

# Ruimtelijke Onderbouwing Woningsplitsing Kapelweg 24-24b Best

Identificatiecode:

Juni 2019 herziening april 2020

Initiatiefnemer: Familie van der Ven

Adviseur: remijn planologie en ontwikkeling

# Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Bestemmingsplan buitengebied Best 2002.....	4
1.3	Parkeernormen en archeologie 2017 .....	5
1.4	In voorbereiding Voorontwerp Bestemmingsplan buitengebied Best 2019.....	5
1.5	Opzet ruimtelijke onderbouwing.....	5
2	Planbeschrijving .....	6
2.1	Ligging plangebied .....	6
2.2	Voorgenomen ontwikkeling .....	6
3	Beleidskaders .....	8
3.1	Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	8
3.2	Provinciaal beleid .....	8
3.3	Gemeentelijk beleid.....	9
3.4	Conclusie.....	10
4	Sectorale toetsen.....	11
4.1	Water .....	11
4.2	Bodem .....	12
4.3	Archeologie en cultuurhistorie .....	12
4.4	Externe veiligheid .....	13
4.5	Flora en fauna .....	13
4.6	Geluid .....	14
4.7	Kabels en leidingen.....	15
4.8	Luchtkwaliteit .....	15
4.9	Milieuhinder .....	15

4.10	Verkeer en parkeren .....	15
4.11	Conclusie.....	15
5	Uitvoerbaarheid .....	16
5.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
6	Samenvatting en conclusie .....	17

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

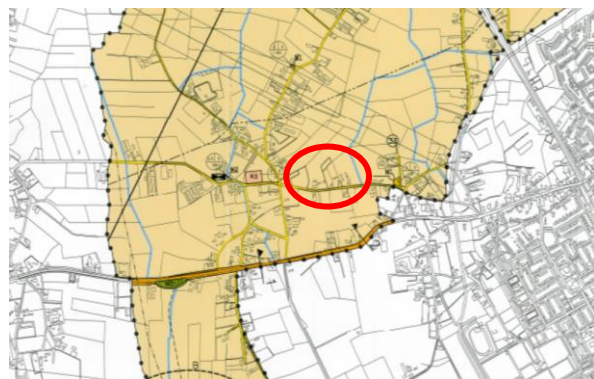
Initiatiefnemer, familie Van de Ven, eigenaren van het pand aan de Kapelweg 24 te Best, is voornemens de woningsplitsing van het bestaande pand te formaliseren. Momenteel is het gebouw opgedeeld in drie zelfstandige woningen en drie kadastrale percelen (sectie K nummers 784, 785 en 1388), echter planologisch wordt er ruimte geboden aan twee zelfstandige woningen, te weten Kapelweg 24 en Kapelweg 24a. Er zijn in het bestemmingsplan namelijk twee bouwvlakken aangegeven ter plaatse van Kapelweg 24 en Kapelweg 24a. In de gemeentelijke Basis Administratie Gebouwen (bag) is er sprake van drie afzonderlijke adressen, te weten Kapelweg 24, Kapelweg 24a en Kapelweg 24b. Dit verzoek betreft het splitsen van Kapelweg 24 in Kapelweg 24 en 24b.

Initiatiefnemers zijn niet voornemens om op zeer korte termijn wijzigingen in de uiterlijke verschijningsvorm van het pand aan te brengen. Indien zij wijzigingen aan de gevel aan willen brengen zullen zij hiervoor de voorgeschreven procedures volgen. Alvorens de mogelijkheden voor aanpassingen en/of woningverbeteringen danwel verplaatsing of verbetering van de vrijstaande bijgebouwen te verkennen is het noodzakelijk de status van afzonderlijke woning te verkrijgen.

Om de woningsplitsing te kunnen formaliseren is het noodzakelijk aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt aangetoond via deze ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2 Bestemmingsplan buitengebied Best 2002

De huidig geldende juridische bepalingen met betrekking tot het gebruik en bebouwing van Kapelweg 24 zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Best 2002 dat op 21 januari 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld. Als hoofd- en medebestemming is het gebied aangeduid als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde'. Op de locatie geldt daarnaast de bestemming 'Wonen'. Op de detailkaart is Kapelweg 24 aangeduid als woning nummer 123. Het bestemmingsplan beschrijft in artikel 19 dat het college de wijzigingsbevoegdheid heeft om onder voorwaarden woningsplitsing toe te staan. In artikel 20 lid 8b zijn de voorschriften voor woningsplitsing opgenomen (bijlage 1). Aan de buitenzijde van het gebouw worden geen aanpassingen gedaan dus is er geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden, de afzonderlijke woningen zijn groter dan 450 m<sup>3</sup> inhoud. De voorwaarden ten aanzien van het woon- en leefklimaat worden in dit rapport verder uitgewerkt.



Figuur 1.1 Uitsnede kaartbijlage Hoofd- en medebestemming  
Bron: ruimtelijke plannen; bestemmingsplan Buitengebied Best 2002



Figuur 1.2 Detailbestemming 'wonen'

### 1.3 Parkeernormen en archeologie 2017

Op 6 februari 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Parkeernormen en archeologie vastgesteld. Er ontstaat hier een tweedeling in het kadastrale perceel Best sectie K 1388. Deels is er sprake van dubbelbestemming archeologische waarde categorie 3 en deels is er sprake van archeologische waarde categorie 4. Aangezien er in eerste instantie geen sprake zal zijn van woningaanpassingen zijn er voor deze woningsplitsing geen relevante bepalingen van toepassing. Indien de vrijstaande bijgebouwen worden verplaatst zal hiervoor, indien nodig, de voorgeschreven procedure worden gevolgd.

### 1.4 In voorbereiding Voorontwerp Bestemmingsplan buitengebied Best 2019

Gemeente Best heeft een herziening van het vigerende bestemmingsplan in procedure gebracht. Het voorontwerp is 6 februari 2019 gepubliceerd. Dit bestemmingsplan zorgt voor de bestendiging van het huidige gebruik van de locatie en tijdens het opstellen reeds vergunde ontwikkelingen. In artikel 25.5.2 van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheid tot woningsplitsing. Woningssplitsing blijft onder voorwaarden mogelijk middels een omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan is aan het betreffende perceel een bestemming 'wonen' gegeven, met als dubbelbestemming 'archeologie 3', een functie aanduiding 'cultuurhistorische waarde' ter plaatse van het hoofdgebouw en een bouwvlak dat de kadastrale grenzen niet volgt en ook niet onder de huidige vrijstaande bijgebouwen doorloopt.

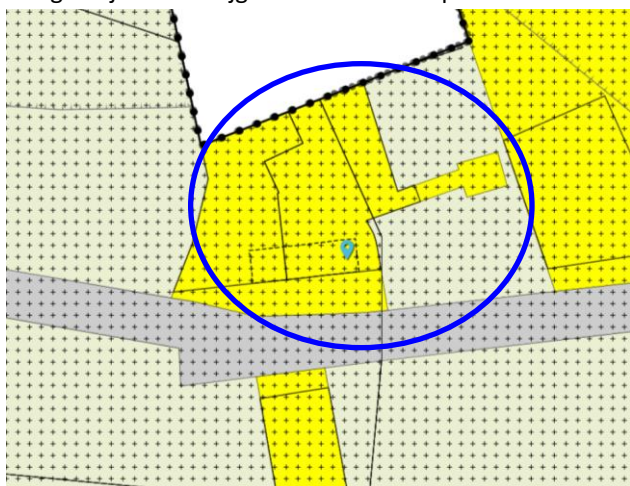


Fig. 1.3 uitsnede kaartbijlage bestemmingsplan, plangebied is blauw omcirkeld (bron: ruimtelijke plannen, Bestemmingsplan buitengebied Best 2019)

### 1.5 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van het project weergegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de resultaten van de sectorale toetsen beschreven. In hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Ten slotte volgt in hoofdstuk 6 de samenvatting.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de westzijde van Best. Binnen dit buitengebied zijn voornamelijk, al dan niet agrarisch gerelateerde, vrijstaande woningen /in woningen gesplitste boerderijen en agrarische bedrijven gesitueerd. Het betreft het perceel aan de Kapelweg 24 te Best.



Fig. 2.1. Ligging plangebied, oranje markering projectlocatie met uitsnedevergroting (bron: Google Earth)

### 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

#### Huidige situatie

Het perceel is in gebruik als woonerf met daarop een boerderij die opgedeeld is in drie verschillende woonhuizen. Aan de buitenzijde van het gebouw zijn alleen de hoofdwoning en de oorspronkelijke bij het hoofdgebouw behorende aangebouwde schuur te herkennen.



Fig. 2.2 Aanzicht langgevel boerderij vanaf straatzijde (bron: Google Earth)



Aan de achterzijde van het oorspronkelijke woonhuis (perceel K 1388) is een aanbouw gesitueerd. Deze aanbouw is gelijktijdig met de bouw van de langgevelboerderij gerealiseerd. Op perceel K785 is een vrijstaande berging aanwezig, die gekoppeld is aan een berging van de naastgelegen woning, Kapelweg 24a.



Fig. 2.3 Aanzicht aanwezige bijgebouwen  
(bron: Google Earth)

Op het perceel grenzend aan het oorspronkelijke woonhuis zijn een tweetal vrijstaande bergingen met flauwe kaphelling gesitueerd.



#### *Gewenste toekomstige situatie*

De initiatiefnemer heeft verzocht de werkelijke situatie planologisch te bestendigen. In de langgevelboerderij zijn drie afzonderlijke woonhuizen gesitueerd. Planologisch zijn er momenteel twee afzonderlijke woningen toegestaan.

## 3 Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

#### *Algemeen*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het een taak voor zichzelf ziet weggelegd om Nederland concurrerend, bereikbaar, veilig en leefbaar te houden. In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor Best geformuleerd.

#### *Nationaal landschap, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura-2000 gebieden*

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Door de SVIR is aangegeven welke landschappelijke kernkwaliteiten gebieden bezitten. Hierbij heeft het Rijk de verantwoording voor de realisatie van de doelstellingen primair bij de Provincies gelegd. De projectlocatie is niet aangewezen als Nationaal landschap, EHS of Natura-2000 gebied.

Er is in dit geval sprake van een planologische splitsing. De ontwikkeling is niet van invloed op de genoemde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019*

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 november 2019 in werking getreden en is 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 Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. De locatie Kapelweg 24 te Best ligt in het gebied die aangewezen zijn als (gemengd) landelijk gebied waar verstedelijking afweegbaar is.

#### *Brabantse omgevingsvisie 2018*

Vooruitlopend op de omgevingswet heeft Provinciale staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze vervangt de beleidsstukken milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). De visie wordt de komende jaren uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

#### *Provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening 2014– actualisatie 2017*

Op 9 maart 2014 is de structuurvisie RO 2010 – partiële herziening door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Na een herziening in 2014 is op 8 juli 2017 de actualisatie vastgesteld. Deze structuurvisie is januari 2019 vertaald in het geconsolideerde plan.

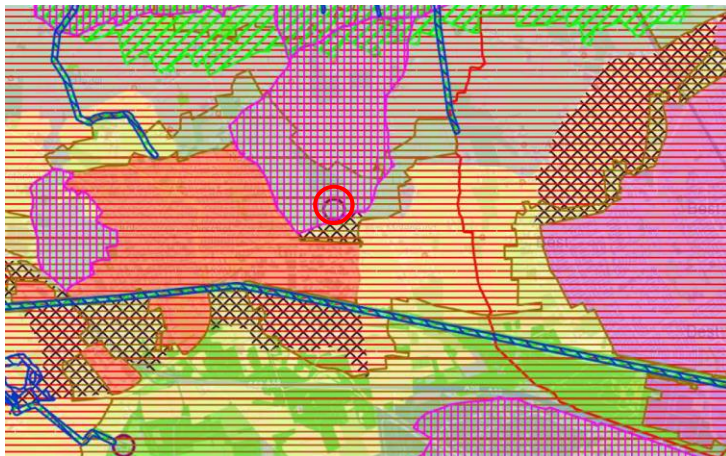


### *Verordening ruimte Noord-Brabant*

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden en op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld. De besluiten van na juli 2015 zijn genomen in de geconsolideerde versie van juli 2018. In de planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De volgende thema's zijn voor het buitengebied van Best van belang:

- Bevordering ruimtelijke kwaliteit;
- Natuur Netwerk Brabant;
- Groenblauwe Mantel;
- Agrarisch gebied;
- Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderij;
- Cultuurhistorie;
- Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Stedelijke ontwikkeling;



Figuur 3.1 Uitsnede geconsolideerde plan Verordening ruimte, aanduidingen ter plaatse van Kapelweg 24 Best (Bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in de structuurvisie Noord-Brabant (zoals bijvoorbeeld het behoud van cultuurhistorische waarden en aantasting van natuur), de interim verordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant, worden door deze ontwikkeling, waarbij sprake is van formalisering van een woningsplitsing, niet geraakt.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid geen belemmering vormt voor het beoogd initiatief.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie buitengebied 2016*

In de structuurvisie Best 2030 staan de overkoepelende doelen voor de gemeente Best. De structuurvisie voor het buitengebied vervangt het deel over het buitengebied en geeft richting aan actuele ontwikkelingen in het landelijk gebied.

*Bestemmingsplan buitengebied Best 2002 / parkeernormen en archeologie 2017 / Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Best 2019*

De uitwerking en beschrijving van het gebruik en bouwmogelijkheden van de locatie waarop het initiatief zich bevindt zijn beschreven en toegelicht in paragraaf 1.2, 1.3 en 1.4.

*Landschapsinvesteringsregeling 2019*

In paragraaf 3.1.2 van de provinciale Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad van de gemeente Best heeft hiervoor op 9 december 2019 de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt geregeld hoe de gemeente invulling geeft aan de verplichting van de provincie Noord-Brabant om kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen in het buitengebied.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

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

De woningsplitsing van Kapelweg 24 te Best valt onder categorie 2. De benodigde tegenprestatie wordt vormgegeven door investering in het behoud, restauratie/vervanging en kwaliteitsverbetering aanwezige bebouwing en landschappelijke inpassing.

Conclusie ten aanzien van beoogd plan is dat woningsplitsing past binnen de beleidskaders van de Gemeente Best.

### **3.4 Conclusie**

Zowel de gemeente als de provincie streven naar behoud van de (cultuur)historische waarden en een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners en gebruikers. Binnen de kaders van het vigerende regelgeving staan zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid de beoogde woningsplitsing niet in de weg.

## 4 Sectorale toetsen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

### 4.1 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid / Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in of grenzend aan het plangebied
Wateroverlast	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/ afvoeren van water	Het verhard oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Overlast vanuit het oppervlaktewater wordt niet verwacht.
Riolering	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Er worden geen nieuwe aansluitpunten gerealiseerd.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment	Beoogde ontwikkeling voorziet niet in toe- of afname van het bebouwde gebied. Aanvullende watercompensatie is in dit geval dan ook niet aan de orde.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen	Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van de aanleg van nieuw oppervlaktewater.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen aangebracht worden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast	Er wordt door de ontwikkeling geen wijziging in de grondwaterbalans aangebracht.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er treden door de beoogde ontwikkeling geen negatieve wijzigingen in de oppervlaktewaterkwaliteit op.
Grondwater-	Behoud / realisatie van een goede	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied,

kwaliteit	grondwaterkwaliteit voor mens en natuur	infiltratiegebied of een gebied voor drinkwatervoorziening
Verdroging / Natte natuur	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; met name van belang in natuurgebieden.	De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op het nabij gelegen natuurgebied.

Vanuit het thema water zijn er geen belemmeringen voor de splitsing van de woning.

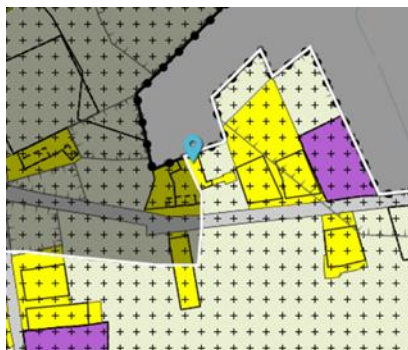
## 4.2 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. In onderhavig geval is geen sprake van een bouwplan maar betreft het een planologische wijziging in 2 bouwvlakken. De planologische wijziging maakt de splitsing van een bestaand gebouw mogelijk. Voor het toekomstig gebruik is een onderzoek dan ook niet nodig. Ook vanuit het historisch gebruik van de locatie zijn verontreinigingen op het perceel niet te verwachten.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ of ‘Verdrag van Valletta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemming rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten..



figuur 4.1 Uitsnede archeologische bestemming. De rode stip geeft de projectlocatie weer (bron: gemeente Best)

In zowel het vigerende als voorontwerp bestemmingsplan is de hoofd- en medebestemming de locatie aangeduid als ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde’. Over perceel K 1388 ligt de overgang tussen archeologische waarde 3 en 4.

Omdat het hier een planologische splitsing betreft worden de archeologische verwachtingswaarden niet getroffen. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

### *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf de vorige passage) dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Aan het gebied is een aardkundige waarde toegekend. Het gebied kent een aardkundige waarde, betiteld als dekzandgebied St. Jansteen met als waarde 'krekens door dekzandruggen'. Het betreft hier echter de restauratie /vervanging van een tweetal schuren op dezelfde plaats en met gelijke afmeting. Er vindt geen aanvullende versterking van de locatie plaats.

Voor de beoordeling van de aanwezige bebouwing is in februari 2020 een cultuurhistorisch rapport opgesteld. Het rapport is als bijlage 2 bijgevoegd. De toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 3.

Cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor de splitsing van het gebouw. De aangewezen cultuurhistorische waarde is zelfs voorwaarde om woningsplitsing toe te staan.

#### **4.4 Externe veiligheid**

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.5 Flora en fauna**

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

### *Toetsingskader*

#### Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en fauna-wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de



verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EZ (ontstaan onder andere uit voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit).

#### Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van EZ aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

#### *Natura 2000*

In de nabijheid van de ontwikkeling is geen Natura 2000 gebied gelegen. De restauratie/vervanging van de huidige schuren heeft hierdoor geen nadelig effect op Natura 2000 gebieden.

#### *Provinciale Ecologische hoofdstructuur (PEHS)*

Het perceel maakt geen onderdeel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het gebruik van de locatie wordt niet gewijzigd. De directe omgeving van de schuren is in gebruik als tuin en wordt niet verstoord waardoor een flora- en fauna onderzoek niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt flora en fauna geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

#### **4.6 Geluid**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 4.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en daaruit blijkt dat een hogere waarde besluit ten gevolge van het verkeerslawaai noodzakelijk is. De hogere waarde valt binnen de kaders voor een goed woon- en leefklimaat. Er is gelijktijdig onderzocht of de ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Op de locatie zijn momenteel een drietal woningen aanwezig. Er vindt geen uitbreiding van de werkzaamheden of geluidsproductie plaats.

Het gebruik en de functie blijven ongewijzigd en vormen daarom geen belemmerend aspect.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

Voor het plangebied zijn de volgende documenten geraadpleegd:

- Structuurvisie Buisleiding (Rijksstructuurvisie)
- Structuurvisie buisleidingen gemeente Terneuzen, inclusief Multi Utility Providing
- Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Voor dit onderdeel zijn de Wet Luchtkwaliteit (Wlk), AmvB 'Niet in betekende mate' en de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De inplandige splitsing van het gebouw in twee afzonderlijke woningen draagt niet "in betekende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

#### **4.9 Milieuhinder**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. De Wet milieubeheer en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn hierbij maatgevend. Bijlage 5 omvat het onderzoek milieuzonering.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Door restauratie/ vervanging van de schuren wordt er geen wijziging in het huidig gebruik doorgevoerd.

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

Het gaat in dit geval om de formalisatie van de splitsing van een woning. Theoretisch ontstaat hierdoor een verkeersaantrekkende werking. Er moet een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Vanuit het behoud van de cultuurhistorische waarden moet parkeren niet voor deze woning opgelost worden. Dit wordt voorzien aan de rechterzijde van de nieuw aan te leggen inrit achter de beukenhaag bij het oorspronkelijke woonhuis.

Het aspect parkeren staat de ontwikkeling zodoende niet in de weg.

#### **4.11 Conclusie**

Milieuaspecten ten aanzien van de woningsplitsing Kapelweg 24 zijn onderzocht en vormen geen belemmering. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

#### *Kostenverhaal*

Er is sprake van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), zodat sprake is van verplicht kostenverhaal.

Aangezien het een woningsplitsing betreft waardoor er voor omliggende gebouwen en functies geen nadelige gevolgen zijn, is er van kostenverhaal geen sprake. De overige kosten worden via de reguliere legesverordening op de opdrachtgever verhaald en zijn dus anderszins verzekerd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het ruimtelijk plan maatschappelijk draagvlak heeft. Het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd in het kader van de vaststellingsprocedure. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

#### *Vooroverleg*

Voor een wijzigingsplan als het onderhavige is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Zij hebben geen bedenking tegen de voorgenomen restauratie/vervanging van de bestaande vrijstaande bijgebouwen.

#### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Het ontwerp van de omgevingsvergunning zal van xx mei 2020 tot en met xx juni 2020 ter inzage liggen.

## 6 Samenvatting en conclusie

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt een en ander als volgt samengevat:

### *Ruimtelijke aspecten*

Beoogde ontwikkeling behelst het splitsen van een boerderijwoning, het restaureren/ vervangen van een tweetal schuren waarbij het bebouwd oppervlak ongewijzigd blijft en verbetering van de ruimtelijke inpassing van het ensemble. Door de restauratie/ vervanging van de losse schuren wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd en de cultuurhistorische waarden behouden voor de toekomst. De twee afzonderlijke gebouwen zijn allemaal verschillend van nokhoogte, dakvorm, dakbedekking en gevelafwerking en staan verspreid over het terrein.

### *Geluid*

Door de woningsplitsing wordt geen extra geluidsproducerende activiteiten geïnitieerd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid voor de realisering van het project geen nadelige gevolgen heeft.

### *Luchtkwaliteit*

Het splitsen van Kapelweg 24 te Best vormt geen knelpunt inzake de Wet Luchtkwaliteit.

### *Archeologie en Cultuurhistorie*

Tengevolge van de woningsplitsing worden geen wijzigingen aan de uiterlijke verschijning van het gebouw aangebracht. Indien deze in een later stadium gewenst zijn, wordt hiervoor de verplichte procedure gevolgd.

### *Flora en Fauna*

Ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

### *Bodem*

Door de beoogde ontwikkeling ontstaan geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. Historisch aanwezige verontreiniging is niet aannemelijk.

### *Milieuhinder*

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die de restauratie/ vervanging van de huidige schuren verhinderen. Door de vervanging zal geen uitbreiding van de huidige milieuregels plaats vinden.

### *Watertoets*

De splitsing van de woning heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

### *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de restauratie/ vervanging van de schuren.

### *Kabels en leidingen*

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig in de nabijheid van de woning. Bij eventueel toekomstige werkzaamheden zal rekening gehouden worden met eventuele aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven.

### *Financiële haalbaarheid*

Het project wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer en kostenverhaal is niet aannemelijk te maken. Overig kostenverhaal is verzekerd via de legesverordening.

### **Conclusie**

De afweging voor de voorgeschreven aspecten heeft plaats gevonden en heeft geresulteerd in de conclusie dat het initiatief voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden en dat de milieueffecten geen knelpunten vormen. Het initiatief is derhalve planologisch aanvaardbaar.



