5,474

Rekenresultaten achtergrondbelasting op plangebied

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	153588	391894	14	5,94
2	153592	391891	14	6,067
3	153620	391894	14	6,244
4	153626	391903	14	6,18
5	153607	391917	14	5,613
6	153642	391876	14	7,992
7	153674	391846	14	5,852
8	153683	391856	14	5,626
9	153651	391886	14	7,235



www.vandunadvies.nl

Aarleseweg 38 versus Aarleseweg 34

Datum: 08-12-2020

Status: definitief

Op het perceel aan de Aarleseweg 34 (agrarisch bedrijf) en de Aarleseweg 38 (wonen met verzoek om verblijfsrecreatie) spelen ontwikkelingen die in relatie met elkaar beoordeeld moeten worden. Dit is een complexe toets. Ik heb het een en ander op papier gezet en kom tot onderstaande conclusies.

- Gewenste ontwikkeling Aarleseweg 38

De eigenaar heeft de wens om de bestaande woning (nr 1) en bijbehorende bouwwerken positief te bestemmen. Daarbij is het de wens om de mantelzorgwoning (nr 4) in gebruik te nemen als overnachtings- en verblijfsaccommodatie voor kortdurend verblijf (bed & breakfast) en in het daarnaast gelegen bijgebouw (nr 5) nog enkele bed & breakfast eenheden, met een maximum van 5 kamers – geschikt voor in maximaal 10 personen – te creëren. Het bouw nr. 3 wordt gebruikt als hobby timmerwerkplaats.



- *Vervallen milieuvergunning Aarleseweg 34*

Bij het agrarisch bedrijf op nummer 34 is de milieuvergunning van rechtswege komen te vervallen. Indien geen rekening gehouden moet worden met de vervallen milieuvergunning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat op de gebouwen die gebruikt gaan worden voor verblijfsrecreatie. Tevens wordt het naastgelegen bedrijf niet beperkt in haar ontwikkeling als rekening wordt gehouden met het worst-case scenario.

- *Rekening houden met opnieuw verlenen milieuvergunning*

De vraag die binnen de gemeente speelt is of de nieuw aan te vragen milieuvergunning een toekomstige ontwikkeling c.q. redelijk te verwachte ontwikkeling is waar rekening gehouden moet worden. Of is het wie het eerst komt, wie het eerst maalt?

Uit jurisprudentie volgt dat een verleende bouwvergunning een redelijkerwijs te verwachten ontwikkeling is.

EINDCONCLUSIE AARLESEWEG 34

- De milieuvergunning voor nr. 34 kan verleend worden. De afstand tussen de buitenzijde van de stal die wordt gebouwd en de buitenzijde van de woning op nr. 38 is circa 23 meter in plaats van de minimale afstand van 25 meter uit artikel 5. Indien wordt vastgelegd dat de eerste twee meter van de te bouwen stal niet gebruikt wordt voor het houden van dieren kan afgeweken worden van de minimale afstand van 25 meter tussen de hoek van de stal en de gevel van de woning op nr. 38.

Dit volgt impliciet uit ABRvS, 200609081/1, van 17 oktober 2007 (Lith). Er is lange tijd geen gebruik gemaakt van de bouwvergunning op nr. 34 maar inmiddels is de agrariër de stal aan het bouwen en hij is voornemens de vervallen milieuvergunning opnieuw aan te vragen. **De aanvraag van de nieuw milieuvergunning is dus een redelijk te verwachten ontwikkeling waar rekening mee gehouden moet worden.**

AARLESEWEG 34 - Opnieuw verlenen milieuvergunning

Artikel 3 Wvg

Uit de berekening van de geurcontour op basis van artikel 3 van de Wvg, die de ODZOB heeft uitgevoerd op 27 oktober, blijkt dat een milieuvergunning met dezelfde dierenaantallen te vergunnen is. De hoogste geurbelasting vindt plaats ter hoogte van 38a (Ou 4,7) de norm is Ou 7,0.

Voor de nieuw op te richten verblijfsrecreatie en de mantelzorgwoning geldt deze minimumafstand niet maar dient geldt artikel 3, lid 1, dus er moet worden voldaan aan de norm uit de geurverordening.

Artikel 3.116 lid 1 onder b Activiteitenbesluit

In afwijking van artikel 3 gelden vaste afstanden tot voormalige bedrijfswoning (of andere geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen deel meer uitmaakt van een andere veehouderij (type c). De woning op nr. 38 maakte na 19 maart 2000 deel uit van een veehouderij. De minimumafstand komt in de plaats van de waarden voor geurbelasting. Deze minimumafstand staat in artikel 3 lid 2 Wvg en is 50 meter buiten de bebouwde kom. Er moet gemeten worden tussen het emissiepunt en de gevel van het geurgevoelige object.

