

**Ruimtelijke onderbouwing Mosselaarweg 18,
gemeente Best**

Gemeente Best

Datum: 30-06-2022

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Beoogde ontwikkeling	4
3	Beleid	5
3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	5
3.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	5
3.3	Structuurvisie Buitengebied (gemeente Best)	7
3.4	Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	7
3.5	Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best	8
4	Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid	9
5	Uitvoerbaarheid	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel aan de Mosselaarweg 18 in de gemeente Best centraal. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (kippenstallen) zijn ingericht voor de stalling van caravans en vouwwagens (hierna: caravanstalling). Op basis van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 is deze ontwikkeling niet mogelijk. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het huidige gebruik toegestaan.

Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Best. In het kader hiervan dient aangetoond te worden dat het initiatief passend is binnen de relevante beleidskaders en inpasbaar is als het gaat om de diverse omgevings- /milieuaspecten.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de Mosselaarweg 18 in het buitengebied van de gemeente Best. Onderstaande figuur geeft globaal het projectgebied weer.



Figuur: globale begrenzing van het projectgebied Mosselaarweg 18

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' (vastgesteld op 23 september 2008). Hierbinnen heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met daarbij de aanduiding 'niet grondgebonden intensieve veehouderij'. Hierbinnen zijn grondgebonden agrarische bedrijven waaronder intensieve veehouderijen toegestaan, evenals één bedrijfswoning. Een caravanstalling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van deze bestemming.



Figuur: Projectgebied binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' (voorontwerp 6 februari 2019) heeft de projectlocatie de bestemming 'Bedrijf – 1' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – caravanstalling/statische opslag'. Hierbinnen is de caravanstalling toegestaan. Dit gebruik is toegestaan onder voorwaarde dat binnen 1 jaar na ingebruikname van de gebouwen als caravanopslag het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en vervolgens wordt onderhouden en in stand gehouden. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' aanwezig, evenals de aanduidingen 'overige zone – esdekken agrarisch' en 'overige zone – groenblauwe mantel'. De voorgestane ontwikkeling wordt op basis van deze ruimtelijke onderbouwing ook als zodanig opgenomen in het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan voor het buitengebied.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing beslaat inhoudelijk gezien vier onderdelen. Hoofdstuk 2 geeft een nadere omschrijving van de ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Er bevinden zich in het projectgebied drie langgerechte, evenwijdig aan elkaar gelegen loodsen/ stallen, een schuur aan de achterzijde van het perceel (noord), en een bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel. Beplanting is aanwezig aan de west- en zuidzijde van het perceel; hier staan met name bomen en struiken. Het projectgebied wordt met 2 opritten ontsloten aan de Mosselaarweg. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie (voormalige pluimveehouderij) welke in de huidige situatie wordt gebruikt als caravanstalling. De milieuvergunning en bijbehorende rechten zijn ingeleverd/ ingetrokken waarna de stallen in gebruik zijn genomen als caravanstalling/ statische opslag. In 2003 is na het beëindigen van de veehouderij een nieuwe milieuvergunning verleend voor het houden van rundvee, paarden en voor het stallen van caravans. Tijdens diverse milieucontroles hierna is geconstateerd dat er geen dieren meer worden gehouden. De gemeente heeft in 2010 aangegeven de milieuvergunning te willen intrekken. De caravanstalling/ statische opslag is planologisch nooit in een bestemmingsplan verankerd, dit wordt nu gedaan. Ten behoeve hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het initiatief betreft een caravanstalling/ statische opslag in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande bebouwing blijft behouden, er vindt géén sloop of nieuwbouw plaats. Ook de verharding, de op dit moment aanwezige beplanting en de toegang tot de percelen wordt niet gewijzigd.

Wel zal de locatie extra landschappelijk worden ingepast, hoofdzakelijk aan de noord en oostzijde van het perceel. Deze inpassing wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven is de caravanstalling/ statische opslag op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Planologisch gezien betreft het initiatief dus een wijziging van agrarisch bedrijf naar caravanstalling/ statische opslag.

3 Beleid

3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Eind 2018 heeft de provincie de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14-12-2018). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De visie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie onderscheidt vier hoofdpogaven die voortvloeien in meer concrete ambities:

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

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

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

3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau, en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden binnen het plangebied

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en

het landelijk gebied. Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

Relevantie Interim omgevingsverordening initiatief

Het projectgebied is gelegen binnen het landelijk gebied, in de groenblauwe mantel. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies.