## Bijlage 1 Voorwaarden woningsplitsing Bestemmingsplan Buitengebied 2002 artikel 20 lid 8b

### *Splitsing van boerderijen*

b. Splitsing van oude en cultuurhistorisch waardevolle Brabantse boerderijtypes, waarin het woon- en stalgedeelte in één hoofdgebouw is opgenomen, is via een vrijstelling toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- (1) het betreft een splitsing in twee volwaardige woningen, die beide een inhoud van minimaal 450 m<sup>3</sup> hebben;
- (2) de woningen liggen niet binnen een hindercirkel van een agrarisch bedrijf;
- (3) bestaande cultuurhistorische, landschappelijke, natuurwaarden en architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- (4) agrarische bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- (5) burgerbewoning is aanvaardbaar uit een oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
- (6) er is sprake van een goede erfbeplanting;
- (7) alvorens tot splitsing wordt overgegaan winnen burgemeester en wethouders advies in van de boerderijencommissie van Brabants Heem;
- (8) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die niet als bijgebouw bij een burgerwoning kunnen worden aangemerkt, worden gesloopt, zodat de (gezamenlijke) maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet wordt overschreden; het genoemde oppervlak van 80 m<sup>2</sup> mag echter worden verhoogd met het te slopen surplus aan bijgebouwen. Het maximaal toegestaan

gezamenlijk oppervlak van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt, na bedoelde afbraak, evenwel 150 m<sup>2</sup> per woning;

- (9) de, door splitsing ontstane, woning dient gesitueerd te worden buiten de 50 dB(A)-contour, dan wel tussen de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren, voorzover passend binnen de verkregen ontheffing op grond van de Wet geluidhinder en buiten de op de plankaart aangeduide KE-zones;
- (10) splitsing in combinatie met herbouw is niet toegestaan, tenzij voldaan is aan de voorwaarden voor herbouw.

**Bijlage 2 Cultuurhistorische waardestelling Kapelweg 24 Best - februari 2020**

**Bijlage 3 Toelichting landschappelijke inpassing Kapelweg 24 te Best - april 2020**

**Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Kapelweg 24 te Best - februari 2019**

**Bijlage 5 Onderzoek milieuzonering Kapelweg 24 te Best - januari 2019**





Cultuurhistorische Waardestelling Kapelweg 24

## EEN BIJZONDERE BOERDERIJ IN BEST

Splitsing van de voormalige boerderij 'De Cuijpershoeve', in twee wooneenheden. Rapportage met specificatie van cultuurhistorische / bouwhistorische waarden; interieur & exterieur. Doel; facilitering beoordeling.

D.J.K. Zweers, februari 2020

Het belang van de geschiedenis voor hoe we nu en in de toekomst zullen leven, wordt algemeen erkend. Van die geschiedenis zijn er in onze omgeving nog tal van tastbare resten te zien en te beleven. Overal om ons heen vinden we gebouwen of gebieden die elementen van vroeger laten zien of in zich herbergen. Voor eigenaren en overheden betekent dat een opgave: hoe houden we bij het veranderen of het beheren van een gebouw, complex van gebouwen of een gebied zo goed mogelijk rekening met de bouwkundige of landschappelijke geschiedenis? Om hierin een verantwoorde keuze te maken, kan een analyse van de bouw- en gebruiksgeschiedenis met een waardestelling dienen. Dit cultuur- en bouwhistorisch onderzoek voorziet daarin. De richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek zijn bedoeld voor eigenaren, gebruikers, beheerders en beoordelaars van plannen.<sup>1</sup>



Afb. 1; , Richtlijnen BHO.



Afb. 2; na 1970.



Afb. 3; Gemeente Best.

\* Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd en / of openbaar gemaakt d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. \* Wordt er in publicaties aan dit rapport ontleend dan dient de bron zorgvuldig te worden vermeld. \* De opsteller van dit rapport aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

## 1 ALGEMENE GEGEVENS

### 1.1 Objectgegevens:

Het hoofdgebouw kent drie huisnummers: Kapelweg 24 5684 NT BEST gemeente Best, sectie K, perceel 1388. Aangrenzend, huisnummer 24A -perceel 784; huisnummer 24B – perceel 785; achterterrein – perceel 1387. Daarvan is huisnummer 24 het oorspronkelijke woongedeelte van de vroegere boerderij. Zie afb. 11 en 13.

- De voormalige boerderij met erf en bijgebouwen, genaamd 'De Cuijpershoeve'

- Opdrachtgever is mevrouw W.W.J. Lanter- van de Ven, Kapelweg 24, 5684 NT Best, namens haar familie. Werknummer: BEST KG24-06.2019.

### 1.2 Voorwoord.

Dit rapport, een 'Cultuur- en bouwhistorische Notitie' is een aanvulling op onze rapportage van oktober 2019. Die versie is hiermee vervallen. Voor wat betreft de woning uit 1941 is dit rapport een

bouwhistorische verkenning met waardestelling. Het rapport vormt de neerslag van een onderzoek met de diepgang van een 'Bouwhistorische Verkenning'. De reikwijdte van dit onderzoek is bepaald door wat voor het oog waarneembaar is. Enig (licht-) destructief onderzoek heeft niet plaatsgevonden. Een oriëntatie op voor de hand liggende bronnen maakt van dit onderzoek deel uit. Afbeeldingen zijn ingevoegd. Toegepast zijn de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009: <https://publicaties.cultureelerfgoed.nl/publicaties/richtlijnen-bouwhistorisch-onderzoek>.

### 1.3 Inleiding.

Vanwege de wens tot splitsing van het huidige perceel Kapelweg 24 in twee wooneenheden bevat deze rapportage een specificatie van cultuur- en bouwhistorische waarden van interieur, exterieur, erf, beplanting en directe omgeving. Dit betreft de huisnummers Kapelweg 24, 24a en 24b (afb. 10, 11 en 13).

### 1.4 Bescherming.

De cultuurhistorische waarde van dit object is beleidsmatig beoordeeld in een extern opgestelde quickscan. Het is daarin opgenomen op een *definitieve lijst van potentiële objecten* (p. 30, corsanummer El 18-00377)<sup>2</sup>: <https://www.gemeentebest.nl/data/downloadables/7/8/1/2/quick-scan-cultuurhistorische-waarden-buitengebied.pdf>.

## 2 BOUWGESCHIEDENIS

### 2.1 Situatie en context.

Het object ligt in de Buurtschap Aarle, ten westen van het dorp Best aan een middeleeuws wegtracé dat vanuit het dorp leidt naar de Sint-Annakapel.<sup>3</sup> Daaraan is de straatnaam ontleend. In 1401 maar zeker in 1464 staat het perceel aangeduid als Cuijpershoeve. De huisnaam luidde in 1824 Kuipershoeve.<sup>4</sup> De locatie van de opstallen is in 1832 op de kadastrale minuutkaart (afb. 9 en 4) aangeduid en heet daar Aarlese Bocht, ook wel (Voorste-) Kuiperhof (zie afb. 7 en 8.<sup>5</sup> De toevoeging *voorste* is te verstaan als eerste, komend van Oirschot. Dat is de gemeente waaruit Best in 1819 is ontstaan.



Afb. 4; uitsn van afb. 9. Kadastr. 1830. Sectie D, bl. 3.



Afb. 5; kadastrale kaart.nl, sectie K; percelen 784, 785, 1387, 1388.

De omgeving is nog altijd landelijk van karakter en de schaal van de bebouwing is nog sterk door historische structuren bepaald. In dat licht bleef de eigen identiteit goeddeels behouden en tot op heden herkenbaar. Groen in de gedaante van gras- en akkerland, hagen, bermsloten en boombeplanting bepalen hier nog het traditionele landschapsbeeld.

Op afb. 4 (1830) is perceel 1229 v.l.n.r. voorzien van een schuur, een woning met erachter een bijgebouw. Perceel 1230 is aangeduid als erf en 1231 als boomgaard. Aan de O.A.T. (oorspronkelijke aanwijzende tafel) bij dit kaartmateriaal zijn deze functies te ontlenuen.<sup>6</sup> De naam Vogels (Martinus) wordt als eigenaar vermeld. Uit een recente publicatie blijkt dat de Cupershoeve, Kuipershoef, Cuijpershove onder meer in 1401, 1464, 1614, 1628 en 1646 wordt vermeld. Kennelijk ontleent deze hoeve zijn naam aan het beroep of nevenberoep van de vroegere bewoners.



Afb. 6; OAT; percelen 1229 t/m 1231 (coll. RCE, Amersfoort).

**KUIPERSHOEF:** de cuijpershoeve, 1464 RAO nr2352 f 58r; een stuk land genoemd de cuypershoeve, 1466, RAO nr2353 f132r; land genoemd de groot cuypershoeve, 1500, RAO nr2356 f26r; land genoemd de klein cupershoeve, 1500, RAO nr2356 f26r; land genoemd de cuypershof, 1564, RAO nr2369 f77r; akker genoemd de cleyn cuypershoeve, belendend de gemeyn straat, bollekens eind, 1569, RAO nr2370 f408v; huis tuin genoemd de cuypershoeve, 1576, RAO nr2371 f491r; akker genoemd de cuypershoeve, belendend het papenvan, 1598; RAO nr2375 f8r; de half kuijpershoeve, 1750, Vn f37; D1253 de kuipershoeve, teelland groes, 1824, N354.812; de kuipershoeve, land 2-39 3-25 groes 0-36 Q4152; D1253 den akker aan de kuipershoeve, land Q4153.

De naam komt van een psn. of van iemand met het beroep van kuiper.<sup>18</sup> Een kuiper maakt houten kuipen uit duigen. We zien op de kaart een 8-tal Kuipershoef-percelen.



Afb. 7; Maas-Vangheluwe 2018, p. 164.

Afb. 8; idem, kaartuitsnede van p. 194.



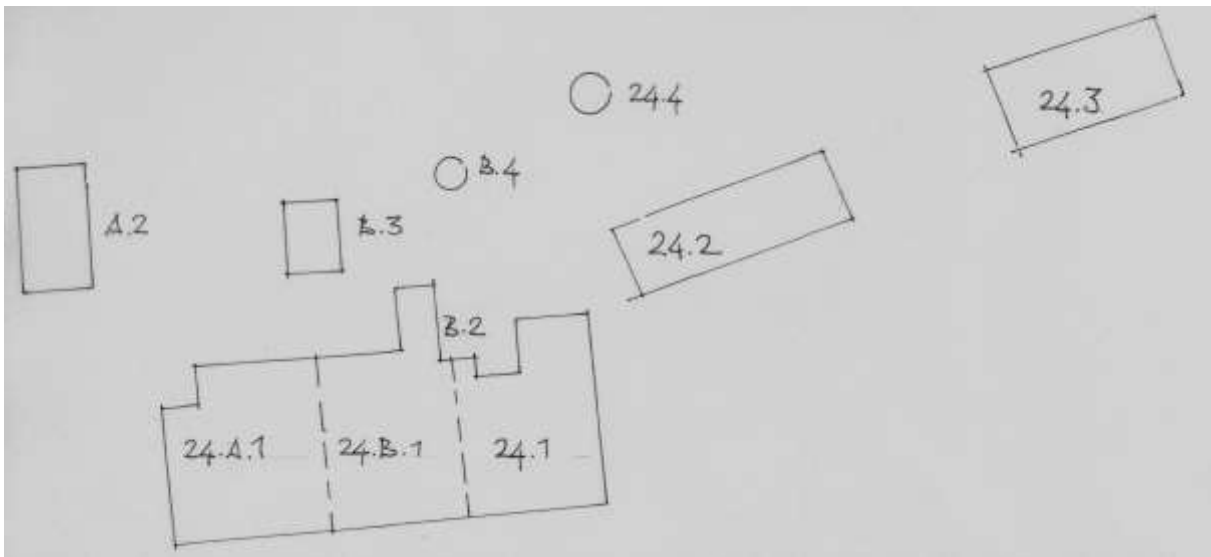


Afb. 9; kadastrale minuutkaart van de omgeving. Bij de splitsing ligt het huidige pand, zie ook afb. 4. Coll. RCE, Amerfoort.



Afb. 10; kadastrale kaart.nl





Afb. 11; huisnummering en codering opstallen zoals gebruikt in dit rapport. Basis Open Streetmap.



Afb. 12; na 1970, het bakhuis staat recht achter het woongedeelte; uitsnede, collectie Lanthers-van de Ven.



Afb. 13; actuele huisnummers. Bron: Open Streetmap.



Afb. 14; schilderij uit 1985 naar een foto van vóór 1970 (collectie Lanthers- Van de Ven).



Afb. 15; in 1989, foto bij taxatierapport Willems.



Afb. 16; voordeur met siermetselwerk.



Afb. 17; toestand in 1972. Code 40385; collectie 'Dye van Best'. Het dak heeft een knik bij de overgang van pannen naar stro.

## 2.2 Gebruiksgeschiedenis.

In 1884 is de boerderij door familie Scheepens verkocht aan de familie Van de Ven. Het was toen een melkveehouderij. In 1918 is het pand door ruil binnen de familie Van de Ven van eigendom gewisseld. Dit werd toen nog gebruikt als melkveehouderij in gemengd bedrijf.



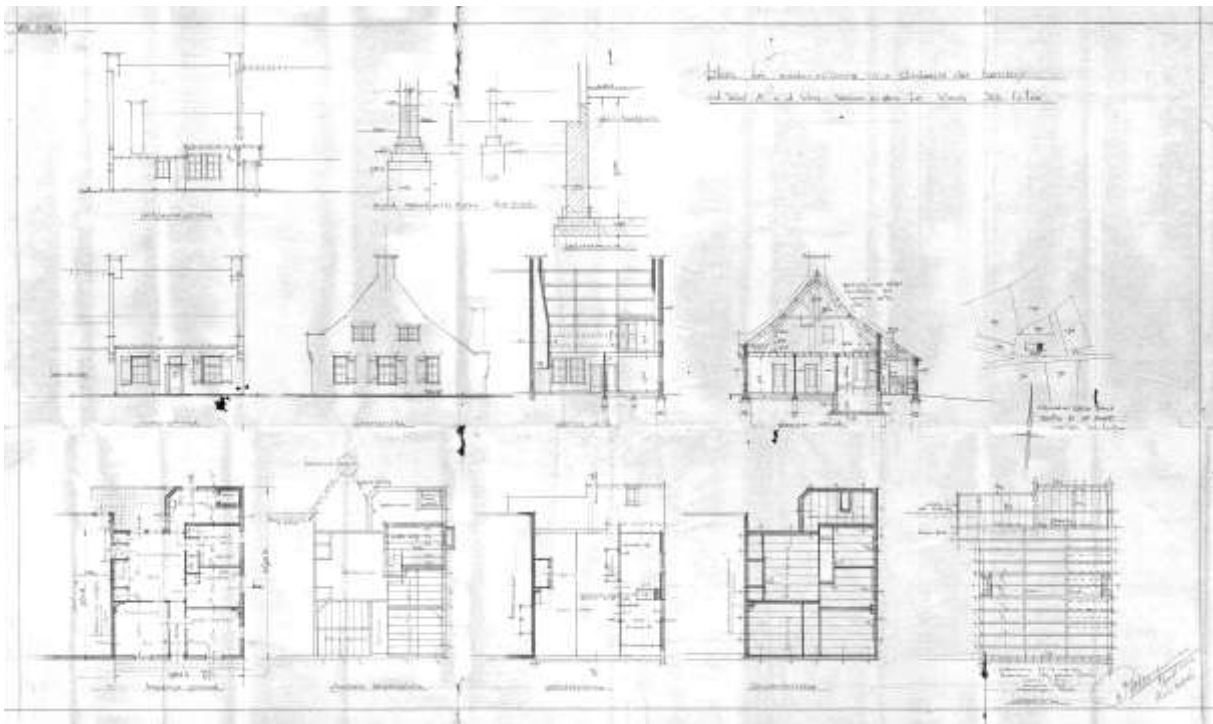
In 1941 is het woongedeelte van de boerderij (het voorhuis) geheel nieuw gebouwd nadat er een bom in de slaapkamer was gevallen. Deze is tot ontploffing gebracht. Bijgevolg moest een volledige herbouw van de woning plaatsvinden. De bouwaanvraag-tekening is in dit rapport opgenomen (afb. 18). Het woonhuis uit 1941 bleef uit- en inwendig vrij gaaf bewaard. Ook de brandmuur dateert nog uit 1941. Een taxatierapport uit 1989 bevat duidelijke aanwijzingen voor het gebruik van de opstallen tot dat moment. Dit rapport luidde het einde in van het agrarisch gebruik (afb 47).

gebruiksgeschiedenis

De kippenhokken verdienen nadere aandacht. Ze vertellen het verhaal van de plek. Na de Tweede-Wereldoorlog wilde men wat geld bijverdienen en een extraatje bij het eten was een goede bijkomstigheid; eieren. De verzorging van kippen was niet duur, men kon ze vrijwel alles voeren. Er werden op alle hoeven zoveel kippen gehouden dat er in de omgeving een eierenmarkt werd opgericht. De vele kippenhokken die er ooit waren herinneren daaraan. Deze kippenhokken geven een eigen identiteit aan de locatie. Die krijgt ermee een bijzondere historische context omdat die de levensbehoeften van de boerenstand in deze omgeving weerspiegelt.

Een beeld van de kippenhokken in relatie tot het ensemble en het groen geven de afbeeldingen 14, 21, 22, 48, 50 en 53. Later werden ook varkens gehouden. Dat is veelbetekend in het licht van de vooruitgang. Een beetje status ging langzaam waardering oogsten.

Enkele hoogstam-fruitbomen stonden oostelijk van het woonhuis (afb.19). Tot 1980 werd de boerderij (tevens) nog gebruikt als melkveehouderij. Door nieuwe regelgeving, waaronder de verplichting om melktanks te gebruiken, is er voor gekozen om niet langer melkkoeien te houden. Jongvee kwam er voor in de plaats, naast de al aanwezige varkens en kippen. Het voormalige kippenhok 24.2 is het oudste nog bestaande bijgebouw (24.2 op afb. 11 en 56).



Afb. 18; bouwvergunningstekening uit 1941.

Tot 1991 is het pand als boerderij gebruikt. In 1991 werd het stalgedeelte afgebroken. In dezelfde omvang verrees een nieuw bouwvolume waarin twee woningen werden ondergebracht. Deze zijn in 1992 in gebruik genomen.

### 2.3 *Bouwgeschiedenis.*

Van de huidige opstallen dateert het woongedeelte uit 1941. Het vroegere bedrijfs gedeelte van de boerderij heeft in 1991 plaatsgemaakt voor het huidige dat in situering, hoofdvorm en omvang gelijk is aan het voorafgaande. Van de bijgebouwen die er in 1970 stonden zijn er nog twee in wezen. Ze zijn gebouwd als kippenhok. Het oudste (afb. 11 en 56; nr. 24.2) dateert uit 1952 en het meest oostelijke (afb. 11 en 22, nr. 24.3) dateert uit 1960. Beide hebben een sterke visuele samenhang met het oude woongedeelte (zie afb. 53). Ze worden beschreven in hoofdstuk 3.4.2.



*Afb. 19; zuid- en oostgevel. Het bedrijfs gedeelte is nog met stro of riet gedekt (collectie Lanthers-van de Ven).*

Het bedrijfs gedeelte dat in 1991 heeft plaatsgemaakt voor de huidige woonvolumes is bekend uit historische afbeeldingen. De uiterlijke vorm en gevelindeling sluiten aan bij een typering die voor langgevelboerderijen gangbaar is. Een opmerkelijke knik in het dak is op afb. 17 te zien. Veelal duidt zo'n knik op de aanwezigheid van een gebintwerk, met name op een gebintplaat, gedragen door een systeem van ankerbalkgebinten. Op zo'n gebintplaat rusten de daksporen. Indien deze veronderstelling valabel is, was De Cuypershoeve (in 1464 al een bebouwd erf) een eeuwenoud woonstalhuis dat zich tot de laatst bekende vorm van langgevelboerderij heeft ontwikkeld.<sup>7</sup> Het feit dat deze locatie in 1466 bebouwd was maakt deze gang van zaken denkbaar.<sup>8</sup> Tot zover de argumenten voor deze veronderstelling.<sup>9</sup> Kennelijk weerspiegelde de straatgevel een indeling met hoge inrijdeuren voor een dwarsdeel en links een gesloten gevelvlak ter plaatse van een grondtas (afb. 17 en 19). Tussen de inrijdeuren en de brandmuur waren de koeienstallen gesitueerd. In dat

geveldeel bevond zich laatstelijk een loopdeur en een drietal (kennelijk) betonnen stalvensters. Dit is kenmerkend voor een Hollandse- of Grupstal die in de plaats zal zijn gekomen van een potstal met brede, lage deuren in de gevel.<sup>10</sup>

De huidige voorgevel en de dakvorm van het nieuwe bouwdeel herhalen in hoofdlijnen en afmetingen het bouwvolume dat er voordien stond. Ook de gevelindeling komt overeen met die van het vroegere bedrijfsgedeelte, zij het dat er in 1991 vensters, daklichten en een schoorsteen zijn toegevoegd. Kop en achtergevel zijn niet in detail beschreven. Foto's geven een duidelijk beeld van de aard en hoedanigheid van dit bouwdeel (zie afb. 24, 25, 26, 30 en 31). Het oude bakhuis is bekend uit foto's (afb. 48 en 49). Vermoedelijk was dit gebouwtje achttiende-eeuws. Een beschrijving en datering van de overige verdwenen bijgebouwen biedt hoofdstuk 3.4.1.

### 3 BESCHRIJVING

#### 3.1 *Situatie en ruimtelijke context.*

Het erf met opstallen ligt op korte afstand van de doorgaande weg. Het is aan de noordzijde daarvan gesitueerd. De lange straatgevel, de voorgevel, is gericht naar het zuiden. De historische bijgebouwen, die een sterke visuele samenhang met het hoofdgebouw hebben, liggen oostelijk ervan en wat verder van de straat. Hagen, een boombeplanting en bermsloot langs de straat en traditionele groen-elementen op het erf dragen bij aan een streekeigen beeldwaarde. Specifiek dienen de groep eikenbomen bij de westelijke erfgrens te worden genoemd (afb. 30) en de loofbomen achter de bijgebouwen A.2 en B.3. De nabije omgeving heeft nog een streekeigen karakter, zoals de laanbeplanting langs de Kapelweg en de forse bomen rond het oostelijk gelegen pand Kapelweg 22, scheppen een landelijk beeld.



*Afb. 20; bij de westelijke erfgrens met oude bomen is het belendende pand Kapelweg 26 met entourage te zien.*



Van hoge beeldwaarde is het westelijk gelegen pand Kapelweg 26. Een fraai gesitueerde oude hoeve die met riet en pannen is gedekt en die is voorzien van enkele landelijke bijgebouwen (zie afb. 20).

### 3.2 *Bouwmassa.*

Het eenlaagse hoofdgebouw is gedekt door een kap met borstwering. Het nader beschreven bouwdeel uit 1941 is van het toenmalige bedrijfsgebouwe gescheiden door een brandmuur. Deze tussenmuur en de oostelijke zijgevel zijn voorzien van schoorstenen en gemetselde afdekkingen die boven de dakbedekking uitsteken. Deze gevels worden gekenmerkt door schouderstukken die op uitkragingen rusten. Een aanbouw met lessenaarsdak staat tegen de noordelijke langgevel (veldzijde) en tekent zich in de oostelijke kopgevel af.



Afb. 21; een groene omgeving met haag en bermsloot. Midden en rechts de bijgebouwen 24.2 en 24.3 (vgl. afb 11).