Artikel 5 Wvg/artikel 3.119 Activiteitenbesluit milieubeheer

Daarnaast dient echter ook getoetst te worden aan artikel 5 van de Wvg. Artikel 5 betreft:

Artikel 5, lid a

Onverminderd de artikelen 3 en 4 bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

(Lid 2 bevat een mogelijkheid om af te wijken.)

In telefonisch overleg met Anita Michiels van de ODZOB bevestig zijn bovenstaande conclusie.

De afstand tussen de buitenzijde van de stal die wordt gebouwd en de buitenzijde van de woning op nr. 38 ligt ergens tussen de 23 en 25 meter. De exact afstand te meten vanaf luchtfoto op ruimtelijkeplannen.nl en onze geotheek. De vraag is dus of voldaan kan worden aan artikel 5.

Dit is wel op te lossen door vast te leggen dat het voorste deel van de stal niet gebruikt gaat worden voor het houden van dieren (maar bijvoorbeeld voor de installaties).

AARLEWEG 38

Voor het oprichten van de verblijfsrecreatie op nummer 38 dient aangetoond te worden dat:

1. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (dus de gebouwen niet zijn gelegen in de geurcontour van het agrarische bedrijf op nr 34):
2. Het agrarische bedrijf op nr. 34 niet beperkt wordt in haar ontwikkelmogelijkheden (worst-case scenario). In het worst-case scenario wordt het emissiepunt op de rand van het bouwvlak geprojecteerd. In dit geval dient in het worst-case scenario het emissiepunt zeker op 50 meter afstand van de bestaande woning op nr. 38 blijven. Dit is immers voor de bestaande situatie al het meest beperkende object.

Ad. 1 Woon- en leefklimaat - emissiepunt stal

Indien uitgegaan wordt van het emissiepunt op de stal wordt ter plaatse van de verblijfsrecreatie voldaan aan de norm van 7 odour units. Dit blijkt uit de berekening van de ODZOB en Van Dun (zie onderstaande 2 figuren).



ODZOB

Voorgrondbelasting Aarleseweg 34 volledige vergunning d.d. 03-11-2014

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting
1	153588	391894	7	3,27
2	153592	391891	7	3,437
3	153620	391894	7	4,052
4	153626	391903	7	3,672
5	153607	391917	7	3,066
6	153642	391876	7	5,264
7	153674	391846	7	3,462
8	153683	391856	7	2,995
9	153651	391886	7	4,473

Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de verblijfsrecreatie indien uitgegaan wordt van het emissiepunt zoals deze lag in de vervallen milieuvergunning (de achtergrondbelasting is dan wel buiten beschouwing gelaten maar gelet op de omliggende veehouderijen zal dat ook geen probleem opleveren).

Ad 2. Beperken agrarische bedrijfsvoering - worst-case

Bij het beoordelen of het agrarische bedrijf op nr. 34 niet beperkt wordt in haar ontwikkelmogelijkheden door de verblijfsrecreatie dient uitgegaan te worden van een worst-case. Uitgaan van de randen van het bouwvlak is in lijn met bestaande jurisprudentie. Volgens die jurisprudentie heeft de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwvlak te bouwen. Dus ook op de onbebouwde punt tussen de stal die hij aan het bouwen is en het perceel op nr. 38 (zie rode pijl).



Legenda

- ★ Rekenpuntengeur
- Bronnen (vergund)
- Bronnen (worst-case)
- Bouwvlak
- 2m tot bouwvlak
- 50m contour bestaand

Voorgrondbelasting Aarleseweg 34 worst-case vergunning d.d. 03-11-2014

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting
1	153588	391894	7	7,373
2	153592	391891	7	8,023
3	153620	391894	7	8,857
4	153626	391903	7	8,482
5	153607	391917	7	5,19
6	153642	391876	7	12,597
7	153674	391846	7	7,053
8	153683	391856	7	6,283
9	153651	391886	7	10,402

Achtergrond (i.c.m. worst-case vergunning d.d. 03-11-2014 voor Aarleseweg 34)