#### 3.2.1 *Exterieur.*

De gevels uit 1941 zijn voorzien van een spouw en gemetseld in Vlaams-verband. De machinale vormbaksteen is paarsrood van kleur en nog voorzien van de originele geborstelde voegen. Het metselwerk is verzorgd van uitvoering. De muuropeningen zijn ontlast door zorgvuldig gemetselde hanekamstrekken. Een trasraam tekent zich niet af. De overkragingen van de topgevels zijn getand en elegant gedetailleerd. Onder de dakranden is een dubbele overkraging aanwezig en daarop rusten geprofileerde houten bakgoten die origineel zijn (afb. 16). De daken zijn voorzien van genuanceerd-

gekleurde romaanse pannen, met bijbehorende vorsten. De afdekkingen van schouderstukken en gevelhellingen zijn voorzien van gewelfde, geglazuurde tegels. De oostelijke schoorsteenafdekking is nog origineel. Het voordeurkozijn en de beide raamkozijnen op de verdieping zijn nog oorspronkelijk, compleet met deur- en raam-elementen. De overige kozijnen, ramen en luiken zijn recent vervangen in een detaillering die de oorspronkelijke benadert.



*Afb. 22; de bijgebouwen 24.2 en 24.3 uit het zuiden gezien. Kippenhokken in een groene entourage.*



*Afb. 23; achtererf naar open landschap.*



*Afb. 24; hoofdgebouw uit het zuidwesten gezien.*





Afb. 25; zuidgevel.



Afb. 26; noord- en westgevel.



Afb. 27; bijgebouw A.2, oostzijde.



Afb. 28; als 27, west- en zuidzijde.



Afb. 29; gebouw B.3 uit het noorden. Voorgrond object B.4.

Deze bijgebouwen, en de serres tegen de achtergevel, zijn vanaf de openbare weg nauwelijks te zien. Slechts de voorkant van de garage (A.2) is vanuit de oprit zichtbaar. Vergelijk afb. 28 met 30.



*Afb. 30; zuid- en westgevel; 1991. Eikenbomen bij de erfscheiding.*



*Afb. 31; zuid- en oostgevel.*

### 3.2.2 Voorgevel (zuidgevel).

De woonhuisgevel is volledig symmetrisch. De voordeur is wat terugliggend geplaatst en voorzien van een bovenlicht. De omranding in metselwerk is van inspringende hoeken voorzien die tot het deurkalf opgaan. Het originele bovenlicht is driedelig en de (dito-) deur is van een kijkvenster voorzien (afb. 16). De vensters te weerszijden zijn negen-ruits en voorzien van luiken. In eerste aanleg waren ze als schuifraam uitgevoerd. Het aangrenzende bouwdeel heeft een glaspui die in omvang en plaats herinnert aan de oude inrijdeuren van de boerderij. Vergelijk afb. 19 met afb. 31.

### 3.2b Oostgevel.

Deze in aanleg symmetrische gevel is als zijgevel opgevat. Zonder onderbreking sluit op deze gevel een lager gedeelte aan waarmee een aanbouw onder lessenaarsdak wordt afgesloten. Zie afb. 19, 21 en 35. Gelijkvloers zijn er drie vensters waarvan het middelste negen-ruits is en de beide andere zesruits. Het rechter venster is van de opkamer en gaat daar tot de vloer. Op de verdieping twee originele vensters met tussenstijl en draairamen; elk vierruits.

### 3.2c Noordgevel.

Deze gevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar. In hoofdvorm is deze achtergevel (van het woonhuis uit 1941) origineel met een hoog gedeelte, even hoog als de voorgevel en een laag gedeelte als aanbouw en bijkeuken. Die laatste wordt bereikt door een deur in de tussenliggende dwarsgevel (afb. 32). De vensters hebben de oude vlak-indeling maar zijn niet meer origineel. Een gepleisterd gevelvlak is te verklaren uit de afbraak van een regenwaterput (afb. 33). Een transparant afdak boven het terugspringende deel is recent (afb. 35). De schoorsteen van de bijkeuken is deels gesloopt en van een lange pijp voorzien (afb. 35). De westelijke delen van de achtergevel zijn modern.



Afb. 32 en Afb. 33; bijkeukenuitbouw en bouwspoor van een regenwaterput.





Afb. 34; bijgebouw B.3 uit het westen, omstr. 1990.



Afb. 35; noordgevel van de woning uit 1941.

### 2.3 Constructie.

De bakstenen buitengevels zijn in spouw gemetseld. De fundering is op staal uitgevoerd. In de noordoosthoek is een half verdiepte kelder met betondek. De balklagen zijn in hout uitgevoerd en op veel plaatsen nog in het zicht (afb. 44). Het dak bestaat uit houten 'Hollandse' spanten met kreupele stijl, blokkeels en gordingen (afb. 45, 46). Er is verticaal dakbeschot toegepast.

### 3.3 Interieur.

De ruimte-indeling is grotendeels authentiek. In het woongedeelte zijn vele oorspronkelijke elementen nog in het zicht. In keuken en hal liggen nog granitvloeren met donkere omranding. In de voorkamer, links van de hal, is een zwart-marmeren hoekschoorsteenmantel (afb. 37). In de hal een geschilderde lambrisering in marmer-imitatie die zeker origineel is (afb. 36). In de keuken een hoge schouw met ernaast een kast waarboven de spekkast, een vertrouwd element in een Brabantse boerderij (afb. 38, 39). Hier een granitvloer, typerend voor de bouwtijd. In het zicht komende balklagen hebben plafond-delen die van een vellingkant zijn voorzien (afb. 44).

In de noordelijke van de slaapkamers op de verdieping is een kastenwand aanwezig die is gemaakt van oude luiken of elementen die uit het oude, verwoeste huis afkomstig zijn (afb. 40).

Een moderniteit voor 1941 bestaat erin dat op de verdieping slaapkamers werden ingericht. Daartoe zijn van de geheel open zolderruimte tegen de oostgevel twee kamers afgescheiden die ook van schilderwerk zijn voorzien. De meeste Bruynzeeldeuren, heel typerend voor de bouwtijd, zijn er nog. Sommige met een recente beplating. Vrijwel alle omlijstingen daarvan zijn nog intact. In de kelder een aardige houten trap en een pekelbak. Op zolder het rookkanaal met een spekluk (voor het roken van spek).



Afb. 36; gemarmerde lambrisering in de hal.



Afb. 37; stookplaats in de voorkamer links van de hal.



Afb. 38; keukenschouw met bordenlijst, kast en granitovloer.



Afb. 39; keukenkast naast de schouw.



Afb. 40; verdieping, hergebruikte paneel-elementen.



Afb. 41; idem een (nog) onbekte Bruynzeeldeur.



Afb. 42; keldertrap.



Afb. 43; pekelbak.

De interieurs van de in 1991 gerealiseerde bouwdelen vallen buiten beoordeling. Er zijn geen cultuurhistorisch-waardevolle elementen aanwezig.



*Afb. 44; zoldering op de verdieping. Balkstukken en vellingkanten aan balken en planken.*



*Afb. 45; kaspant.*



*Afb.46; idem tot de nok; rookluik in het schoorsteenkanaal.*



### 3.4 Bijgebouwen, erf en beplanting.

Deze zijn te onderscheiden naar historisch (hoofdstuk 3.4.1) of recent (3.4.3). Volgend onderscheid is naar verdwenen- of nog bestaande gebouwen (hoofdstuk 3.4.2). Op de afbeeldingen 47a en -b met daarop volgende toelichting zijn ze alle aangeduid en / of beschreven.

#### 3.4.1 Historische bijgebouwen.

In 1989 is een taxatierapport opgemaakt. Daaruit is e.e.a. bekend over de gebruiksgeschiedenis en de bijgebouwen (afb. 47a). Van de nog in 1970 aanwezige bijgebouwen (afb. 48) zijn er nog twee behouden. Ze zijn in afb. 11 (56) gemarkeerd als 24.2 en 24.3). Bijgebouw 24.2 blijkt in 1952 te zijn gebouwd. Zie afb. 48 midden-rechts. Bijgebouw 24.3 idem, uiterst rechts, dateert uit 1960. Beide beelden ze een landelijke hoeve met open erf en streekeigen entourage uit. Van de verdwenen bijgebouwen is het bakhuis van betekenis. Het is op afb. 48 en 49 weergegeven en stond direct achter het woonhuis. Mogelijk was het er in 1830 al en komt het overeen met het bijgebouw op de kadastrale minuutkaart (afb. 4). Het was denkkelijk gecombineerd met een stalling voor geiten, enkele kippen of een varken.<sup>11</sup> Als dit inderdaad het zelfde gebouw is, moet het hoofdgebouw aan de linkerkant na 1830 zijn verlengd. In 1830 stond geheel links op het erf nog een schuur (afb. 4). In 1959 is nabij de oostgevel van het bakhuis een varkensstal gebouwd (rood omcirkeld op afb. 48, rechts weergegeven op afb. 49). In 1960 is het achterste kippenhok gebouwd (24.3 weergegeven op de afbeeldingen 50 t/m 53). In 1964 is achter het bakhuis nog een varkensstal gebouwd (op afb. 48 blauw omcirkeld, verdwenen). Uit het taxatierapport zijn de relevante passages hier als volgt weergegeven.<sup>12</sup>

De taxatie geschiedt in verband met staking van opdrachtgevers onderneming. De opstallen zijn als volgt te omschrijven:

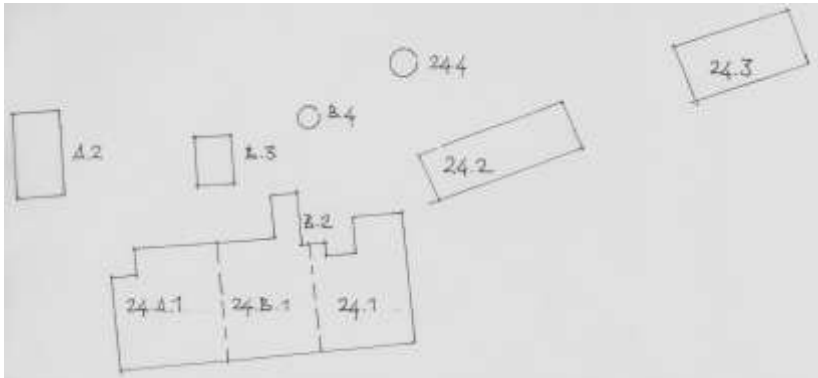
1. Boerderij: bouwjaar woongedeelte plm. 1942, stalgedeelte vorige eeuw; beide traditionele bouwaard, gedekt met pannen en golfplaten; geen isolatie, geen c.v.; eenvoudige afwerking; redelijke onderhoudstoestand. Inhoud woning plm. 711m<sup>3</sup>, stal 11.00 x 21.00 = 231m<sup>2</sup>.
2. Oude stal: 10.50 x 5.00 = 53m<sup>2</sup> (inhoud 183m<sup>3</sup>), steens met houten kap, gedekt met pannen (gebouwd in vorige eeuw); bouwvallig.
3. Varkenshok: 7.50 x 11.00 = 83m<sup>2</sup> (inhoud 247m<sup>3</sup>), bouwjaar 1959, betonstenen, houten kap, gedekt met golfplaten; eenvoudige bouwaard; drijfmestkelder.
4. Varkenshok: 9.00 x 13.00 = 117m<sup>2</sup> (inhoud 350m<sup>3</sup>), bouwjaar 1964, betonstenen, houten kap, gedekt met golfplaten; eenvoudige bouwaard.
5. Kippenhok: 17.00 x 5.00 = 85m<sup>2</sup> (inhoud 233m<sup>3</sup>), bouwjaar 1952, steenachtig + hout, houten kap, gedekt met pannen; bouwaard zeer eenvoudig.
6. Kippenhok: 11.50 x 10.00 = 115m<sup>2</sup> (inhoud 322m<sup>3</sup>), gebouwd in 1960, steenachtig + hout, houten kap, gedekt met golfplaten; bouwaard zeer eenvoudig.

De bedrijfsactiviteiten in voormelde opstallen zijn beëindigd.

Afb. 47a; taxatierapport Willems, 1989.



De verwijzing vanuit deze opgave naar aanwezige en verdwenen opstallen op de afbeeldingen 11, 12 en 48 is als volgt: **1-** hoofdgebouw, op afb. 11 A.1; B.1 en 24.1. **2-** bakhuis, op afb. 48 direct achter de woning. **3-** varkensstal uit 1959, rood omcirkeld op afb. 48. **4-** varkensstal uit 1964, paars omcirkeld op afb. 48. **5-** gebouw 24.2 op afb. 11, rood gedekt op afb. 48. **6-** gebouw 24.3, uiterst rechts op afb. 48.



Afb. 47b; huidige toestand, vergelijk afb. 47a en afb. 11.



Afb. 48; opstallen, situatie vóór 1970.



*Afb. 49; bakhuis, gezien vanuit het zuidwesten.*



*Afb. 50; v.l.n.r. de bijgebouwen 24.3 en 24.2 vanuit het westen.*



*Afb. 51; de bijgebouwen 24.3 en 24.2 vanuit het zuidwesten.*



*Afb. 52; westgevel bijgebouw 24.3.*

#### **3.4.1 Bestaande historische bijgebouwen.**

De gebouwen 24.2 en 24.3 zijn in hout opgetrokken en hebben een flauw-hellend zadeldak. Het oudste, 24.2 uit 1952, is gedekt met rode en gesmoorde muldenpannen. Dit gebouw heeft mogelijk kort na de bouw een westwaartse uitbreiding ondergaan. Een overgang in kleur van de dakpannen zou daarop kunnen wijzen. Bijgebouw 24.3 is voorzien van een golfplaten dak. De zuidgevel van 24.2, die was beglaasd toen deze opstal nog als kippenhok diende, is inmiddels van een gesloten houten



wand voorzien. Dit lijkt ook het geval bij 24.3 maar daar zijn nog enkele vensters behouden. De overige, oude buitenwanden en deuren hebben een verticale beplanking; de kopgevels zijn of waren horizontaal beplankt, behalve de oostgevel van 24.2. Dit gebouw is aan de westzijde van een recente stenen gevel voorzien. Een beeld van de kippenhokken in relatie tot het ensemble en het groen geven de afbeeldingen 14, 21, 22, 48, 50 en 53.



Afb. 53; het oudste kippenhok (24.2) uit het oosten. Erachter het woonhuis uit 1941.

#### 3.4.3 *Recente bijgebouwen.*

Op de afbeeldingen 11 en 55 zijn de situering en codering van de na 1989 ontstane bijgebouwen aangeduid. Aangezien er geen cultuurhistorische waarde aan deze gebouwen kan worden toegekend verwijzen we naar de afb. 25 t/m 29 en 34 die er een beeld van geven. De gebouwtjes zijn geen reproducties van een vroegere toestand en zijn te recent om ze als karakteristiek-streekeigen aan te duiden. De nummercodes gehanteerd in afb. 11 zijn vermeld in de bijschriften.

## 4 **WAARDESTELLING**

### 4.1 *Cultuurhistorische waardestelling.*

Het object is van cultuurhistorische betekenis als passend in de stijl van de wederopbouw. Erf en

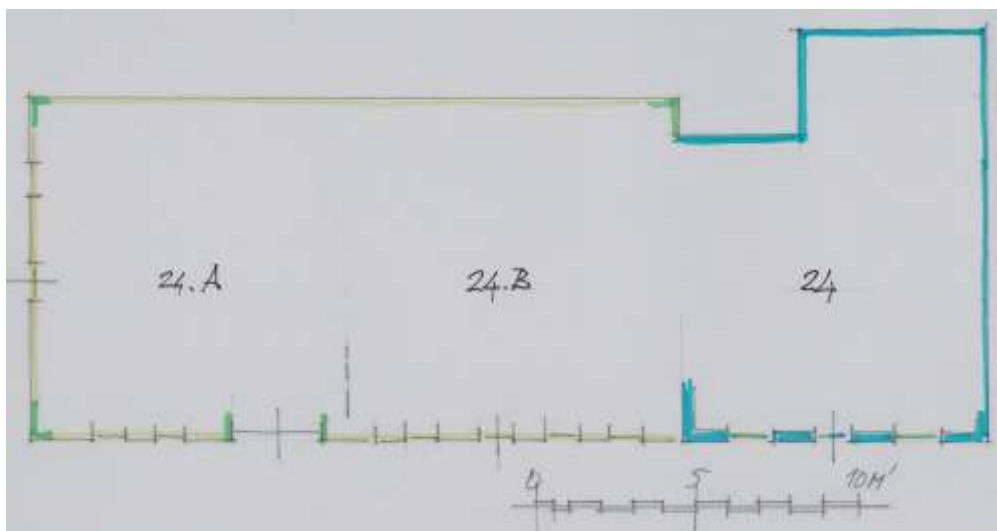
opstallen bevatten nog waardevolle elementen uit 1941, 1952 en 1960. In dit kader vertegenwoordigen de kippenhokken (24.2 en 24.3) een bijzondere cultuurhistorische waarde. Ze weerspiegelen de agrarische geschiedenis en de levensbehoeften van de boerenstand in deze omgeving en zijn in dat historisch perspectief belangrijk. Bedoelde bijgebouwen versterken de identiteit van het ensemble. Als geheel is dit een representant van een nog redelijk intact boeren erf zonder hedendaagse opsmuk. Dit geldt vooral voor het erf rond het huisnummer 24. Daar zijn de bijgebouwen voor de belevingswaarde van het ensemble een onmisbare component. De openheid van dit erf is evenzeer een wezenskenmerk. Dat geldt niet minder voor de sobere, zeer waardige architectuur. De herbouw van het staldeel vertegenwoordigt qua massa, verhouding en hoofdvorm een bepaalde waarde in het ensemble. De materialisering echter, heeft als gevolg van de herbouw geen enkele bouwhistorische waarde. De traditionele beplanting draagt aan de belevingswaarde van het ensemble bij. De al bij de bouw aangelegde slaapkamers op de verdieping getuigen van een nieuwe tijd. Daarin volgde, schoorvoetend, het platteland de stadse gewoonten. Een wettelijk verbod op het gebruik van bedsteden vond met de nodige vertraging algemeen ingang.

#### 4.2 Interne waardenstelling.

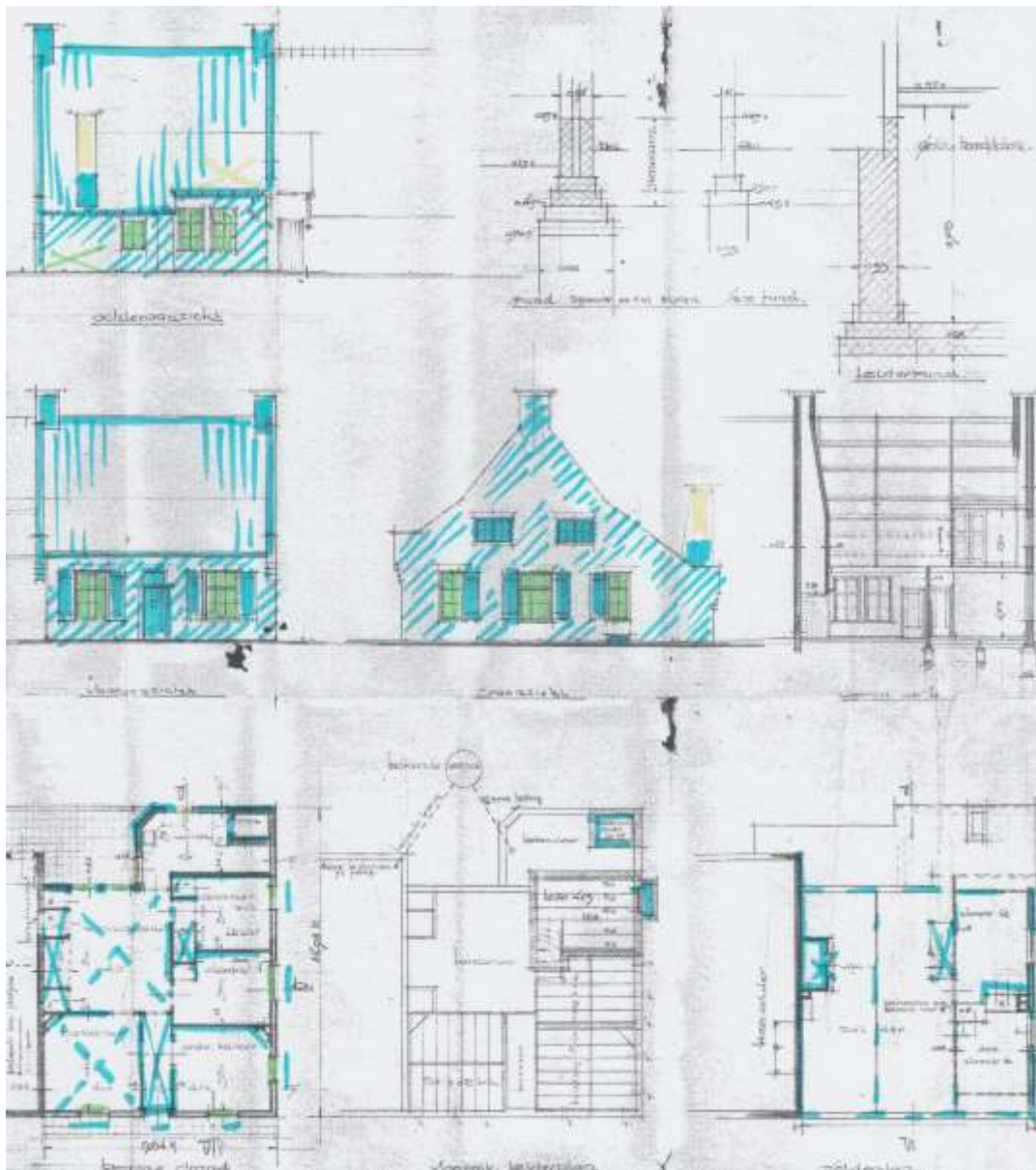
Een vergelijking met andere boerderijen is niet aan de orde. Zo'n vergelijking zou leiden tot een externe waardestelling. De hier geboden interne waardestelling is objectiverend en te verstaan als een *waardering van elementen binnen het ensemble, ten opzichte van elkaar*. Daarmee is dit geen waardering in absolute zin.

#### 4.3 Algemeen historische waarden.

Binnen de categorie streekeigen boerderijen zijn open erven zeldzaam geworden. Daarentegen zijn, zelfs bij beschermde boerderijen, de erven dikwijls als bij een villa ingericht met bomen, vijvers etc. Het erf van Kapelweg 24 c.a. bezit per saldo nog voor een belangrijk deel de oude landelijke kenmerken.



Afb. 54; waardestelling van het hoofdgebouw in contour.



Afb. 55; waardestelling woongedeelte uit 1941, ingevoerd in de bouwaanvraagtekening.

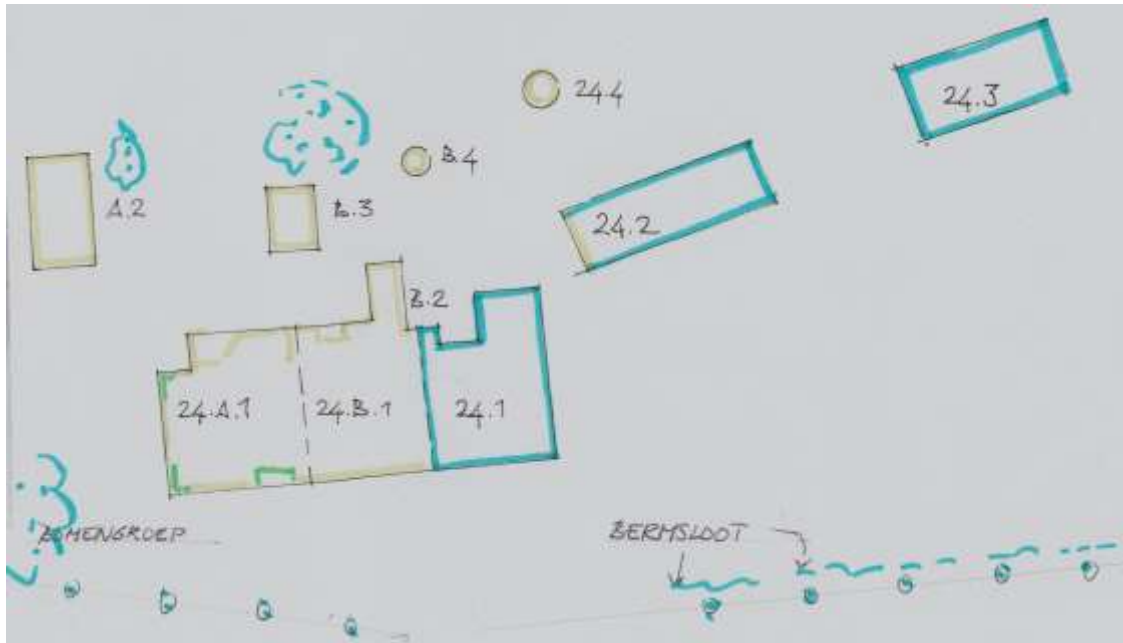
**HOOG:** casco en interieur woonhuis 1941; bijgebouwen 24.2 en 24.3 voor wat betreft hoofdvorm en materialisatie.

**POSITIEF:** recente ramen en gevelbeploistering t.p.v. de regenwaterput. De gesloten zuidwanden van de bijgebouwen 24.2 en 24.3.

**INDIFFERENT:** een moderne schoorsteenpijp en transparante serres en afdaken aan de achterzijde. De stenen kopgevel van bijgebouw 24.2. De bijgebouwen en erf-objecten die van na 1989 dateren. In plattegrond (afb. 55) markeren de getrokken lijnen muren en wanden. In streeplijnen de plafonds (diagonaal). Een getrokken diagonaal is het element keukenschouw met bijbehorende kasten, de trap en de hal. In aanzicht zijn de muren schuin gearceerd en de dakvlakken gestreept.

In de afbeeldingen 54, 55 en 56 zijn volgens de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek ingekleurd:

- BLAUW - hoge monumentwaarde.
- GROEN - positieve monumentwaarde.
- GEEL - indifferente waarde.



Afb. 56; cultuurhistorische waardestelling van het complex, met erf, opstallen, bermsloot en groen-elementen.

#### *Hoge monumentwaarde.*

Het casco uit 1941 met authentieke streekeigen constructies heeft een hoge waarde. De gevels hebben nog het originele voegwerk; de goten en dakbedekking zijn origineel. Deuren en vensters zijn deels origineel. In het woongedeelte bleven de muuropeningen in originele afmetingen behouden, de originele houten kozijnen en bijbehorende onderdelen zijn nog deels aanwezig.

Interieurelementen van hoge monumentwaarde zijn: in keuken en hal de granitvloeren; in de hal de gemarmerde lambrisering; in de keuken een schouw en een kast met spekkast. In verschillende vertrekken de balklagen met plafond-delen. De Bruynzeeldeuren met omlijstingen, sommige van een recente (indifferente) beplating voorzien. De hoekschouw in de voorkamer. De keldertrap en de pekelbak in de kelder en het rookkanaal op zolder met spekluijk. De afdekking van de oostelijke schoorsteen is waardevol.

De laanbeplanting langs de openbare weg, de bermsloten en hagen aldaar hebben een hoge beeldwaarde. Op het erf van de drie woningen bevinden zich hagen en loofbomen die zeer waardevolle elementen zijn voor de algehele beeldwaarde van de bebouwing. Dit geldt ook voor het hoogwaardige overige groen in de gedaante van gras- en akkerland.

De bijgebouwen 24.2 en 24.3 vertegenwoordigen in bouwvolume en materialisering (grotendeels) een hoge waarde.

*Positieve monumentwaarde.*

De vernieuwde kozijnen hebben nog globaal het aanzien dat ze in 1941 hebben verkregen. Dit geldt ook voor deuren en luiken in de buitengevels. Positief is het pleisterwerk tegen de noordgevel van de bijkeuken.

*Indifferente monumentwaarde.*

Indifferent is het afdak boven het keukenvenster aan de noordkant. De verminkte schoorsteen van de bijkeuken is in de huidige vorm indifferent. Ook geldt dit voor de dakschoorsteen op de nok tussen de volumes A.1 en B.1. Aan de bijgebouwen, aanbouwen en erfobjecten A.1; A.2 ; B.1; B.2 ; B.3; B.4 en 24.4 kan geen cultuurhistorische waarde worden toegekend.

*4.4 Ensemble- en stedenbouwkundige waarden.*

Het object met bijgebouwen heeft een belangrijke stedenbouwkundige waarde in relatie tot de groene omgeving met streekeigen laanbeplanting, als ook (idem) solitaire bomen op omringende erven en hagen. De samenhang tussen hoofdgebouw en twee oude bijgebouwen is visueel belangrijk als herinnering aan een oude erfinrichting. De samenhang met het oude erf en opstallen van Kapelweg 26 is van belang als een streekeigen totaalbeeld. Dit geldt ook voor de samenhang met boomgroepen bij het oostelijk belendende pand.

*4.5 Architectuurhistorische waarden.*

Het bouwdeel uit 1941 heeft goede architectonische kwaliteiten in materialisering en verzorgdheid van details. Het is karakteristiek voor de ontstaanstijd, waardig en vrijwel intact. De kippenhokken 24.2 en 24.3 hebben in alle eenvoud een architecturale waarde, als tijdsbeeld.

*4.6 Bouwhistorische waarden.*

De bouwsubstantie uit 1941 is nagenoeg geheel intact. Constructie, casco en vele details zijn kenmerkend voor de tijd van ontstaan en gaaf bewaard. Dit bouwdeel, samen met het volume van het hoofdgebouw en twee oude opstallen bewaren de herinnering aan een locatie die al in 1446 bebouwd was.

## **5 AANBEVELINGEN**

*5.1 Aspect bouw.*

De aanwezige architecturale en bouwhistorische waarden kunnen worden versterkt door een architect in de arm te nemen die vertrouwd is met het werken aan streekeigen erfgoed. In de regio zijn bureaus te vinden die blijk hebben gegeven hiertoe in staat te zijn. De bijgebouwen 24.2 en 24.3 zouden, desnoods als replica, kunnen voortbestaan in hoofdvorm en materialisering. De ligging onder een hoek met de as van het hoofdgebouw is voor dergelijke gebouwen een wezenskenmerk. De hoofdvorm, bescheidenheid van uitdrukking en de materialisatie van deze bijgebouwen kunnen aanknopingspunten bieden bij een toekomstige erfaankleding

*5.2 Aspect groen en cultuurhistorie.*

De harmonie met in de directe omgeving voorhanden cultuurhistorische landschaps- en beplantingsstructuren kan wellicht worden versterkt. De historische elementen en structuren die nog op de erven van Kapelweg 24 (cum annexis) aanwezig zijn, zouden als inspiratie kunnen dienen.



Overweging verdient eventueel de (her-) aanplant van fruitbomen oostelijk van het oude woonhuis. In deze zin zou één en ander, ter versterking van het totaalbeeld, mogelijk kunnen worden geoptimaliseerd. Het inwinnen van deskundige adviezen in zake streekeigen boerderij-erven, bijvoorbeeld bij de Stichting de Brabantse Boerderij, zou een bijdrage kunnen betekenen.

## 6 LITERATUUR- EN BRONNENOVERZICHT

### 6.1 Bronnen.

‘De Toponymie van Best’, Maas-Vangheluwe 2018, p. 164 en 194-195.

‘Quickscan 2019’, Monumentenhuis Brabant: p. 30, corsanummer EI 18-00377.

Informanten met betrekking tot de twintigste - eeuwse bouw- en gebruiksgeschiedenis zijn: mevrouw W.W.J. Lanters- van de Ven, Kapelweg 24, 5684 NT Best, \* 1957; haar dochter Nadia en haar partner Jan van Sinten.

### 6.2 Afbeeldingen.

Indien niet anders vermeld zijn de afbeeldingen uit de collectie Van de Ven-Lanters te Best. De herkomst van de overige afbeeldingen is vermeld in de desbetreffende onderschriften.

### 6.3 Eindnoten.

<sup>1</sup> Citaat; uit de inleiding van de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek, 2009.

<sup>2</sup> Opgesteld door Monumentenhuis Brabant, januari 2019.

<sup>3</sup> Deze kapel bestond mogelijk al in 1400 en wordt in 1630 voor het eerst in documenten vermeld. Bron: Maas- Vangheluwe 2018; p. 203 (en passim).

<sup>4</sup> De spelling van de huisnaam kent door de tijd heen varianten.

<sup>5</sup> Maas- Vangheluwe 2018; p. 164, 216, 194.

<sup>6</sup> Hier worden enkele doorhalingen aangetroffen die doen vermoeden dat er naderhand iets aan de tenaamstelling is gewijzigd.

<sup>7</sup> Aldus de algemeen voorkomende gang van zaken in de ontwikkelingsgeschiedenis van het verschijnsel ‘Brabantse boerderij’. Een langgevelboerderij is voorzien van relatief hoge langsgevels. De knik in het dak (dikwijls voorkomend aan de veldzijde van boerderijen) zou erop kunnen wijzen dat een lage langsgevel hier heeft plaatsgemaakt voor een hoge gevel waarbij het onderste deel van het dak werd opgetild en afgesteund op de gebintplaat.

<sup>8</sup> De laatste decennia is, aan de hand van dendro-dateringen, duidelijk geworden dat in onze provincie nog een groeiend (ruim) aantal boerderijen in bouwsubstantie (soms deels) uit de vijftiende- en zestiende eeuw dateren. Enkele zijn beduidend ouder. De in zulke boerenhuizen voorhanden gebintconstructies blijken eeuwen stand te houden, zolang calamiteiten geen eind maken aan hun fysiek voortbestaan.

<sup>9</sup> Het is denkbaar dat aan de huidige eigenaren nog herinneringen of overleveringen bekend zijn die deze veronderstellingen kunnen verifiëren.

<sup>10</sup> De oudste betonnen stalvensters die in ons land bekend zijn dateren uit ongeveer 1947.

<sup>11</sup> Dit bakhuis is waarschijnlijk te vereenzelvigen met het bijgebouw dat op de kadastrale minuutkaart (1830; afb. 4) is weergegeven. In 1989 wordt het als ‘oude stal’ (punt 3) aangeduid.

<sup>12</sup> Het taxatierapport vermeldt bouwjaren van bijgebouwen waar onder de nog bestaande. Het is aangereikt door de eigenaar en opgesteld door Ed. H.A.P. Willems, makelaar te Best op 29 juni 1989. De uit herinnering opgetekende bouwjaren van deze bijgebouwen zijn aangepast aan de hand van dit taxatierapport.



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur  
Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel  
M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com  
KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01  
B NL 35 INGB 000 518 42 34

## Toelichting Landschappelijke Inpassing Kapelweg 24 te Best

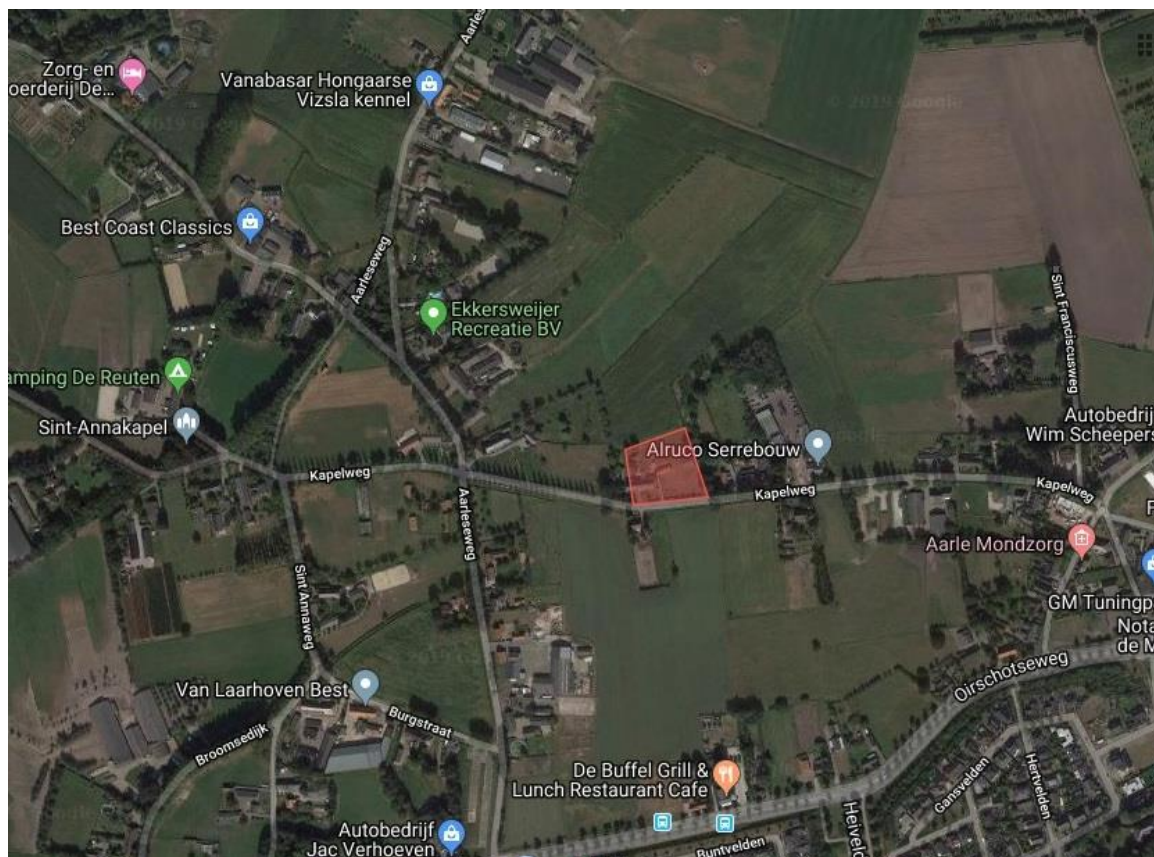
Locatie: Kapelweg 24  
5684 NT Best

Gemeente: Gemeente Best

Opgesteld door: Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur  
Janka Borgo

Datum: April 2020

Tekeningnummer: 1722



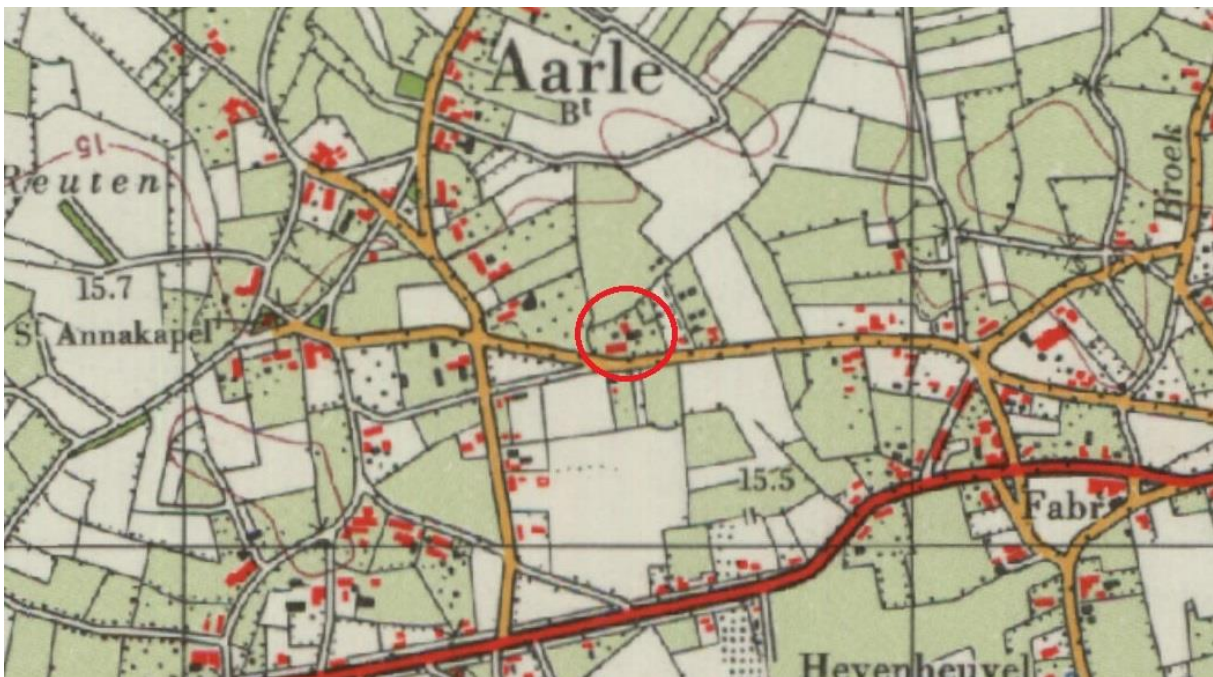
## 1 Aanleiding

Het Landschappelijk Inpassingsplan wordt opgesteld ter ondersteuning van de aanvraag tot woningsplitsing van een langgevelboerderij aan de Kapelweg te Best. De langgevelboerderij Kapelweg 24 heeft cultuur-historische waarde en het te splitsen deel betreft het oudste gedeelte. Vroeger was dit het woonhuis bij de boerderij die werd aangeduid als “Cuijpershoeve”. Dertig jaar geleden werd het stalgedeelte afgebroken en herbouwd als twee woningen. Dit deel van de langgevelboerderij is minder beeldbepalend. Recentelijk (februari 2020) is een bouwhistorisch rapport opgesteld waarin de cultuur-historische waarde naar voren komt. Voorwaarde voor de woningsplitsing is dan ook dat door middel van een goede landschappelijke inpassing de cultuurhistorische waarde versterkt wordt.

Het erf van de Kapelweg 24 grenst direct aan het project “Aarlesche Erven”: een project voor de bouw van 880 woningen. Het Landschappelijk Inpassingsplan sluit tevens aan op de “Beeldkwaliteit Richtlijnen” van het plan “de Aarlesche Erven”.

## 2 Landschap en omgeving Kapelweg 24

Het landschap is een kampenlandschap. Een kampenlandschap heeft een kleinschalige structuur. Er zijn hagen, boomgaarden en houtsingels en zij zorgen voor een fijnmazig patroon van coulissen. Het buurtschap Aarle is een lintbebouwing, waarbij steeds een doorzicht is naar het achterliggende landschap.



Afbeelding: kaartbeeld 1964, bron: topotijdreis.nl

Bovenstaande afbeelding toont de kaart uit ca. 1964 (bron: topotijdreis). Hierop staat het lintdorp Aarle aangeduid. De locatie ligt in de rode cirkel. In die tijd was op elk erf een hoogstamfruitboomgaard aanwezig voor eigen gebruik en eventueel verkoop. Zo hielden velen ook kippen erbij om eieren te kunnen verkopen. Lange tijd was de boerderij Cuijpershoeve aan de Kapelweg een melkveehouderij met kippen en wat varkens (bron: Bouwhistorisch Rapport, 2020). Enkele hoogstamfruitbomen stonden oostelijk van het woonhuis, zie onderstaande foto uit het Bouwhistorisch Rapport.





Afb. 19; zuid- en oostgevel. Het bedrijfsgedeelte is nog met stro of riet gedekt (collectie Lanthers-van de Ven).

Afbeelding: foto waarschijnlijk uit de jaren 70 van de vorige eeuw, bron: Bouwhistorisch Rapport (2020).

Over het erf stelt het rapport dat de streekeigen hagen en bomen de voornaamste beeldragers zijn. Openheid is een wezenlijk kenmerk. Het was een erf met een landelijk karakter, zonder opsmuk en met traditionele beplanting.

In het Beeldregieplan Aarlesche Erven Gemeente Best (2018), dit is een stedenbouwkundig plan, wenst men de huidige sfeer van het buurtschap te behouden en verder te versterken. Er worden woonsferen nagestreefd; van toepassing zijn hier (zie onderstaande afbeelding):

- Woonsfeer “wonen in de garden”, fruitboomgaarden; dit is een overgangslandschap.
- Woonsfeer “wonen aan het lint”, haagbeplantingen.



Afbeelding: woonsferen Beeldregieplan Aarlesche Erven Gemeente best (2018), de locatie ligt in de rode cirkel. Ten noorden daarvan “wonen in de garden” (legenda-eenheid: groen).

### 3 Het erf Kapelweg 24

Het erf Kapelweg 24 is in twee delen opgesplitst. Het westelijk deel van de langgevel is niet in eigendom. Op de eigendomsgrens staan diverse bomen en struiken.

De oude kippenschuren zijn als bijgebouw nog aanwezig, zie onderstaande foto.



Foto: beukenhaag aan de wegzijde met lage, groenblijvende haag aan de inrit hier haaks op. Op de achtergrond de kippenstal uit 1952 en helemaal rechts op de foto de kippenstal uit 1960. Ook op de foto, tussen beide kippenstallen in, een oude perenboom.

Het Bouwhistorisch Rapport geeft aan dat de kippenstallen behouden moeten blijven omdat zij de agrarische geschiedenis van de plek en de omgeving weerspiegelen. Zij versterken de identiteit van het ensemble.

De oostgrens wordt gevormd door een haagbeplanting. Midden in de haagbeplanting staat een oude beukenboom.

De noordzijde is open, maar daar komt in de toekomst de nieuwe woonwijk Aarlesche Erven.

## 4 toelichting op het plan

### 4.1 Uitgangspunten

- Het plan dient de cultuurhistorische waarde te versterken.
- Het plan dient het karakter van het buurtschap Aarle te versterken.

Dit kan bereikt worden door:

- ✓ Zicht op de oude kippenstallen handhaven als herinnering aan een vroeger gebruik.
- ✓ Behoud van bestaande historisch waardevolle elementen, met name de oude perenboom.
- ✓ De cultuur-historische gevel vol tot uitdrukking laten komen.
- ✓ Gebruik te maken van authentieke elementen en materialen en streekeigen beplanting.

## 4.2 Doorvertaling naar het plan

Het zicht op de gebouwen moet mogelijk blijven. De bestaande hagen mogen niet te hoog worden en er worden geen dichte singels aan de straatzijde toegepast. De kaart uit 1964 laat geen grote hoogstamfruitboomgaard zien. Op de luchtfoto in het Bouwhistorisch Rapport zijn ongeveer vijf hoogstamfruitbomen te tellen, die medio jaren zestig of zeventig geplant moeten zijn. Door het terugbrengen van deze hoogstamfruitbomen wordt de sfeer uit de tijd van de kippenschuren weer opgehaald. Omdat het hoogstam betreft blijft het zicht op de gebouwen, onder de bomen door, gehandhaafd. De hoogstamfruitboomgaard is een authentiek element wat zorgt voor een historische sfeer op het erf en een versterking van het buurtschap Aarle.

Door het verleggen van de inrit komt het pand beter tot zijn recht. De inrit komt oostelijk van het huidige haagje. Het haagje blijft staan. De gevel komt wel in een iets grotere groene ruimte te staan wat de aanblik op de gevel mooier maakt. Bij de keus voor bestratingsmaterialen en de poort wordt rekening gehouden met het gewenste landelijke en authentieke karakter.

Twee leilinden benadrukken de gevel aan de straatzijde, verder blijft de voortuin open.

Door de hoogstamfruitboomgaard wordt het “wonen-in-de-gaarden” uit het Beeldregieplan verlengd.

Ten behoeve van de privacy wordt voorzien in een beukenhaag tussen beide percelen.