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting
1	153588	391894	7	7,866
2	153592	391891	7	8,402
3	153620	391894	7	9,311
4	153626	391903	7	9,047
5	153607	391917	7	6,815
6	153642	391876	7	13,472
7	153674	391846	7	8,277
8	153683	391856	7	7,884
9	153651	391886	7	11,388

a. Overbelaste situatie – niet van toepassing

Als er sprake is van een overbelaste situatie, waarbij er al geurgevoelige objecten op korte afstand liggen die bepalend zijn) mag er uitgegaan worden van het bestaande emissiepunt in plaats van het emissiepunt leggen op de rand van het bouwvlak. De woning op nr. 38 ligt niet op kortere afstand van de rand van het bouwvlak ter hoogte van het emissiepunt. Een deel van het gebouw waar de nieuwe verblijfsrecreatie in komt ligt dicht tegen de grens van het bouwvlak dan de mantelzorgwoning. **Er is dus geen sprake van een overbelaste situatie waardoor geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsvoering niet beperkt wordt.**

b. Belemmering mantelzorgwoning – niet van toepassing

Als je dan de geurbelasting berekend vanaf het dichtst mogelijke emissiepunt op de rand van het bouwblok (buiten de 50 meter van de woning aan Aarleseweg 38) is deze hoger dan 7 ouE/m³ op de beoogde verblijfsobjecten (gebouwen 4 en 5). In de huidige situatie kan echter ook niet voldaan worden aan de normen ter plaatse van de mantelzorgwoning de maximale waarden voor geurbelasting voor dieren met geuremissiefactor bij het leggen van het emissiepunt op de rand van het bouwvlak. De vraag is of de mantelzorgwoning als bestaand geurgevoelig object beschouwd mag worden. Een vergunningsvrije mantelzorgwoning is een tijdelijke functie.

Als de functie verandert naar verblijfsrecreatie mag je er m.i. niet van uitgaan dat dit geurgevoelige object al belemmerend was voor de veehouderij. Ik denk dat je het object moet beschouwen als een niet voor geur gevoelig object. Er mag niet zonder meer er van uitgegaan worden dat het worst-case scenario, waarbij het emissiepunt op de rand van het bouwvlak gelegd wordt, niet aan de orde is de mantelzorgwoning in de bestaande situatie er al voor zorgt dat het onbebouwde deel van het bouwvlak aan de zijde van nr. 38 niet benut kan worden.

c. Bebouwen onbebouwde punt tussen de te bouwen stal en perceel nr. 38 niet reëel – wel van toepassing

De onbebouwde punt is niet te benutten voor het houden van dieren en daarmee het bedrijf niet beperkt wordt op basis van 2 argumenten.

- *Argument 1 – fictieve, slechts denkbare situatie*

De mogelijkheden voor het gebruik van de onbebouwde punt zijn zeer beperkt. De punt is erg klein. Uitbreiding van de stal die nu gebouwd wordt is onlogisch omdat de ruimte beperkt is. Aangezien de stal nu gebouwd wordt is het niet reëel om aan te nemen dat deze weer op korte tot middellange termijn gesloopt wordt en herbouwd wordt tegen de grens van het bestemmingsvlak. Het is dus niet realistisch uit te gaan van uitbreidingsmogelijkheden in de kleine onbebouwde punt waarbij het emissiepunt op de rand van het bestemmingsvlak komt te liggen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 3 december 2014 volgt in ieder geval dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een fictieve, slechts denkbare situatie.

Uitbreiding in de kleine onbebouwde punt met het verleggen van het emissiepunt op de rand van het bestemmingsvlak bij deze punt is een fictieve, slechts denkbare situatie. Het bedrijf wordt niet beperkt in haar ontwikkelmogelijkheden.

Een reëel scenario is de herbouw van de eerder vergunde stal (waar de ondernemer nu mee bezig is).

- *Argument 2 – aanvraag vormverandering door nr. 34*

De ondernemer heeft een aanvraag ingediend voor het oprichten van een kantoor voor zijn KI-station buiten het bouwvlak. Om dit te kunnen realiseren vraagt hij om een vormverandering van zijn bouwvlak. In de gewenste nieuwe vorm wordt de onbebouwde punt tussen de te bouwen stal en het perceel op nr. 38 uit het bestemmingsvlak gehaald. Hiermee geeft de ondernemer aan dat hij niet wil uitbreiden ter plaatse van de onbebouwde punt. Na een vormverandering is dit feitelijk ook onmogelijk.



De ondernemer heeft zelf een verzoek ingediend voor het uit het bouwvlak halen van de onbebouwde punt. De aanvraag is nog niet verleend maar kan je concluderen dat de kans zeer onwaarschijnlijk is dat de ondernemer de onbebouwde punt kan en gaat benutten voor zijn bedrijf. Als hij zelf al aangeeft dat hij dit deel elders wil plaatsen dan lijkt me zeer onwaarschijnlijk dat op dit deel nog een stal wordt gebouwd.