## 4.3 Bepantingslijst

Bomen: maat 10-12

Leilinde (*Tilia platyphyllos*) 2 st

Hoogstamfruitboom 5 st

Haagplantsoen: maat 60-80, tweejarig plantsoen

Beuk (*Fagus sylvatica*) 350 st

### Onderhoud:

De beukenhaag 1x of 2x per jaar knippen. De hoogte is heuphoogte, zicht op de gebouwen moet gehandhaafd blijven.

De leilinden jaarlijks snoeien.

De fruitbomen jaarlijks snoeien.



# LEGENDA



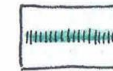
AAN TE PLANTEN BOMEN:  
5 ST HOOGSTAMFRUITBOOM  
2 ST LEILINDE



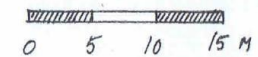
BESTAANDE BOMEN



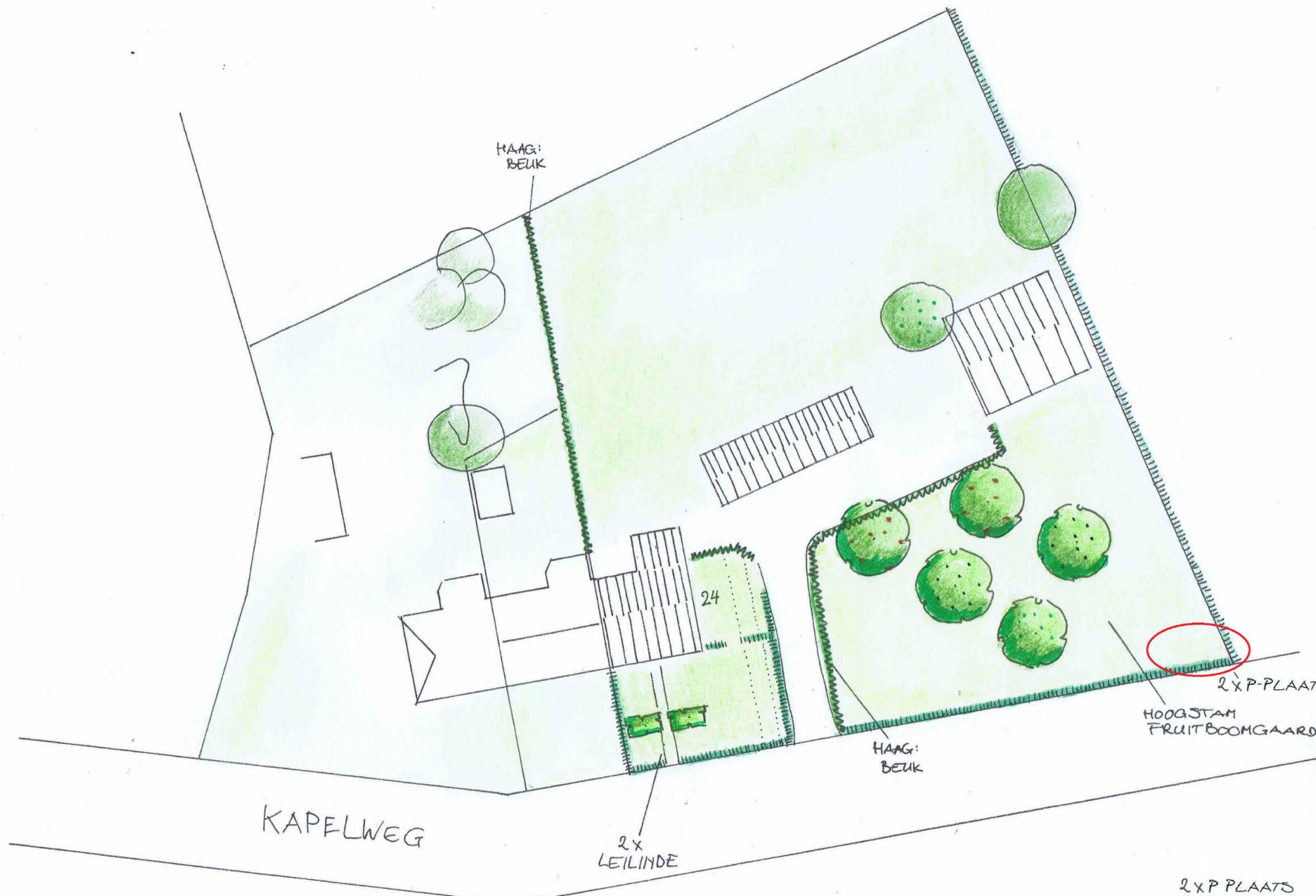
AAN TE PLANTEN BEUKEN  
HAAG (FAGUS SYLVATICA)  
4 ST/M



BESTAANDE HAAG



BY DEZE TEKENING HOORT EEN TOELICHTEND RAPPORT



Opdrachtgever: v SINTEN  
KAPELWEG 24  
5684 NT BEST

Tekeningnr: 1722  
Datum: APRIL '20



Rietvanseweg 10  
5427 LR Boekel  
M 06 559 557 15  
E borgo.veen@gmail.com

↑  
Schaal: 1:500

**Borgo**  
Tuin- en landschapsarchitectuur

Getekend:  
**Janka Borgo**





## **AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI**

**Kapelweg 24, Best  
Realiseren van 3 woningen**

Heidebloemstraat 15  
Postbus 64  
5480 AB Schijndel  
T 073 594 10 11  
F 073 594 11 20  
info@deroever.nl  
www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11  
NL21 INGB 0001 0833 26  
Advies- en ingenieursbureau  
J.G. de Roever B.V.  
KvK 16068733  
BTW NL 8015.63.136.B.01

**Opdrachtgever:** Remijn planologie en ontwikkeling

**Documentnummer:** 20181767.v02

**Datum:** 19 februari 2019

**Opdrachtnemer:** De Roever Omgevingsadvies

**Auteur:** de heer T. van Overbeek

## INHOUDSOPGAVE

---

1. INLEIDING .....	3
2. UITGANGSPUNTEN .....	5
2.1. Geluidzones.....	5
2.2. Voorkeursgrenswaarde en hoogst toelaatbare geluidbelasting .....	5
2.3. Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder .....	6
2.4. Rekenmethode en gegevensbronnen .....	6
3. REKENRESULTATEN .....	8
3.1. Algemeen.....	8
3.2. Geluidbelasting vanwege de Aarleseweg .....	8
3.3. Geluidbelasting vanwege de Kapelweg .....	9
3.4. Hogere waarden en maatregelen.....	9
3.5. Gecumuleerde geluidbelastingen .....	10
4. CONCLUSIES .....	12
BIJLAGE I Gegevens .....	13
BIJLAGE II. Afbeeldingen rekenmodel.....	14
BIJLAGE III. Invoergegevens rekenmodel .....	15
BIJLAGE IV. Rekenresultaten .....	16

## 1. INLEIDING

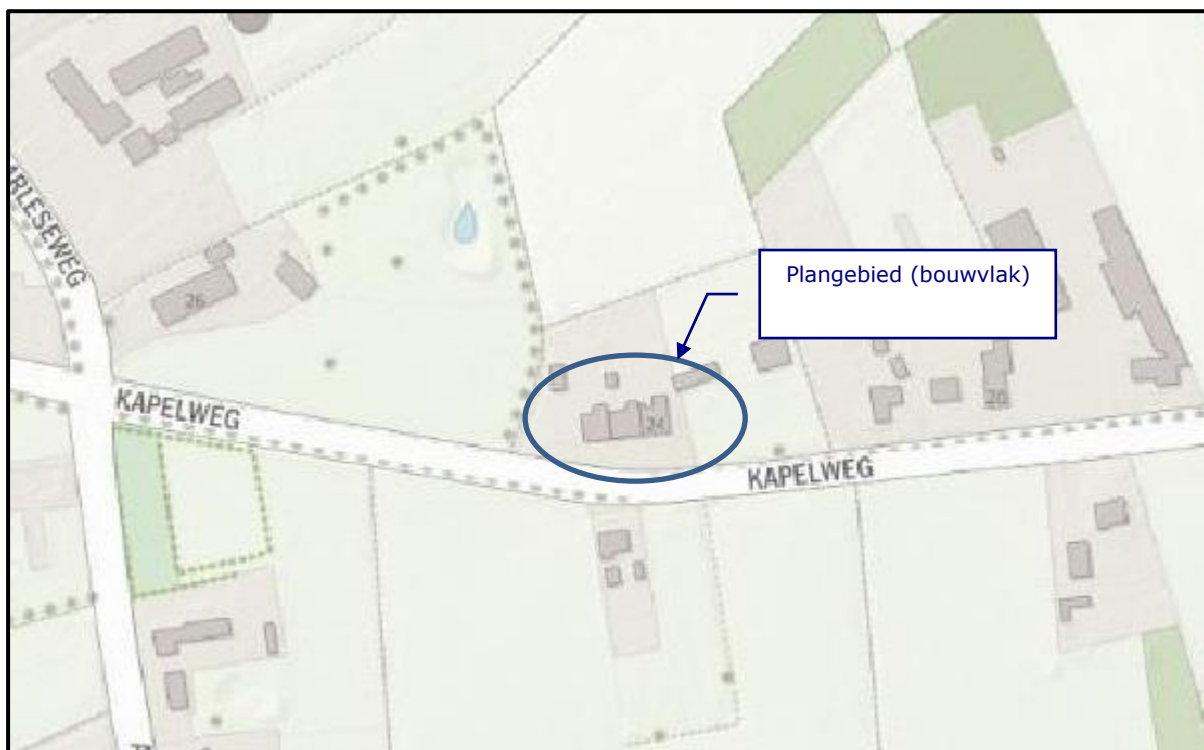
---

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bebouwing aan de Kapelweg 24 te Best te splitsen en daarmee, in het bestaande pand, 3 woningen te verwezenlijken. Het perceel heeft momenteel de bestemming agrarisch, het pand werd reeds gebruikt als woonruimte.

De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van twee wegen met een geluidszone: de Aarleseweg en de Kapelweg. Er zijn geen andere wegen die een significante invloed hebben op het plan.

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

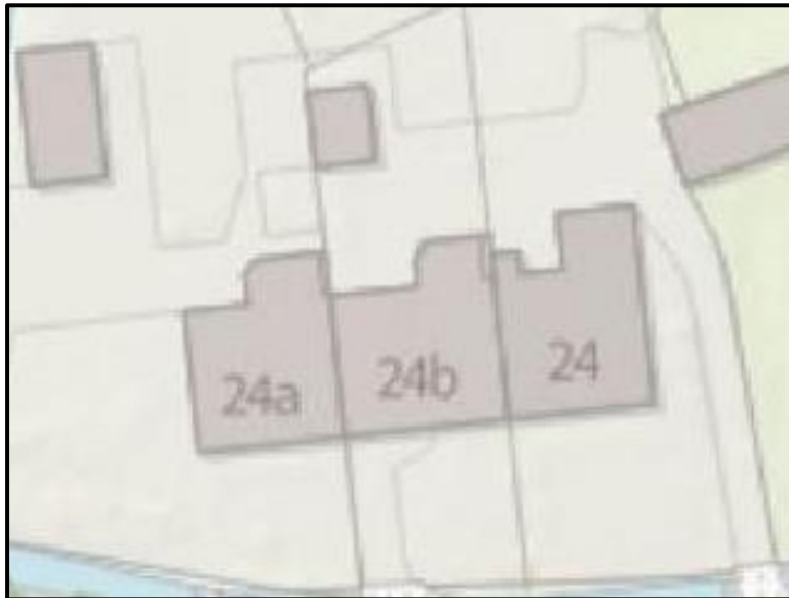
Het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.



**Afbeelding 1. Locatie plangebied**

Bron: PDOK

Op afbeeldingen 2 is de splitsing van het gebouw in wat meer detail weergegeven. De toekomstige indelingen van de woningen is nog niet vastgelegd in tekeningen. Echter mag het pand niet ingrijpend veranderd worden omdat het een beschermde status heeft.



**Afbeelding 2. Indeling na splitsing**

In dit onderzoek wordt het de huidige kadastrale grens gebruikt. Hier zullen de fictieve gebouwen gemodelleerd worden met 2 bouwlagen (toetspunten op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping). Door deze aanpak worden alle mogelijkheden behouden.

In dit rapport wordt het onderzoek naar de geluidbelasting door het wegverkeer in de omgeving op de te realiseren woningen beschreven. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het onderzoek toegelicht. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies opgenomen.

## 2. UITGANGSPUNTEN

### 2.1. Geluidzones

Op basis van geluidzones wordt bepaald welke wegen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting op de te realiseren woningen. De omvang van de geluidzone van een weg staat beschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) en hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg, zie tabel 1.

Een weg heeft geen geluidzone wanneer de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt of is gelegen binnen een woonerf.

**Tabel 1. Geluidzones, artikel 74 Wgh**

Aantal rijstroken	GELUIDZONE*	
	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2	200 meter	250 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
5 of meer	350 meter	600 meter

\* het betreft de breedte van de zone aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de buitenste rijstrook en aan het uiteinde van een weg

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Kapelweg en de Aarleseweg. Voor beide bovengenoemde wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.

### 2.2. Voorkeursgrenswaarde en hoogst toelaatbare geluidbelasting

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting en de hoogst toelaatbare geluidbelasting staan beschreven in artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarde kunnen worden voldaan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidbelasting per situatie is weergegeven in tabel 2.

**Tabel 2. Hoogst toelaatbare geluidbelasting, artikel 83 Wgh**

Ligging object	Situatie*	Waarde
Stedelijk gebied	voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	63 dB
	vervangende nieuwbouw	68 dB
Buitenstedelijk gebied	Voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	53 dB
	agrarische bedrijfswoning	58 dB
	vervangende nieuwbouw buiten bebouwde kom	58 dB
	vervangende nieuwbouw bebouwde kom binnen zone auto(snel)weg	63 dB

\* in de tabel zijn alleen de waarden opgenomen behorend bij bestaande wegen, bij nieuwe wegen gelden andere waarden.



Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een zoneringsplichtige weg bedraagt 53 dB.

### **2.3. Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder**

Bij geluidberekeningen op de gevels van woningen mag rekening gehouden worden met het stiller worden van het wegverkeer. Van de berekende geluidbelasting wordt hiertoe een waarde afgetrokken. Die waarde is afhankelijk van de snelheid van het verkeer en wordt bepaald aan de hand van artikel 110g van de Wet geluidhinder, en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4:

- Maximaal toegestane snelheid kleiner dan 70 km/u: aftrek 5 dB;
- Maximaal toegestane snelheid 70 km/u of meer:
  - o bij een geluidbelasting van 57 dB: aftrek 4 dB;
  - o bij een geluidbelasting van 56 dB: aftrek 3 dB;
  - o overige situaties: aftrek 2 dB.

De toegestane snelheid op beide (gezoneerde)wegen bedraagt 60 km/uur. De aftrek voor alle wegen bedraagt elk 5 dB.

### **2.4. Rekenmethode en gegevensbronnen**

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu (versie 4.50, module RMW 2012).

De gegevens van de omliggende wegen zijn verkregen van de gemeente Best. De verkeersgegevens zijn gebaseerd op metingen uit 2015 en 2016. Gerekend wordt met de verkeersintensiteit die verwacht wordt in 2030. Om hiertoe te komen is een (worst-case) groeipercentage van 2% toegepast.

De wegdektypen van de Kapelweg en de Aarleseweg betreffen 'referentiewegdek'. Dit wegdektypen is met dezelfde naam bekend in Geomilieu.

De rekenpunten zijn aangebracht op de locaties en hoogten waar zich ook verblijfsruimtes kunnen bevinden. Voor verblijfsruimtes op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping is uitgegaan van een rekenhoogte van respectievelijk 1,5 en 4,5 meter boven maaiveld. Het dak van het pand is niet ingetekend, dit om alle mogelijkheden te bewaren.

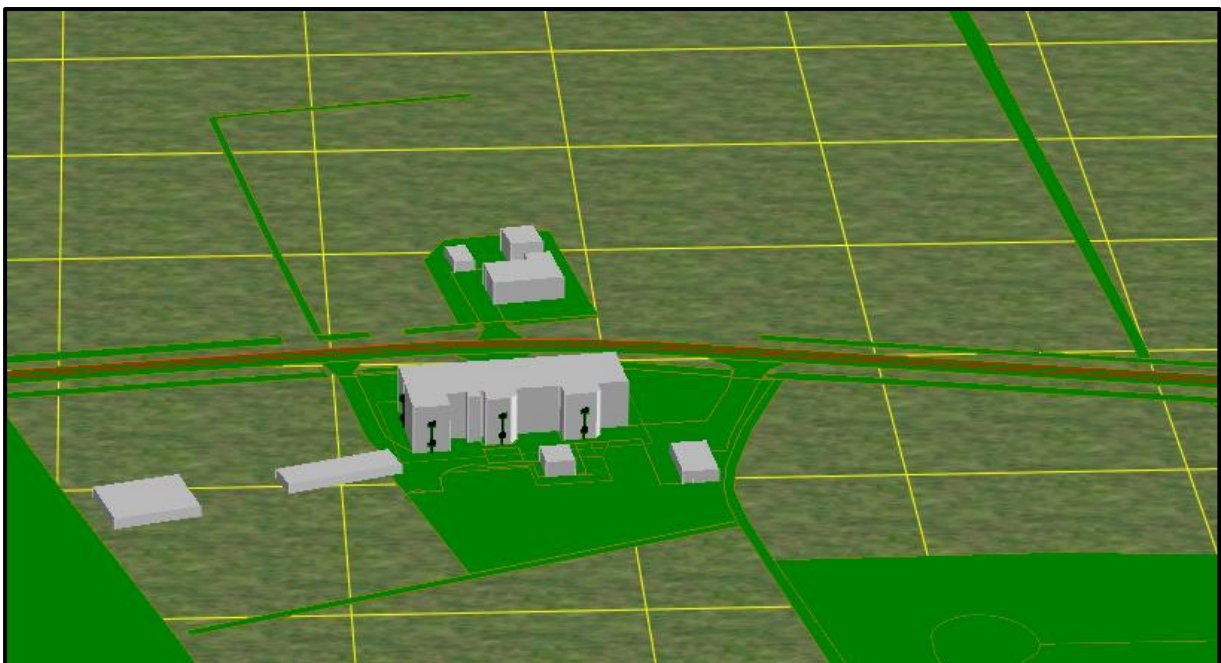
Voor het rekengebied is uitgegaan van een akoestisch absorberende (zachte) bodem, met uitzondering van akoestisch reflecterende delen (verhardingen).

De overige invoergegevens (gebouwen en terrein- en gebouwhoogtes) zijn afgelezen uit topografische gegevens van het Kadaster, het AHN, bestemmingsplankaarten en uit de beschikbare bronnen via internet.

Op afbeeldingen 3 en 4 zijn 3d-weergaven van het rekenmodel opgenomen.



**Afbeelding 3. Rekenmodel, 3d-weergave**  
Kijkhoek vanuit zuiden



**Afbeelding 4. Rekenmodel, 3d-weergave**  
Kijkhoek vanuit noorden

In bijlage II is een grafische presentatie van het ingevoerde rekenmodel weergegeven.

De numerieke invoergegevens van het rekenmodel (wegdektypen, verkeersintensiteiten, verdelingen, hoogtes, etc.) zijn opgenomen in bijlage III.

### 3. REKENRESULTATEN

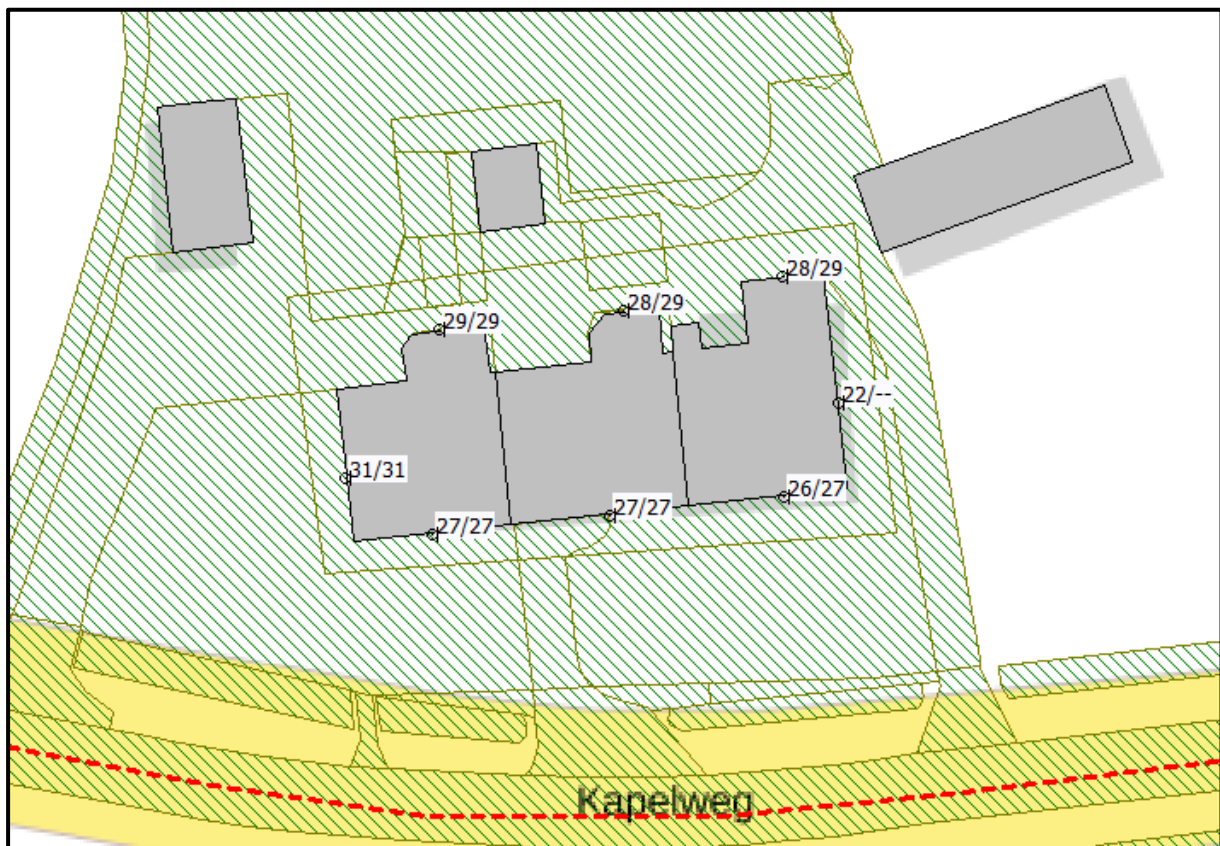
#### 3.1. Algemeen

Voor de gezoneerde wegen zijn geluidberekeningen uitgevoerd. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend.

De geluidbelastingen zijn berekend zonder reflectie door de achterliggende gevel ('invallend geluidsniveau').

#### 3.2. Geluidbelasting vanwege de Aarleseweg

Op afbeelding 5 zijn de berekende geluidbelastingen vanwege de Aarleseweg weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.



**Afbeelding 5. Geluidbelastingen  $L_{den}$  (incl. aftrek art. 110g Wgh) Aarleseweg**

Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5/4,5 meter

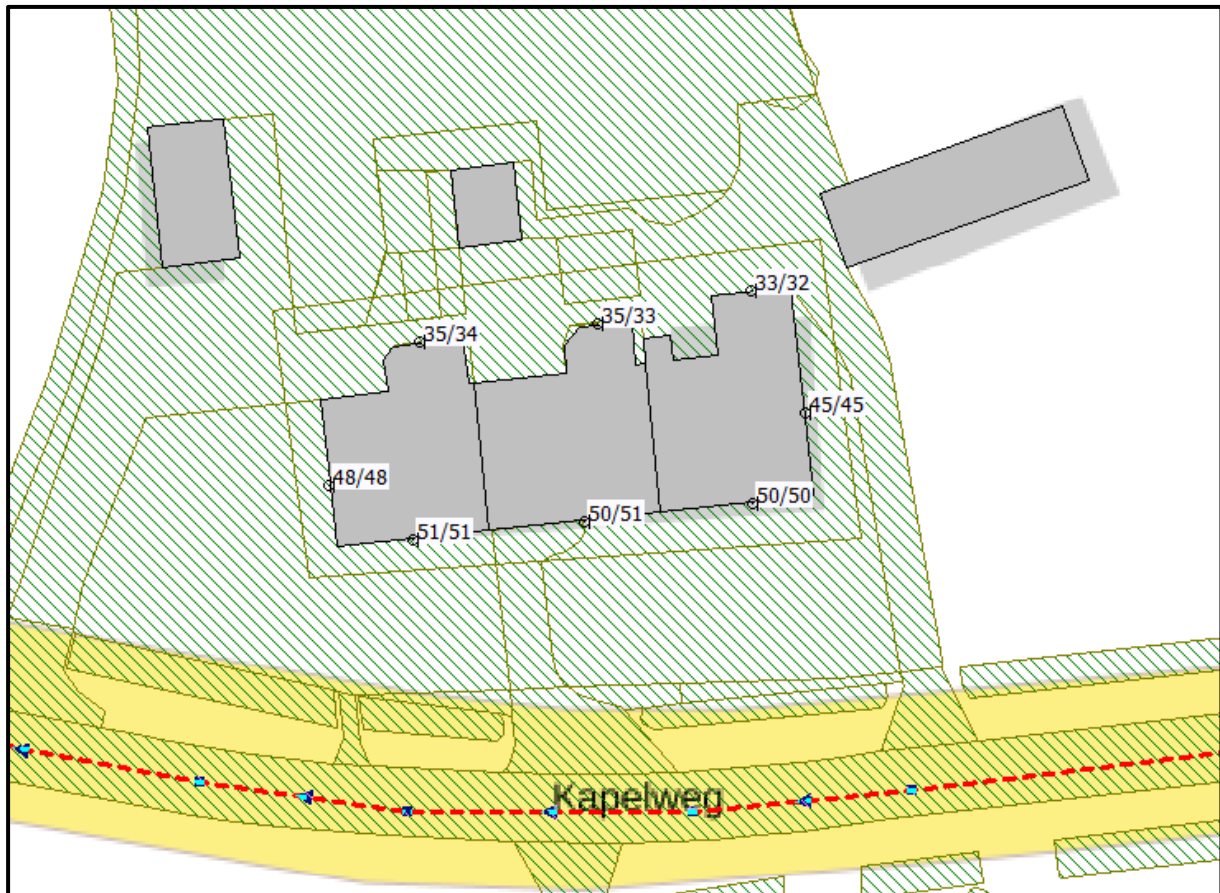
#### *Toetsing*

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op geen enkel toetspunt overschreden. Een hogere waarde procedure voor deze weg is niet nodig.



### 3.3. Geluidbelasting vanwege de Kapelweg

Op afbeelding 6 zijn de berekende geluidbelastingen vanwege de Kapelweg weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.



**Afbeelding 6. Geluidbelastingen  $L_{den}$  (incl. aftrek art. 110g Wgh) Kapelweg**

Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5/4,5 meter

#### *Toetsing*

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter hoogte van toetspunten 1 t/m 4 en 8 overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 51 dB ter hoogte van toetspunten 1 en 2. Een hogere waarde procedure voor de Kapelweg is nodig.

### 3.4. Hogere waarden en maatregelen

Een hogere waarde is nodig voor de geveldelen waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten aanzien van de Kapelweg wordt overschreden.

Een hogere waarde is niet nodig als het betreffende geveldeel geen scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht of als de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel. Een dove gevel is een gevel waarbij 'alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte'.

### **Ontheffingsbeleid**

Conform gangbaar ontheffingenbeleid wordt bij een verzoek om hogere waarden onderzocht of de geluidbelasting gereduceerd kan worden door:

1. bronmaatregelen, zoals het toepassen van een geluidreducerend wegdek;
2. overdrachtsmaatregelen, zoals het toepassen van een afschermdende voorziening;
3. maatregelen bij de ontvanger, zoals het toepassen van dove gevels (gevels zonder te openen delen die grenzen aan een verblijfsruimte).

Wanneer maatregelen onvoldoende effect hebben of niet gewenst zijn om redenen van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard, dan kan het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen.

#### *Bronmaatregelen*

Het toepassen van geluidreducerend wegdek, het verlagen van verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximale snelheid kan leiden tot lagere geluidniveaus. Het realiseren van enkele woningen vormt doorgaans geen aanleiding voor het vervangen van het wegdektype voor (een groot gedeelte van) een weg.

Maatregelen die de verkeersstromen wijzigen (zoals het verlagen van de verkeersintensiteiten of de maximumsnelheid) zullen niet ad hoc worden genomen, maar zijn een onderdeel van een uitgebreide verkeersstudie. Het realiseren van een enkele woning vormt geen aanleiding voor een uitgebreide verkeersstudie.

#### *Overdrachtsmaatregelen*

Een afschermdende voorziening tussen de woningen en de weg kan leiden tot lagere geluidniveaus. Een geluidscherm tussen de Kapelweg en de appartementen is niet wenselijk uit stedenbouwkundig oogpunt.

#### *Maatregelen bij de ontvanger*

Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels is nodig. De gevels waarvoor een hogere waarde nodig is zullen nader worden onderzocht. De desbetreffende geveldelen moeten een dermate geluidwering hebben dat een goed woon en verblijfklimaat gegarandeerd kan worden.

### **3.5. Gecumuleerde geluidbelastingen**

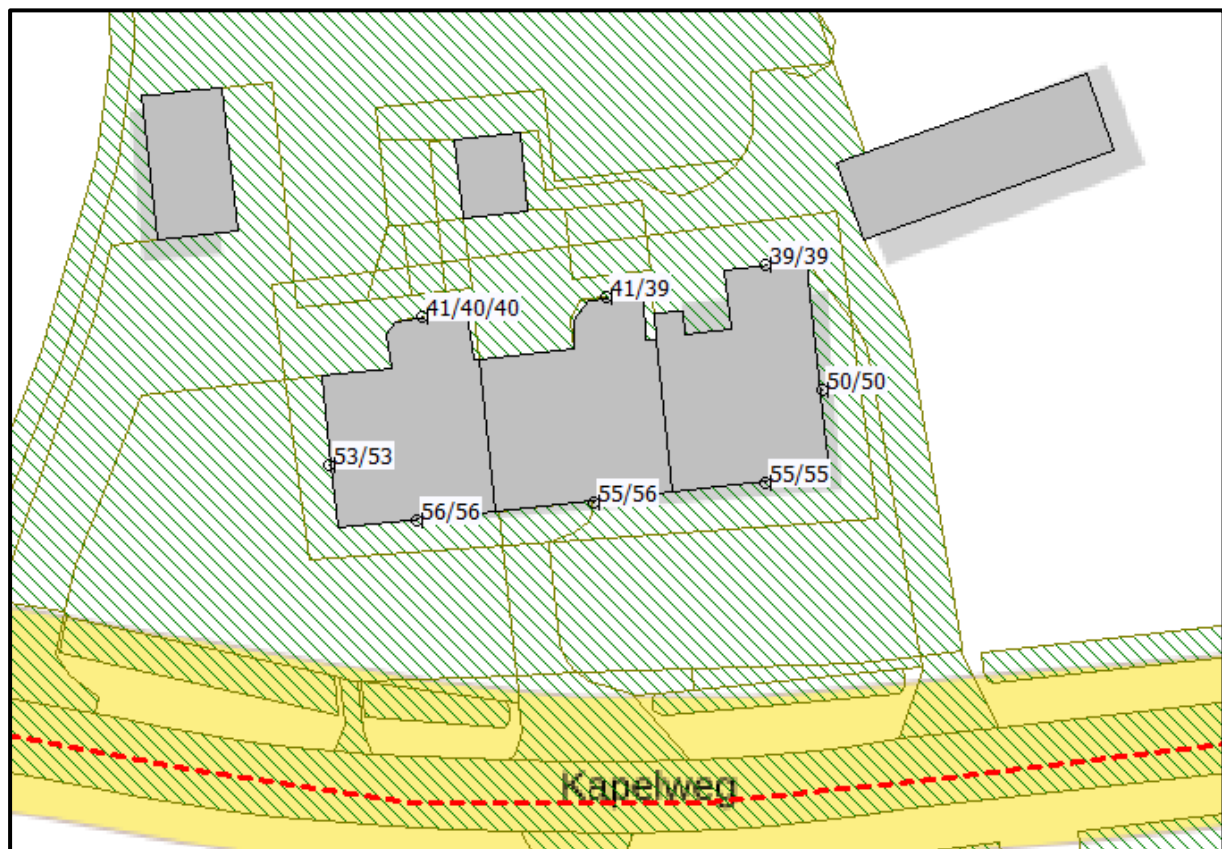
Voor het verkrijgen van een bouwvergunning (bij woonbestemmingen) is het noodzakelijk dat wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels. Conform het Bouwbesluit 2012 (artikel 3, lid 1) moet bij een woonfunctie de karakteristieke geluidwering ( $G_{A;k}$ ) van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht tenminste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting op dat geveldeel en 33 dB, met een minimumeis van 20 dB.

Voor de geluidbelasting op de geveldelen wordt conform het Bouwbesluit (formeel) uitgegaan van de verleende hogere waarde zonder de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4 (zie



paragraaf 2.3). Echter wordt met oog op een acceptabel woon- en verblijfsklimaat (binnenniveau) meestal uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting, inclusief wegen in een 30 km/uur zone. De cumulatieve geluidbelasting wordt berekend zonder de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4 (zie paragraaf 2.3).

Op afbeelding 7 zijn de berekende cumulatieve geluidbelastingen weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.



**Afbeelding 7. Geluidbelastingen  $L_{den}$  (excl. aftrek art. 110g Wgh) cumulatief**

Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5/4,5 meter

#### *Toetsing*

Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet op zijn minst 20 dB bedraagt. De cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt op geen van de toetspunten overschreden. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 56 dB.

## 4. CONCLUSIES

---

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen aan de Kapelweg 24 te Best berekend.

### **Hogere waarden**

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor de gevels met toetspunten 1 t/m 4 en 8 overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 51 dB ter hoogte van toetspunten 1 en 2. Een hogere waarde procedure voor de Kapelweg is nodig.

Voor de overige geveldelen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

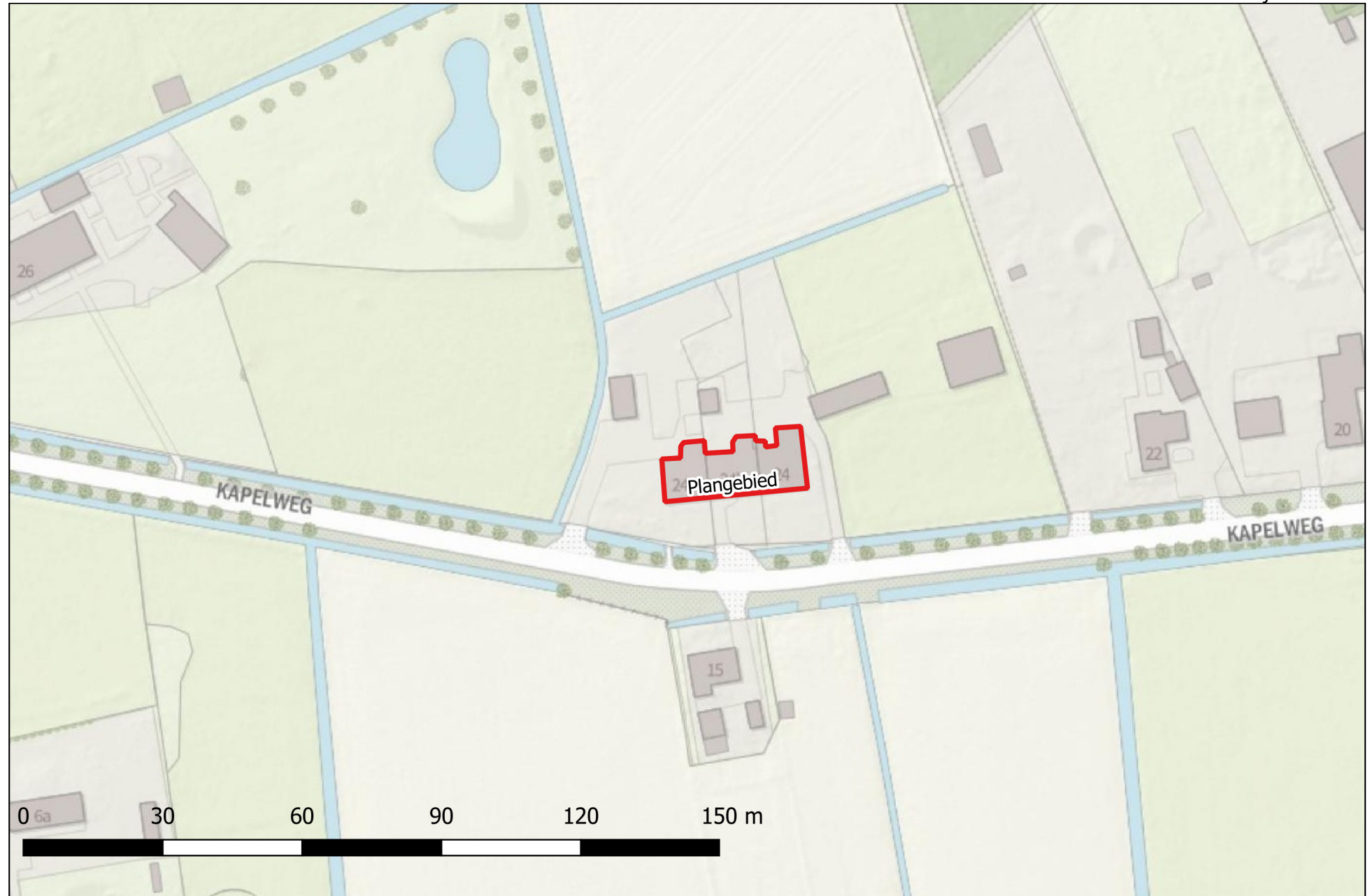
### **Bouwbesluit**

Ter hoogte van toetspunten 1 t/m 3 wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 56 dB.

Een gevelwering van 23 dB is benodigd om een acceptabel binnenniveau te waarborgen. De voorgevels van de woningen aan de Kapelweg 24 zijn uitgevoerd met dubbele beglazing. In vrijwel alle gevallen wordt dan een gevelwering van 23 dB gehaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de voorgevels wordt niet noodzakelijk geacht.

Voor de overige gevels (met een geluidbelasting van 53 dB of lager) is eveneens geen nader onderzoek nodig. Voor deze geveldelen volstaat de standaard karakteristieke geluidwering van 20 dB vanuit het Bouwbesluit.





## Interpretatie verkeersgegevens

### Aarleseweg

Bron gegevens	Gemeente Best
Wegdektype	Referentiewegdek
Snelheid	60 km/uur
Herkomstjaar gegevens	2016
Planjaar	2030
Autonome groei %	2,0%
Autonome groei factor	1,32

Toelichting kleuren:

Aangeleverde gegevens

Toegepaste gegevens

Periode	Intensiteiten						Intensiteiten autonome groei						Verdelingen			
	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal
Dag (07.00-19.00 uur)	374	32	15	421	80,81	6,73	493	42	20	556	80,81	6,73	88,84%	7,60%	3,56%	100,0%
Avond (19.00-23.00 uur)	72	3	2	77	14,78	3,69	95	4	3	102	14,78	3,69	93,51%	3,90%	2,60%	100,0%
Nacht (23.00-07.00 uur)	21	1	1	23	4,41	0,55	28	1	1	30	4,41	0,55	91,30%	4,35%	4,35%	100,0%
Totaal weekdag	467	36	18	521	100,00		616	48	24	687	100,00					

### Kapelweg

Bron gegevens	Gemeente Best
Wegdektype	Referentiewegdek
Snelheid	60 km/uur
Herkomstjaar gegevens	2015
Planjaar	2030
Autonome groei %	2,0%
Autonome groei factor	1,35

Toelichting kleuren:

Aangeleverde gegevens

Toegepaste gegevens

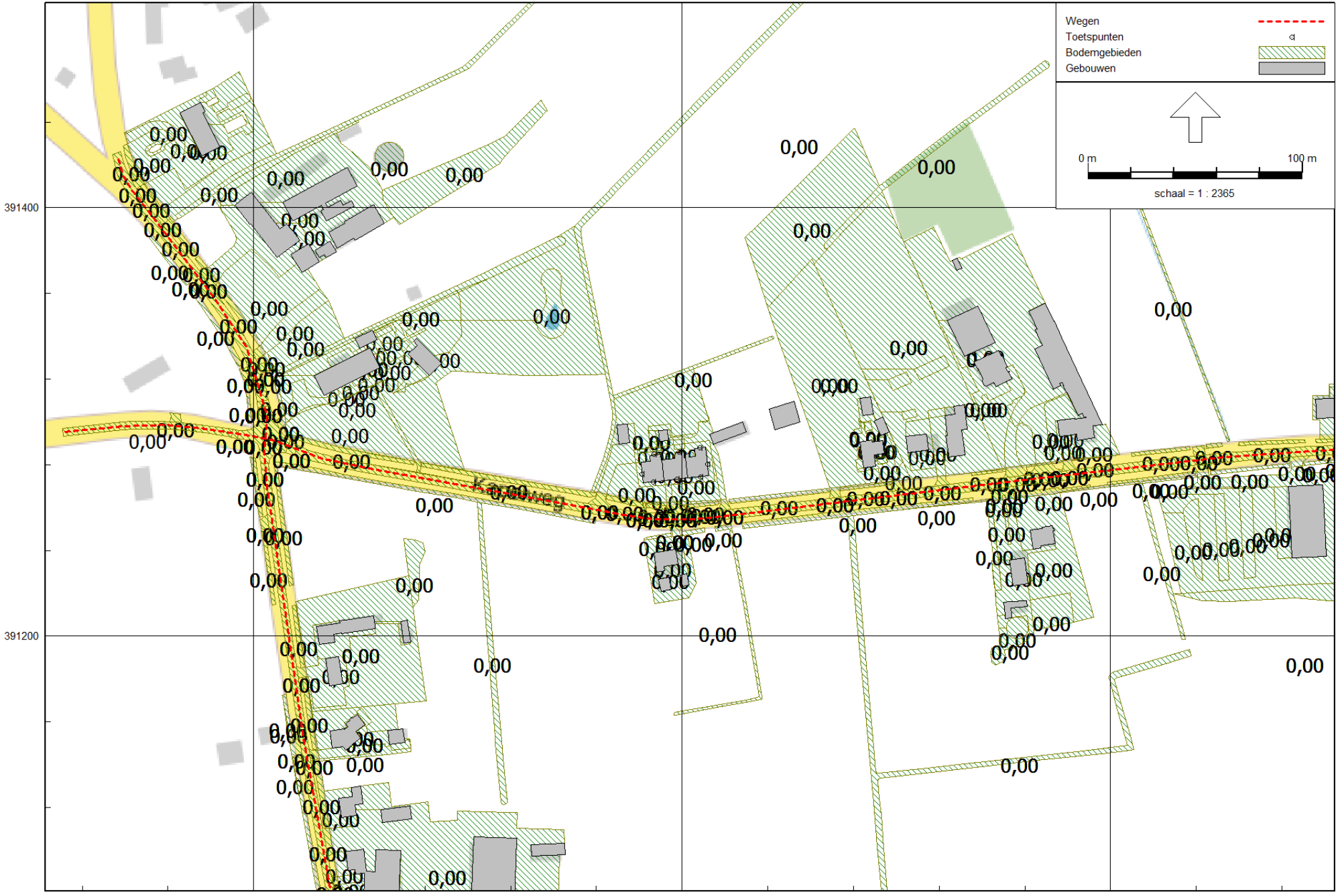
Periode	Intensiteiten						Intensiteiten autonome groei						Verdelingen			
	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal
Dag (07.00-19.00 uur)	497	45	45	587	84,46	7,04	669	61	61	790	84,46	7,04	84,67%	7,67%	7,67%	100,0%
Avond (19.00-23.00 uur)	65	4	5	74	10,65	2,66	87	5	7	100	10,65	2,66	87,84%	5,41%	6,76%	100,0%
Nacht (23.00-07.00 uur)	29	3	2	34	4,89	0,61	39	4	3	46	4,89	0,61	85,29%	8,82%	5,88%	100,0%
Totaal weekdag	591	52	52	695	100,00		795	70	70	935	100,00					