EINDCONCLUSIE AARLESEWEG 38

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe recreatieve voorzieningen op nr. 38;
- Het agrarische bedrijf wordt niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden door komst van de verblijfsrecreatie. Het bebouwen van de onbebouwde punt grond tussen de stal die nu gebouwd wordt en het perceel op nr. 38 is een niet reëel worst-case scenario omdat:
 - o Uitbreiding in de kleine onbebouwde punt met het verleggen van het emissiepunt op de rand van het bestemmingsvlak bij deze punt is een fictieve, slechts denkbare situatie; Het is onwaarschijnlijk dat deze situatie zich voordoet.
 - o De ondernemer heeft zelf een verzoek ingediend voor het uit het bouwvlak halen van de onbebouwde punt.

EINDCONCLUSIE AARLESEWEG 38 VERSUS AARLESEWEG 34

Beide ontwikkelingen, te weten het aanduiden van de schuur en de mantelzorgwoning op nummer 38 als verblijfsrecreatie en het opnieuw verlenen van de van rechtswegen vervallen milieuvergunning, kunnen doorgang vinden omdat beide ontwikkelingen elkaar niet in de weg zitten.

Retouradres, Postbus 242, 5600 AE Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders

Geacht college,

U hebt van ons de brochure 'richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' ontvangen. In deze brochure kunt u lezen of bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in uw gemeente een standaardadvies van VRBZO van toepassing is, of dat u bij VRBZO een advies op maat moet aanvragen.

De afwegingscriteria staan ook onderaan dit advies. Als een standaardadvies van toepassing is dan adviseren we u om onderstaande adviespunten mee te wegen bij de verantwoording van het groepsrisico. Wij ontvangen graag uw verantwoording over het standaardadvies dat is gebruikt bij een ontwikkeling. Zo kunnen wij dit meenemen in onze repressieve voorbereiding.

Het standaardadvies

U kunt het onderstaande standaardadvies gebruiken als uit het schema van de flyer blijkt dat het standaardadvies van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijnen ontwikkeld. Meer hierover vindt u op <https://www.ophetjuistespoor.nl/>. Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregels-bereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>. Heeft u ten behoeve van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening behoefte aan een advies op maat? Neem dan contact op met planvormingbrandweer@vrbzo.nl

Omgevingsadvisering

Onderwerp

Het standaardadvies versie 3.0 1
januari 2020

Uw brief van

Uw kenmerk

Aanvraag standaardadvies
door u

Behandeld door

dhr. PMF van der Vleuten

Telefoon

(040) 2 203 638

Ons kenmerk

P131867

Aantal bijlagen

In afschrift aan

Bezoekadres

Deken van Somerenstraat 2
5611 KX Eindhoven
Telefoon (040) 2 203 203
info@vrbzo.nl
www.veiligheidsregiobzo.nl

Postadres

Postbus 242
5600 AE Eindhoven



Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Contact

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen via 040-2203203 en omgevingsadvisering@vrbzo.nl. Naar dit emailadres kun u ook de verantwoording over dit standaardadvies naar toe sturen.

Met vriendelijke groet,
het Dagelijks Bestuur Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost,
namens deze,

E.E.J.M. van Vliet
Afdelingshoofd Omgevingsadvisering

Omgevingsadvisering

Onderwerp

Het standaardadvies versie 3.0 1
januari 2020

Ons kenmerk

P131867

Stap 1:

Worden in het ruimtelijk plan in een gebouw of in het plangebied

1. zeer kwetsbare personen;
2. meer dan 50 personen of;
3. minder dan 50 personen toegevoegd?

Besluit externe veiligheid transportroutes, of artikel 15 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

visering

s versie 3.0 1

Stap 2:

Wat is de afstand van de nieuwe ontwikkeling tot aan een risicobron?

M = maatwerkadvies

S = standaardadvies

Stap 2:	< 30 meter		Tussen 30 en 200 meter		Tussen 200 meter en 750 meter		Meer dan 750 meter	
Stap 1: Het toevoegen van	Transport	Bedrijf	Transport	Bedrijf	Transport	Bedrijf	Transport	Bedrijf
Zeer kwetsbaar gebouw	M	M	M	M	S	M	S	S
Meer dan 50 personen in het plangebied	M	M	M	M	S	M	S	S
Minder dan 50 personen in het plangebied	M	S	S	S	S	S	S	S