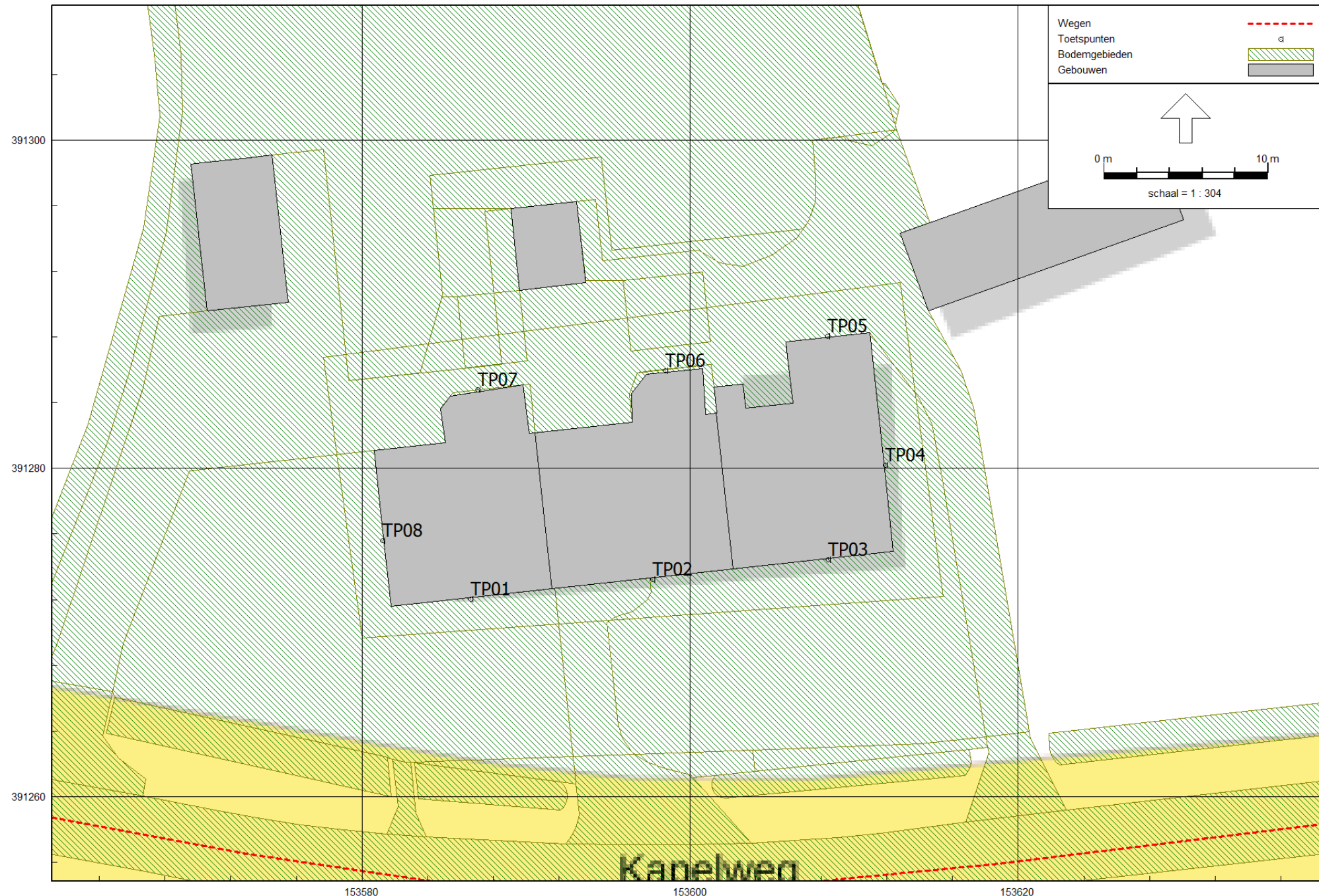




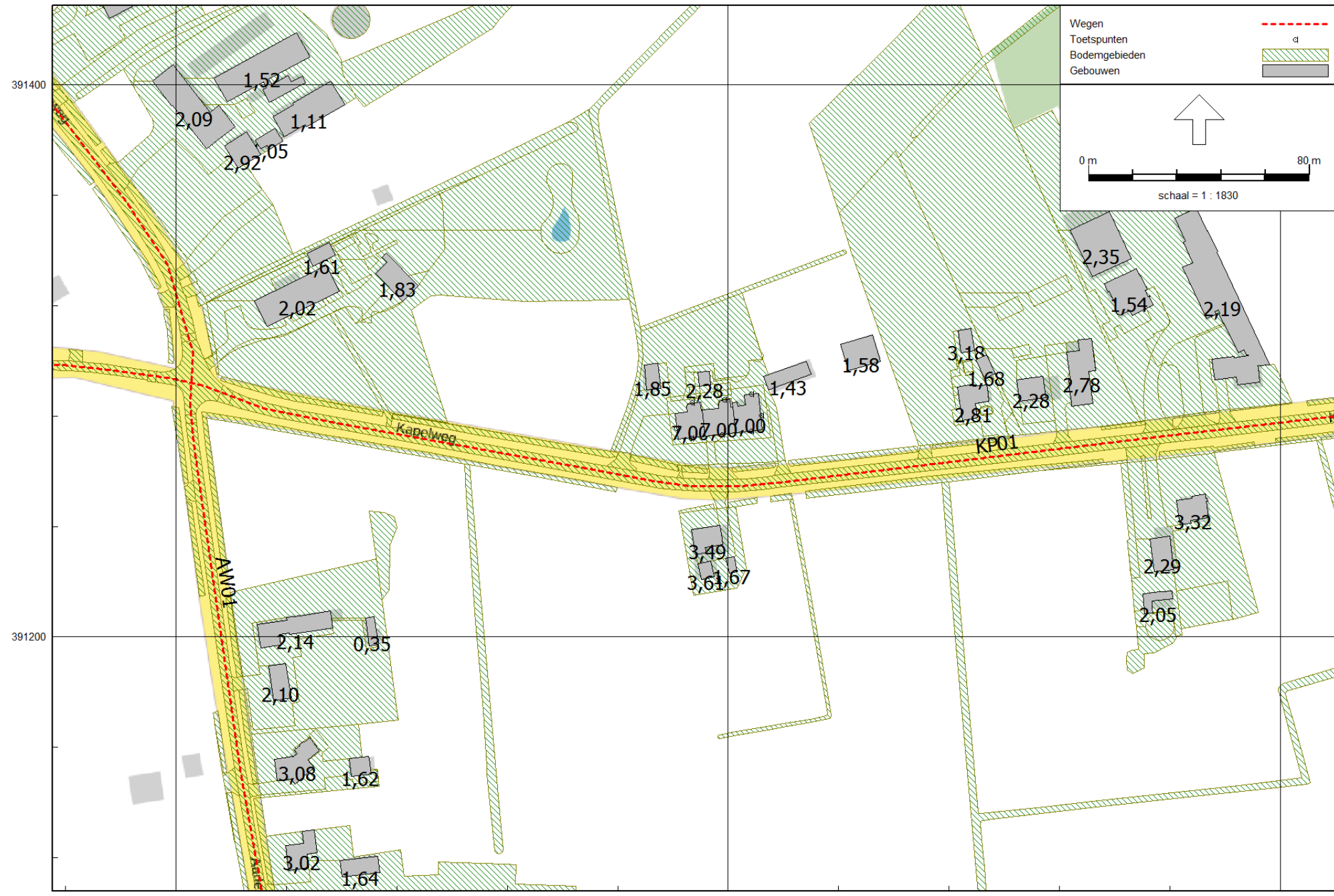
Wegen  
Toetspunten  
Bodemgebieden  
Gebouwen

0 m 100 m  
schaal = 1 : 2365













## Modeleigenschappen

---

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: C01

### Model eigenschap

---

Omschrijving	C01
Verantwoordelijke	t.van.overbeek
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaï RMW-2012
Aangemaakt door	t.van.overbeek op 29-1-2019
Laatst ingezien door	t.van.overbeek op 29-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.50
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Maximale reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

## Groepsreducties

---

Rapport: Groepsreducties  
Model: C01

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Bodemgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gebouwen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aarleseweg 60	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Kapelweg 60	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

# Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek
Kapelweg 01	Kapelweg 60	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0
Aarleseweg 01	Aarleseweg 60	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0

# Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Omschr.	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))
Kapelweg 01	60	60	60	--	60	60	60	--	60
Aarleseweg 01	60	60	60	--	60	60	60	--	60

# Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Omschr.	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal	aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)
Kapelweg 01	60	60	--	935,00	7,04	2,66	0,61	84,67	87,84	85,29	
Aarleseweg 01	60	60	--	687,00	6,73	3,69	0,55	88,84	93,51	91,30	



# Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Omschr.	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
Kapelweg 01	--	7,67	5,41	8,82	--	7,67	6,76	5,88
Aarleseweg 01	--	7,60	3,90	4,35	--	3,56	2,60	4,35

## Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D
TP01	Toetspunt 01	153586,65	391272,04	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP02	Toetspunt 02	153597,70	391273,24	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP03	Toetspunt 03	153608,43	391274,41	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP04	Toetspunt 04	153611,92	391280,18	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP05	Toetspunt 05	153608,37	391288,07	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP06	Toetspunt 06	153598,51	391285,96	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP07	Toetspunt 07	153587,06	391284,76	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--
TP08	Toetspunt 08	153581,25	391275,59	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--

## Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
TP01	--	--	Ja
TP02	--	--	Ja
TP03	--	--	Ja
TP04	--	--	Ja
TP05	--	--	Ja
TP06	--	--	Ja
TP07	--	--	Ja
TP08	--	--	Ja

## Itemeigenschappen

Model: C01  
 C01 - C01  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 8k
0		153769,52	391355,39	2,19	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153738,07	391354,02	2,35	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154013,67	391255,40	2,35	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154013,87	391254,07	2,31	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154055,88	391211,13	2,45	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154000,00	391260,87	2,57	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153950,45	391298,83	3,67	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153950,94	391308,77	1,49	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153763,79	391240,56	3,32	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153921,02	391259,60	2,65	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154048,66	391214,38	4,64	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153585,08	391281,57	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153601,44	391284,96	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153601,57	391283,36	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153597,03	391240,54	3,49	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153751,43	391318,86	1,54	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153722,68	391303,08	2,78	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153684,09	391283,42	2,81	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153441,87	391328,38	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153440,07	391206,99	2,14	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153448,42	391163,37	3,08	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153449,97	391130,05	3,02	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153456,13	391071,70	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153462,78	391017,57	1,63	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153453,04	391023,99	2,35	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153501,60	391072,63	3,47	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154028,74	391235,98	0,94	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154045,83	391220,91	1,49	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153974,18	391332,08	2,46	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153976,84	391271,40	3,35	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154017,12	391235,84	1,45	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153991,50	391247,10	1,43	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153964,07	391308,84	1,74	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153928,51	391332,11	2,16	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153922,29	391323,52	2,67	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153927,64	391302,87	1,84	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153933,22	391253,13	1,09	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153907,94	391219,86	2,68	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153899,40	391265,55	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154025,13	391211,72	4,89	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153589,07	391295,83	2,28	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153655,11	391299,82	1,58	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153614,50	391289,59	1,43	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153602,16	391229,17	1,67	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153589,04	391226,47	3,61	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153759,98	391236,46	2,29	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153689,30	391303,71	3,18	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153696,82	391295,38	1,68	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153570,55	391289,59	1,85	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153467,44	391156,53	1,62	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153499,37	391029,76	1,72	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153485,33	391038,83	2,46	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153504,71	391072,07	3,06	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153529,58	391102,60	2,41	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153460,04	391113,01	1,64	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153463,08	391052,17	2,66	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153760,88	391216,66	2,05	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153482,68	391017,29	2,32	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153375,92	391424,06	2,16	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153415,03	391379,81	2,09	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80

## Itemeigenschappen

---

Model: C01  
C01 - C01  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 8k
0		153728,60	391376,36	1,32	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153448,44	391410,22	1,52	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153456,02	391401,47	1,11	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153433,86	391376,58	1,05	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153417,41	391377,97	2,92	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153439,83	391190,37	2,10	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153471,85	391207,35	0,35	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153447,35	391338,86	1,61	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153474,67	391337,62	1,83	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		153705,54	391285,45	2,28	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154053,83	391249,28	3,44	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154048,22	391251,76	0,33	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154006,29	391250,16	1,44	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80
0		154071,29	391239,53	0,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80





## Rekenresultaten Aarleseweg

Rapport: Resultatentabel  
Model: C01  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Aarleseweg 60  
Groepsreductie: Ja

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
TP08_A	Toetspunt 08	1,50	31,0	28,1	20,1	31,2	
TP08_B	Toetspunt 08	4,50	30,9	27,9	19,9	31,0	
TP07_B	Toetspunt 07	4,50	28,5	25,5	17,6	28,6	
TP06_B	Toetspunt 06	4,50	28,4	25,5	17,5	28,6	
TP05_B	Toetspunt 05	4,50	28,4	25,4	17,5	28,5	
TP07_A	Toetspunt 07	1,50	28,4	25,5	17,5	28,5	
TP06_A	Toetspunt 06	1,50	27,8	24,9	16,9	28,0	
TP05_A	Toetspunt 05	1,50	27,4	24,4	16,4	27,5	
TP01_B	Toetspunt 01	4,50	27,0	24,0	16,0	27,1	
TP01_A	Toetspunt 01	1,50	26,8	23,9	15,9	27,0	
TP02_A	Toetspunt 02	1,50	26,7	23,8	15,8	26,9	
TP02_B	Toetspunt 02	4,50	26,7	23,8	15,8	26,9	
TP03_B	Toetspunt 03	4,50	26,4	23,5	15,5	26,6	
TP03_A	Toetspunt 03	1,50	25,4	22,4	14,5	25,5	
TP04_A	Toetspunt 04	1,50	22,1	19,2	11,2	22,3	
TP04_B	Toetspunt 04	4,50	--	--	--	--	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Rekenresultaten Kapelweg

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: C01  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Kapelweg 60  
Groepsreductie: Ja

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
TP01_B	Toetspunt 01	4,50	51,2	46,7	40,4	51,1	
TP01_A	Toetspunt 01	1,50	50,8	46,4	40,0	50,7	
TP02_B	Toetspunt 02	4,50	50,8	46,4	40,0	50,7	
TP03_B	Toetspunt 03	4,50	50,5	46,0	39,7	50,3	
TP02_A	Toetspunt 02	1,50	50,4	45,9	39,6	50,2	
TP03_A	Toetspunt 03	1,50	50,0	45,5	39,2	49,8	
TP08_B	Toetspunt 08	4,50	48,0	43,6	37,2	47,9	
TP08_A	Toetspunt 08	1,50	47,8	43,3	37,0	47,6	
TP04_B	Toetspunt 04	4,50	45,3	40,9	34,5	45,2	
TP04_A	Toetspunt 04	1,50	44,8	40,4	34,0	44,7	
TP06_A	Toetspunt 06	1,50	35,4	30,9	24,6	35,2	
TP07_A	Toetspunt 07	1,50	35,0	30,5	24,2	34,8	
TP07_B	Toetspunt 07	4,50	33,7	29,2	22,9	33,5	
TP05_A	Toetspunt 05	1,50	33,6	29,1	22,8	33,4	
TP06_B	Toetspunt 06	4,50	33,0	28,5	22,2	32,8	
TP05_B	Toetspunt 05	4,50	32,2	27,8	21,4	32,1	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Cumulatieve rekenresultaten

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: C01  
LAEq totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Wegen  
Groepsreductie: Nee

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
TP01_A	Toetspunt 01	1,50	55,9	51,4	45,1	55,7	
TP01_B	Toetspunt 01	4,50	56,2	51,8	45,4	56,1	
TP02_A	Toetspunt 02	1,50	55,4	50,9	44,6	55,3	
TP02_B	Toetspunt 02	4,50	55,9	51,4	45,1	55,7	
TP03_A	Toetspunt 03	1,50	55,0	50,5	44,2	54,9	
TP03_B	Toetspunt 03	4,50	55,5	51,1	44,7	55,4	
TP04_A	Toetspunt 04	1,50	49,8	45,4	39,1	49,7	
TP04_B	Toetspunt 04	4,50	50,3	45,9	39,5	50,2	
TP05_A	Toetspunt 05	1,50	39,5	35,4	28,7	39,4	
TP05_B	Toetspunt 05	4,50	38,7	34,8	27,9	38,7	
TP06_A	Toetspunt 06	1,50	41,1	36,9	30,3	41,0	
TP06_B	Toetspunt 06	4,50	39,3	35,3	28,5	39,2	
TP07_A	Toetspunt 07	1,50	40,8	36,7	30,0	40,8	
TP07_B	Toetspunt 07	4,50	39,8	35,8	29,0	39,8	
TP07_C	Toetspunt 07	7,50	40,0	35,9	29,1	39,9	
TP08_A	Toetspunt 08	1,50	52,9	48,5	42,1	52,7	
TP08_B	Toetspunt 08	4,50	53,1	48,7	42,3	53,0	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Hoogste cumulatieve rekenresultaten per weg

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: C01  
L<sub>Aeq</sub> bij Bron/Groep voor toetspunt: TP01\_A - Toetspunt 01  
Groep: Wegen  
Groepsreductie: Nee

Naam						
Bron/Groep	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
TP01_A	Toetspunt 01	1,50	55,9	51,4	45,1	55,7
Groep	Aarleseweg 60		31,8	28,9	20,9	32,0
Groep	Kapelweg 60		55,8	51,4	45,0	55,7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen





## **ONDERZOEK MILIEUZONERING RICHTAFSTANDEN EN GEUR**

**Kapelweg 24, Best**

Heidebloemstraat 15  
Postbus 64  
5480 AB Schijndel  
T 073 594 10 11  
F 073 594 11 20  
info@deroever.nl  
www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11  
NL21 INGB 0001 0833 26  
Advies- en ingenieursbureau  
J.G. de Roever B.V.  
KvK 16068733  
BTW NL 8015.63.136.B.01

**Opdrachtgever:** Remijn planologie en ontwikkeling

**Documentnummer:** 20181766.v01

**Datum:** 31 januari 2019

**Opdrachtnemer:** De Roever Omgevingsadvies

**Auteur:** de heer T. van Overbeek

## INHOUDSOPGAVE

---

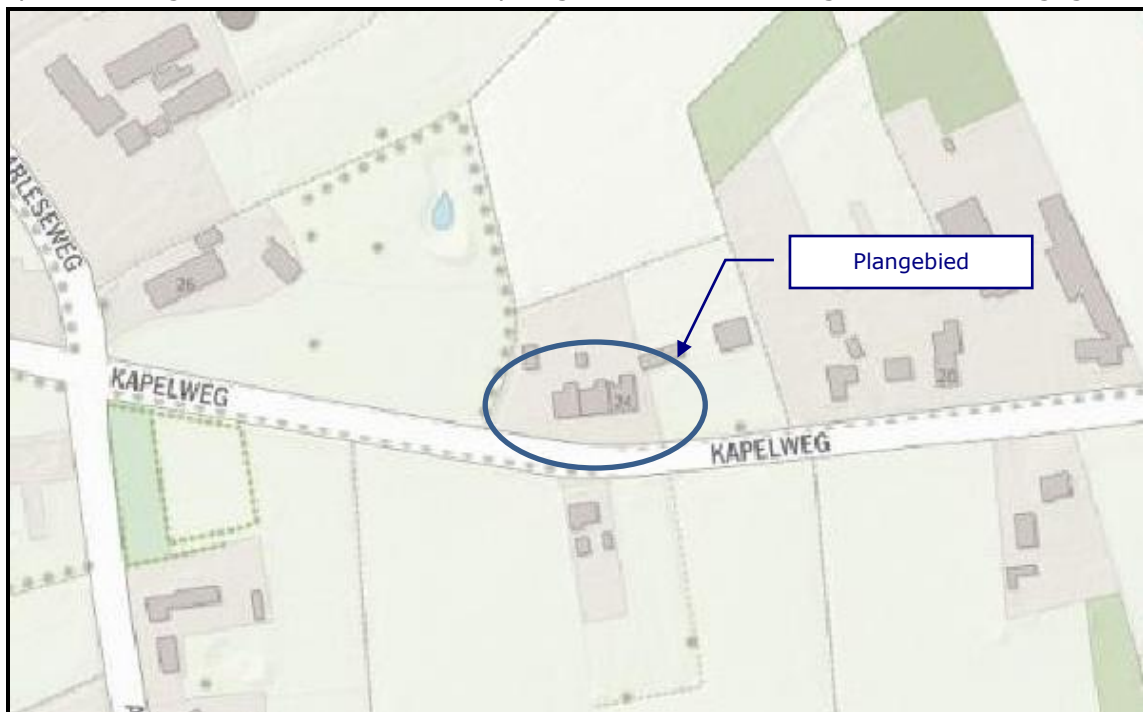
1. INLEIDING .....	3
2. UITGANGSPUNTEN .....	4
2.1.    Onderzoeksvragen.....	4
2.2.    Uitwaartse of inwaartse milieuzonering .....	4
2.3.    Omgevingstypen .....	4
2.4.    Richtafstanden.....	4
2.5.    Gebied met functiemenging .....	5
3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	6
3.1.    Omgevingstype.....	6
3.2.    Uitwaartse milieuzonering .....	6
3.3.    Richtafstanden.....	6
3.4.    Beoordeling richtafstanden .....	8
4. GEUR.....	9
4.1.    Verschillende beoordelingen .....	9
4.1.1.    Voorgrondbelasting .....	9
4.1.2.    Afstanden .....	11
4.1.3.    Achtergrondbelasting.....	12
4.2.    Beoordeling .....	12
4.2.1.    Voorgrondbelasting .....	13
4.2.2.    Afstanden .....	13
4.2.3.    Achtergrondbelasting.....	13
5. CONCLUSIE .....	14
BIJLAGE I.    Kaart richtafstanden.....	15

## 1. INLEIDING

---

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bebouwing aan de Kapelweg 24 te Best te splitsen en daarmee, in het bestaande pand, 3 woningen te verwezenlijken. Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' de bestemming 'Agrarisch'. Voor beoogde situatie is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op afbeelding 1 is de locatie van het plangebied met de beoogde situatie aangegeven.



**Afbeelding 1. Locatie plangebied**

Bron: PDOK

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals verblijfsfuncties) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering<sup>1</sup>. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 beschrijven wij richtafstanden ten aanzien van de verschillende functies in de omgeving. Ten slotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

---

<sup>1</sup> Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

## 2. UITGANGSPUNTEN

---

### 2.1. Onderzoeksvragen

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

### 2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

### 2.3. Omgevingstypen

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

#### *Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

#### *Omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

### 2.4. Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- b. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in tabel 1.

**Tabel 1. Richtafstanden**

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

## 2.5. Gebied met functiemenging

Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om de richtafstanden *tussen* milieubelastende functies (bedrijven) en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid) aan te geven. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies *binnen* een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn. Binnen een gebied met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit tabel 1 zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- c. categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- d. categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- e. categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

Daarnaast gelden voor de toelaatbaarheid de volgende randvoorwaarden:

- f. het gaat om kleinschalige bedrijvigheid;
- g. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- h. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- i. activiteiten uit categorie C beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

### 3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

#### 3.1. Omgevingstype

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied, op ongeveer 400 meter van dichte bebouwing en onder de invloed van bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002'. In de nabijheid van het plangebied liggen verschillende milieubelastende functies, zie afbeelding 2. In de directe omgeving van Kapelweg 24 is geen sprake van andere functies, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven op korte afstand van woningen.. Het plangebied en de omgeving moeten als rustig buitengebied getypeerd worden.



Afbeelding 2. Plangebied en omgeving

Bron: PDOK

#### 3.2. Uitwaartse milieuzonering

Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen gevoelige functies) geweerd.

#### 3.3. Richtafstanden

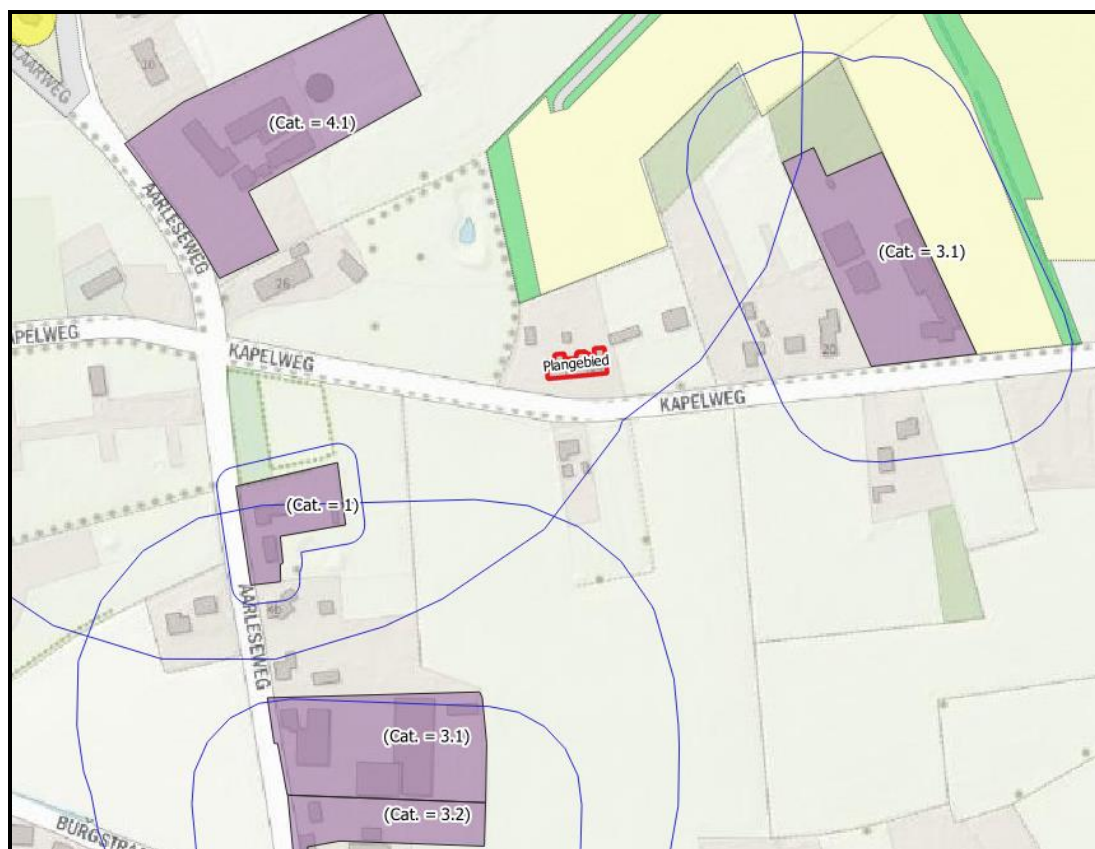
Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 3 en de kaart in bijlage I. Het betreft de richtafstanden tot



een gemengd gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De maximale planologische per locatie (toegestane milieucategorie) zijn ook aangegeven op afbeelding 3 en de kaart in bijlage I.

**Tabel 2. Inrichtingen met een richtafstand in de omgeving**

Adres	Milieucategorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Aarleseweg 4 Timmerwerkplaats SBI 162	3.1	0	30	50	0	50 m
Aarleseweg 4C Loon- en Grondverzetbedrijf SBI 016	3.1	30	10	50	10	50 m
Aarleseweg 4C Melkveebedrijf SBI 0141, 0142	3.1	100	30	30	0	100 m
Aarleseweg 6 Trainingscentrum SBI 9609	1	0	0	10	0	10 m
Aarleseweg 8 Varkenshouderij SBI 0146	4.1	200	30	50	0	200 m
Kapelweg 18/18A Aannemersbedrijf	3.1	10	30	50	10	50 m



**Afbeelding 3. Richtafstanden voor omgevingstype gemengd gebied**

Bron: PDOK

### **3.4. Beoordeling richtafstanden**

Het plangebied ligt alleen binnen de richtafstand voor het aspect geur van de veehouderij aan Aarleseweg 8. Het aspect geur wordt verderop in dit rapport toegelicht.

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van alle overige functies in de omgeving. Ten aanzien van alle overige functies is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de bedrijven worden door het plan niet hun belangen geschaad.

## 4. GEUR

---

### 4.1. Verschillende beoordelingen

#### 4.1.1. Voorgrondbelasting

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaardnormen uit de Wgv zijn in tabel 1 opgenomen.

**Tabel 1. Geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij**

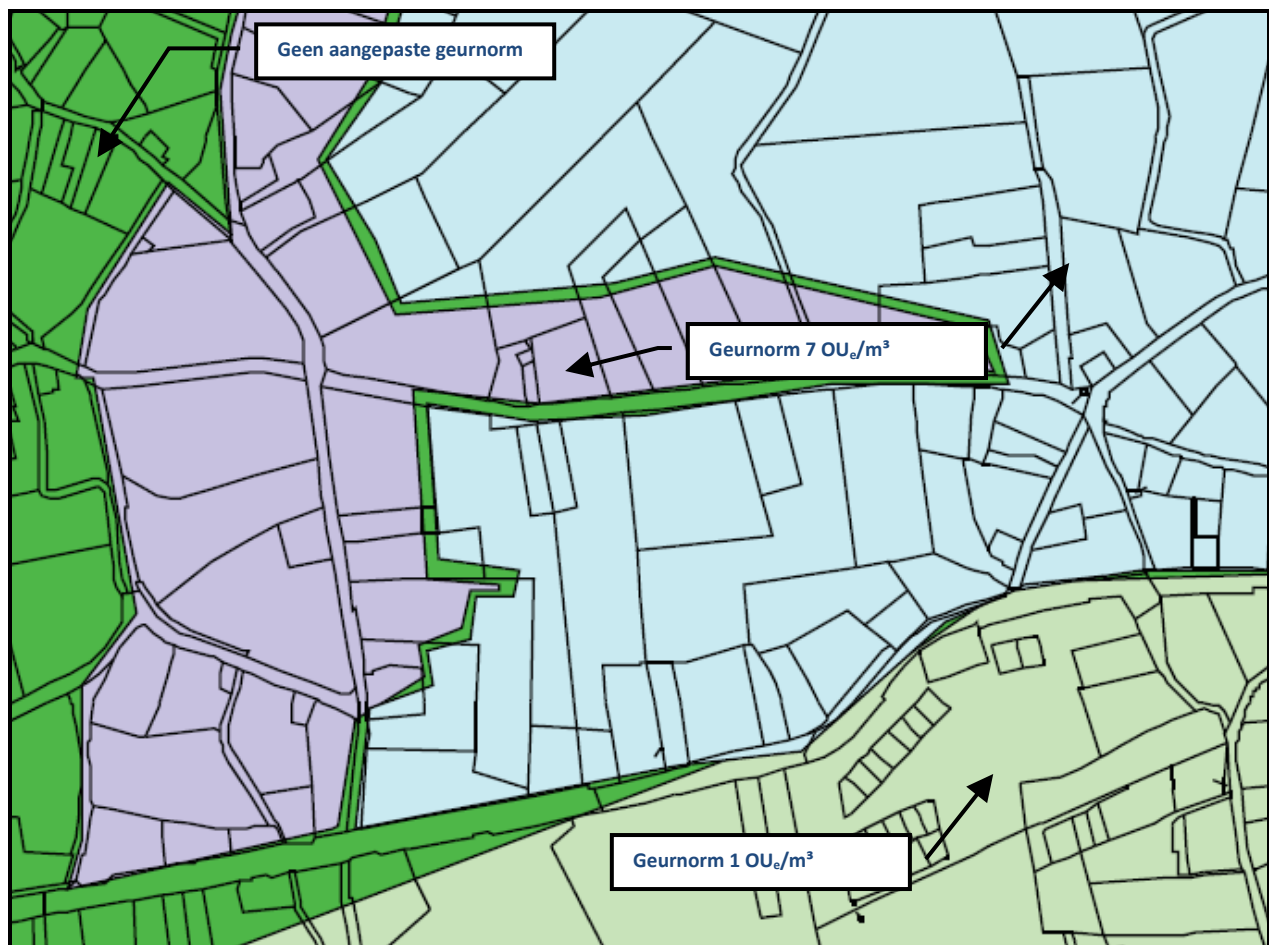
Ligging geurgevoelig object <sup>[1]*</sup>	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	14 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Geen concentratiegebied	2 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	8 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>

\* de gemeente Best ligt in een concentratiegebied.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Best in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij' een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld, zie afbeelding 2.

---

<sup>[1]</sup> gebied als aangegeven in bijlage I bij de Meststoffenwet



**Afbeelding 2. Geurnormen**

Bron: Gemeente Best

Voor de bebouwde kom van Best (doorzichtig groen op afbeelding 2) is een geurnorm van 1  $ou_E/m^3$  vastgesteld. Voor het gebied, De Overgang, (paars gekleurd op afbeelding 2) is een geurnorm van 7  $ou_E/m^3$  vastgesteld. Voor het overige gebied (donker groen gekleurd op afbeelding 2) is geen aangepaste geurnorm vastgesteld en gelden de standaard geurnormen.

Het beoogde plangebied is geheel gelegen in het gebied, De Overgang, waarvoor in de geurverordening een geurnorm van 7  $ou_E/m^3$  is vastgesteld. Dit is toegelicht op afbeelding 3.



**Afbeelding 3. Geurnormen op locatie**

Bron: Gemeente Best

#### 4.1.2. Afstanden

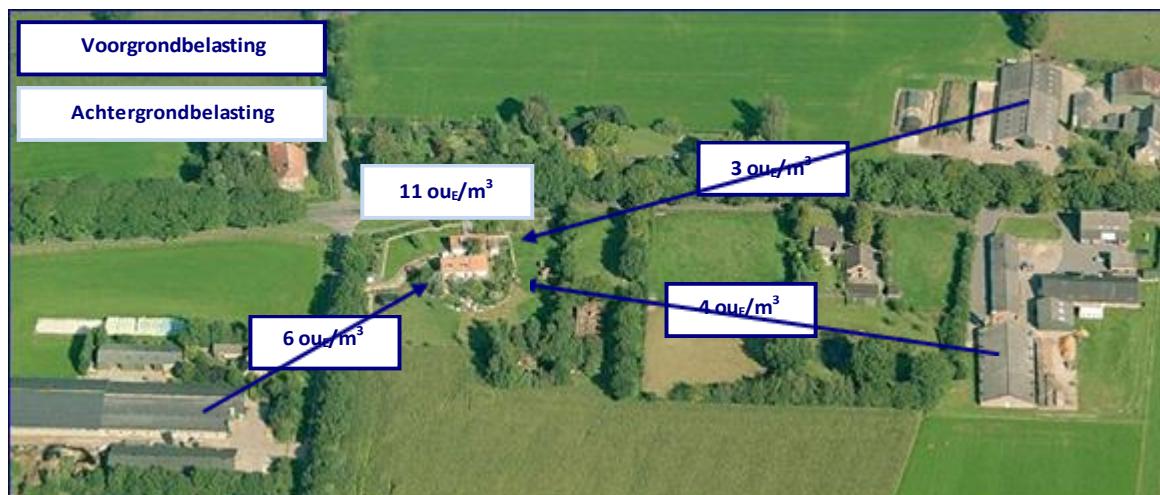
Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente Best heeft in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij' aangepaste afstanden vastgesteld, deze gelden echter niet ter hoogte van het plangebied. Voor het plangebied geldt daarom de standaard afstand van 50 meter, omdat de woningen geen onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Best.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand). De bedrijfswoning die tot dezelfde veehouderij behoort wordt overigens niet aangemerkt als geurgevoelig object.

#### 4.1.3. Achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgroundbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'. Het verschil tussen voorgroundbelasting en achtergrondbelasting wordt toegelicht in de op afbeelding 4.



**Afbeelding 4. Voorgroundbelasting versus achtergrondbelasting**

Fictieve situatie

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

#### 4.2. Beoordeling

De veehouderijen in de omgeving zijn weergegeven op afbeelding 3. Op die afbeelding zijn ook de totale geuremissies van de veehouderijen weergegeven.





**Afbeelding 3. Veehouderijen met geuremissies in de omgeving**

Bron: PDOK

#### 4.2.1. Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen met zeer beperkte geuremissies. Gezien de beperkte emissies en de afstand tot het plangebied kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied aan de geurnorm van  $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  kan worden voldaan.

#### 4.2.2. Afstanden

De afstanden tussen het plangebied en het bouwvlak van de veehouderijen aan de Aarleseweg 4C en 8 bedragen respectievelijk ongeveer 160 en 165 meter. Aan de afstandseis van 50 meter wordt ruimschoots voldaan.

#### 4.2.3. Achtergrondbelasting

Gezien de aard en omvang van de veehouderijen in de omgeving zal achtergrondbelasting geen belemmering opleveren.

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

## 5. CONCLUSIE

---

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies en geurhinder van veehouderijen rondom het plangebied aan de Kapelweg 24 in Best onderzocht.

### **Richtafstanden**

Het plangebied ligt alleen binnen de richtafstand voor het aspect geur van de veehouderij aan Aarleseweg 8.

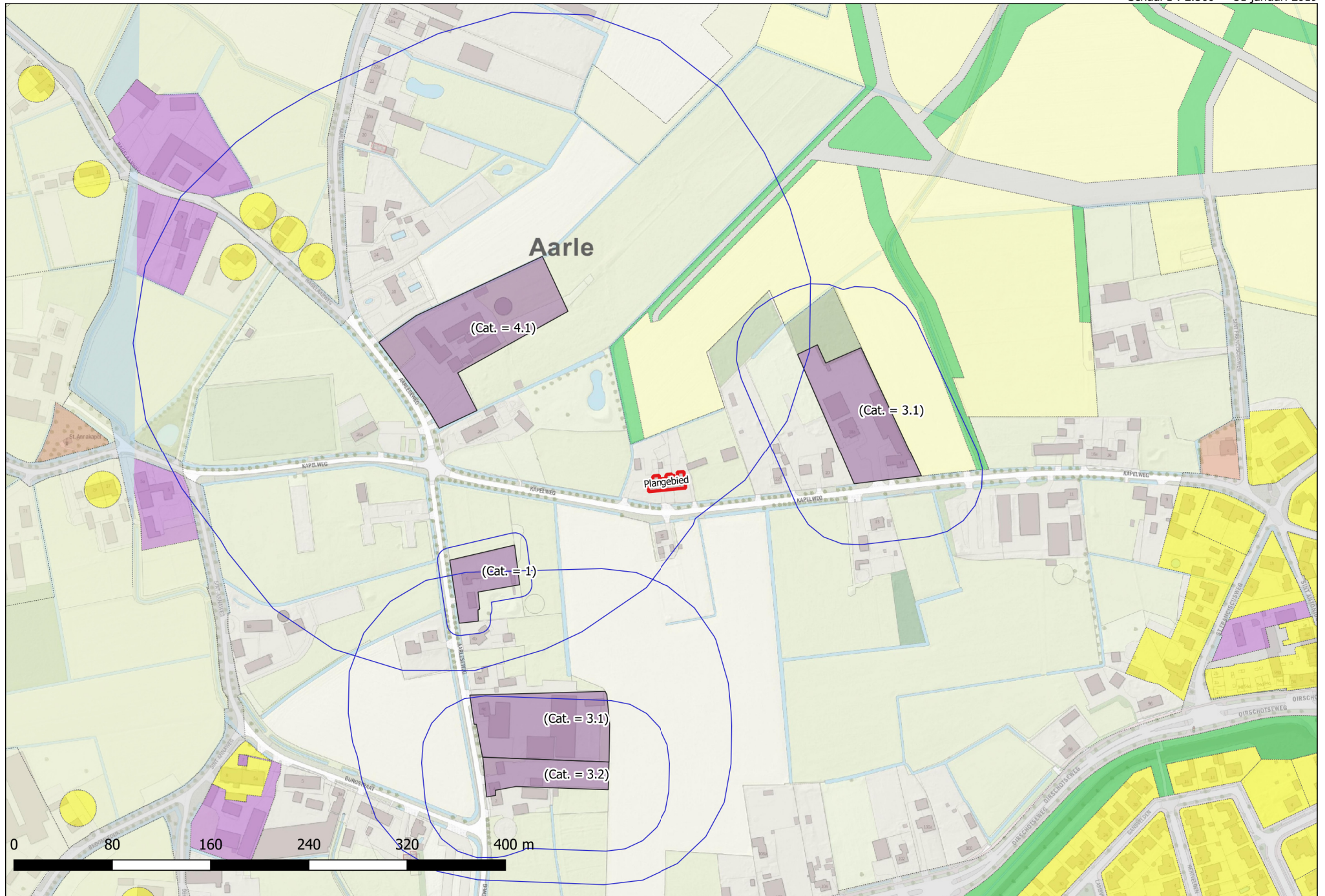
Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van alle overige functies in de omgeving. Ten aanzien van alle overige functies is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de bedrijven worden door het plan niet hun belangen geschaad.

### **Geur**

Er kan worden voldaan aan de verschillende beoordelingscriteria uit de Wet geurhinder en veehouderij en bijbehorende regeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd.

## BIJLAGE I. Kaart richtafstanden

---





## Notitie geurhinder veehouderijen Kapelweg 24

De Wgv is het instrument dat gebruikt wordt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij vergunningverlening ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning, voormalige vergunning Wet milieubeheer). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden is duidelijk: een geur-norm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen geurhinder uit veehouderijen. De wet bevat twee regimes:

- normen voor de maximaal toelaatbare geurbelasting van een veehouderij. Deze normen zijn uitgedrukt in geureenheden: odour units ( $ouE/m^3$ )<sup>20</sup>. De wet kent vier standaardnormen: voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden met daarbinnen een onderscheid tussen de bebouwde kom en het buitengebied;
- vaste afstanden voor een groep dieren<sup>21</sup> waarvoor geen odour units beschikbaar zijn. Voor deze groep gelden vaste afstanden.

	<b>Concentratiegebieden</b>
<b>Binnen bebouwde kom</b>	3 ou
<b>Buitengebied</b>	14 ou

*Standaard normen voor de maximale geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (concentratiegebied).*

	<b>Vaste afstanden (meters)</b>					
	Melkkoeien, jongvee, zoogkoeien e.a.*	Nertsen				
		1-1.000 dieren	100 1-1.500 dieren	150 1-3.000 dieren	300 1-6.000 dieren	600 1-9.000 dieren
Bebouwde kom	100	175	200	225	250	275
Buitengebied	50	100	125	150	175	200

*Standaard waarden voor de vaste afstand van een veehouderij naar een geurgevoelig object.*

*\* andere diercategorieën waarvoor geen emissiefactoren bekend zijn*

*NB. Indien de nertsen in emissiearme huisvesting worden gehouden dan worden de afstanden uit de tweede rij van de tabel (buitengebied) met 25 meter verkleind.*

Op basis van de normen of vaste afstanden wordt een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij getoetst. Afhankelijk van de uitkomst wordt de vergunning verleend dan wel geweigerd. Gemeenten mogen van de wettelijke normen en afstanden afwijken. Afwijkende normen gelden voor een bepaald gebied. Voor dat gebied moet de gemeente een geur-gebiedsvisie opstellen en daarbij rekening houden met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De afwijkende normen worden in een gemeentelijke verordening vastgelegd.

De gemeente Best heeft een geurverordening met andere normen vastgesteld. Dit betekent dat de waarden voor de maximale geurbelasting en vaste afstanden uit de Verordening van toepassing zijn. De geurverordening voor de gemeente Best stelt de volgende normen en afstanden:

- de geurnorm van 1  $ouE/m^3$  voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de woonkern Best;

- een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom van de gemeente Best voor veehouderijen waar maximaal 56 dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie-factor is vastgesteld.

Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen. Dit betekent dat in het buitengebied (behoudens extensiveringsgebied overig) de wettelijke norm van 14 ouE/m<sup>3</sup> geldt. In de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten, voor bedrijven met meer dan 56 dieren, waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter.

Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. 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. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade (artikel 6.1 Wro). Er zijn in ieder geval twee relevante partijen, de veehouderij en de toekomstige bewoner of een andere ondernemer (bijvoorbeeld recreatie en toerisme):

- de veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en het realiseren van uitbreidingen (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding);
- de toekomstige bewoner heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat.
- Anders gezegd betekent het voorgaande dat bij het beoordelen van plangebieden de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:
- het belang van het geurgevoelig object: is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat?
- de belangen veehouderijen en derden: wordt de veehouderij niet onevenredig in zijn belangen geschaad?

### Omliggende veehouderijen



○ Plangebied Kapelweg 24

Het plangebied is gelegen tegen de nieuwe woonwijk Aarlesche Erven. In het kader van het bestemmingsplan, dat is vastgesteld op voor 17-06-2019, voor deze nieuwe woonwijk heeft er geuronderzoek plaatsgevonden. Deze input is gebruikt voor het in kaart brengen van de geurhinder voor de woningsplitsing aan de Kapelweg 24.



Er kan gebruik gemaakt worden kaarten met indicatieve geurcontouren die opgesteld zijn door de voormalige SRE Milieudienst in 2011. Omdat de vergunningen van de volgende bedrijven sinds 2011 zijn gewijzigd zijn de voorgrondcontouren van een aantal bedrijven opnieuw berekend met Vstacks-gebied in het kader van het in 2019 vaststelde bestemmingsplan Aarlesche Erven.

Navolgende bedrijven liggen op relatief korte afstand van het plangebied aan de Kapelweg 24:

- Kapelweg 11
- Aarleseweg 4c
- Aarleseweg 8

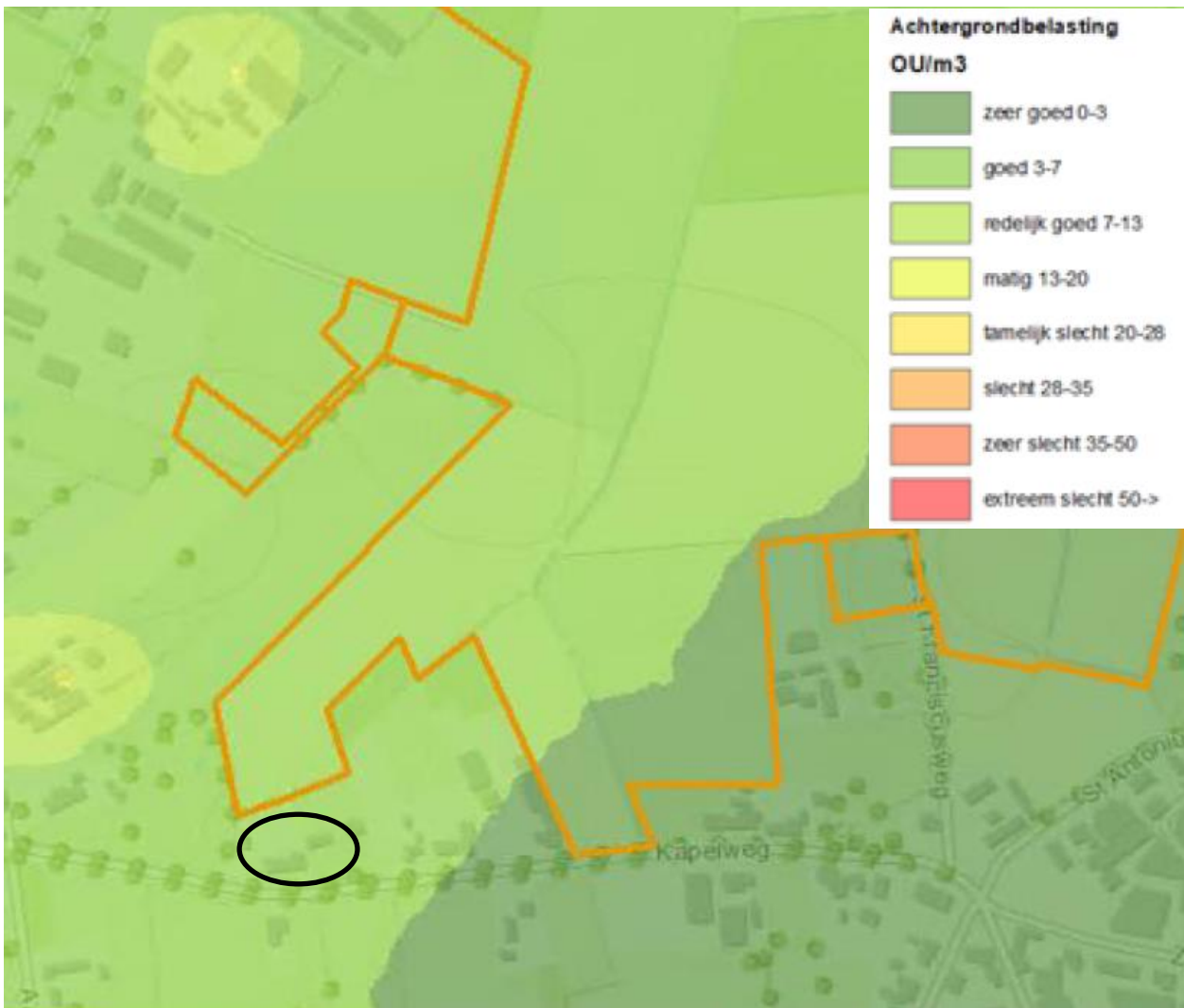


○ Plangebied Kapelweg 24

De omliggende veehouderijen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Uit bovenstaande figuur blijkt dat omliggende veehouderijen niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen die gelegen zijn tussen het plangebied en de betreffende veehouderijen. Het toevoegen van een extra woning door middel van woningsplitsing in de bestaande bouwmasse belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

### **Achtergrondbelasting**

De achtergrondbelasting is in het kader van de nieuwe woonwijk middels berekeningen bepaald. In onderstaande figuur is de achtergrondbelasting weergegeven.



○ Plangebied Kapelweg 24

De achtergrondbelasting in het plangebied ligt tussen 3,0 en 7,0 ouE/m<sup>3</sup>. Dit ligt ruimschoots onder de maximale waarde voor de achtergrondbelasting van 14 ouE/m<sup>3</sup>. De kwaliteit van de leefomgeving in het plangebied kan worden geclassificeerd als redelijk goed. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.