- Voorliggende ontwikkeling betreft een planologische wijziging van agrarisch bedrijf naar caravanstalling/ statische opslag. Voor de stalling worden bestaande vrijgekomen voormalige agrarische gebouwen gebruikt, en is daarmee geen sprake van een nieuwe (kapitaal)intensieve functie. In paragraaf 3.4 wordt toegelicht hoe de wijziging te plaatsen is in relatie tot de gewenste landschappelijke inpassing.

In navolgende paragrafen worden de voor de ontwikkeling relevante regels van de verordening toegelicht en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat in het landelijk gebied voorzien kan worden in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan enkele voorwaarden is voldaan. De kern van deze voorwaarden betreft:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
 - b. De vestiging heeft een bij de omgeving passende omvang.
- Het initiatief betreft planologisch gezien een wijziging van agrarisch bedrijf naar caravanstalling/ statische opslag. Dit initiatief vindt plaats op een bestaand bouwperceel in bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een nieuwe (kapitaal)intensieve functie. Door het gebruiken van bestaande bebouwing wordt nieuw ruimtebeslag elders in het buitengebied van de gemeente voorkomen. De omgeving kenmerkt zich door een menging aan functies en het initiatief belemmert de omliggende functies niet (zie hoofdstuk 4). Alle activiteiten vinden inpandig plaats. Er is geen sprake van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking of detailhandel.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Interim omgevingsverordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

- Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het gebruik van bestaande bebouwing. Er vindt geen sloop of nieuwbouw plaats. Hiermee past het initiatief binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Best dient de 'Landschapsinvesteringsregeling 2019 gemeente Best' gehanteerd te worden bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering in het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

- In paragraaf 3.5 wordt voorliggende ontwikkeling uitgewerkt aan deze eis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.3 Structuurvisie Buitengebied (gemeente Best)

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

De gemeente Best ziet (deels) vrijkomende locaties in het buitengebied in toenemende mate als (beleidsmatige) kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Hergebruik van vrijkomende (agrarische) gebouwen wordt gezien als belangrijk middel om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Hierbij kan geen extra bebouwingsoppervlakte ontstaan. De locaties krijgen een kwaliteitsslag door sloop van voormalige stallen en loodsen en sanering van asbest en bodemvervuiling. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en landschapswaarden op de erven blijven daarbij behouden.

Door het gebruik van het bestaande bouwperceel als caravanstalling/ statische opslag wordt voorkomen dat elders in het buitengebied nieuw ruimtebeslag plaats moet vinden of dat een beroep wordt gedaan op ruimte op bedrijventerreinen. De caravanstalling is feitelijk al geruime tijd in het projectgebied gevestigd, waarmee aangetoond wordt dat voorzien wordt in een behoefte. Doordat nieuw ruimtebeslag elders wordt voorkomen en er in een behoefte wordt voorzien, wordt een bijdrage geleverd aan een economisch en sociaal vitaal platteland. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bouwwerken en de locatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

3.4 Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

In de Structuurvisie Buitengebied is de nieuwe koers voor het buitengebied verwoord. In de beleidsnotitie 'Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' (december 2019) is een verdiepingsslag gemaakt voor het thema 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Het ontwikkelingsperspectief uit de Structuurvisie Buitengebied is hierbij nader uitgewerkt en concreet gemaakt.

Wat betreft niet-agrarische bedrijven is hierin opgenomen dat locaties in het buitengebied geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld startende ondernemers, zoals ZZP-ers, waarvoor een bedrijventerrein geen goede plek is. Ook kleinschalige ambachtelijke werkplaatsen als timmerbedrijven en metaalbewerking kunnen een plaats krijgen in het buitengebied. Kleinschalige gebiedsvreemde bedrijvigheid zijn toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren.

Functies als detailhandel, groothandel en showrooms, uitgezonderd de verkoop streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde (agrarische) producten tot een verkoopvloeroppervlakte van 200m², bedrijven met een industriële uitstraling en structurele buitenopslag, grootschalige (licht)reclame en lichtmasten zijn niet toegestaan.

- Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het gebruik van bestaande bebouwing op een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsperceel, enkel de functie van de activiteit wijzigt. De voormalige veehouderij is beëindigd, de nieuwe functie in de vorm van caravanstalling/statistische opslag heeft qua aard en uitstraling op de omgeving minder milieu effect dan het voormalige agrarische bedrijf. Bovendien wordt, doordat de caravanstalling al geruime tijd in het projectgebied gevestigd is, aangetoond dat voorzien wordt in een behoefte. Vestiging op een bedrijventerrein is geen reëel alternatief gezien het benodigde metrages en daarmee benodigde omzet om het bedrijf rendabel te exploiteren.

3.5 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

In 2019 is de notitie Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Best opgesteld. De notitie is gebaseerd op de Verordening ruimte van de provincie (artikel 3.2) en bevat een regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De kwaliteitsverbetering houdt in dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden, maar dat de ontwikkelruimte wel moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Op grond van de Verordening ruimte wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap beschouwd als een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden.

De notitie onderscheidt drie categorieën ontwikkelingen. Voorliggende ontwikkeling valt onder categorie 3. Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een goede landschappelijke inpassing en een extra bijdrage.

- Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het toestaan van de huidige situatie. Voor het project is een landschappelijke inpassing en een extra bijdrage conform de gemeentelijke LIR geborgd. De landschappelijke inpassing is gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting en de bijdrage van €1,- per m² is geborgd via een anterieure overeenkomst.

4 Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

Milieuaspecten

Voorliggend initiatief betreft uitsluitend de wijziging van een agrarische bedrijf naar een caravanstalling. Het initiatief vindt plaats binnen de bestaande bebouwing; er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Zodoende betreft het initiatief uitsluitend de wijziging van de functie. De ruimtelijke impact van het initiatief ten opzichte van de huidige planologische situatie is beperkt en derhalve is voor de verschillende milieuaspecten geen nader onderzoek nodig. Hierna wordt per milieuaspect en korte toelichting gegeven.

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

- Het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan al bestemd als ‘agrarische bedrijfsdoeleinden’. Daarom mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit ook geschikt is voor het beoogde gebruik als caravanstalling/ statische opslag (eveneens een bedrijf) en zijn er voor de planologische procedure geen belemmeringen aanwezig. Er zijn uit oogpunt van bodem daarom geen belemmeringen voor het initiatief.

Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het verplicht om een waterparagraaf op te stellen, waarin de resultaten van de watertoets worden opgenomen. In de waterparagraaf wordt verwoord hoe er in het plan rekening is gehouden met het aspect water, in relatie tot het waterbeleid en de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid is opgenomen in het Water-beheerplan 2016-2021 ‘Waardevol Water’. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap binnen de planperiode. Omdat de wateropgaven feitelijk niet veranderd zijn, zijn de thema’s in het waterbeheerplan hetzelfde als de thema’s in het waterbeheerplan 2010-2015. De vijf waterthema’s zijn:

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

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het Waterschap heeft de Handreiking Watertoets 2015 opgesteld, waarin is aangegeven welke onderdelen deel kunnen uitmaken van de waterparagraaf. Voor de verwerking van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeursvolgorde: hergebruik - vasthouden/infiltreren - bergen en afvoeren - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar de riolering.

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Samen met de legger vormt de Keur het juridisch instrumentarium van het Waterschap. In de Keur zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot compensatiemaatregelen in het geval van een toename van het verhard oppervlak. Daarnaast zijn in de Keur gebods- en verbodsregelingen opgenomen die betrekking hebben op handelingen in en rond watergangen en waterkeringen die zijn opgenomen op de legger.

- Bij voorliggende ontwikkeling vindt geen toename of afname van verharding plaats. De hoeveelheid verharding wijzigt niet. Ook de afvoer van vuilwater wijzigt niet. De waterhuishoudkundige situatie blijft ongewijzigd. Het aspect water vormt zodoende geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Flora en fauna

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht spoor en een soortgericht spoor. De bescherming van beide sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde flora en fauna. In dat kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zeer ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' (ca. 6,3 km afstand tot het projectgebied). Gelet op de aard van de ontwikkeling (geen sloop, geen nieuwbouw) zijn significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied uitgesloten. Het plangebied is ook geen onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ruimtebeslag op het NNB is derhalve uitgesloten. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich wel gebieden die behoren tot het NNB, namelijk op circa 670 km afstand ten noorden tot het projectgebied (NNB) en 1,3 km ten westen van het projectgebied (EHS). Echter, gelet op de aard van de ontwikkeling (geen sloop, geen nieuwbouw) en de afstand tot het gebied, zijn effecten vanuit de externe werking niet aan de orde.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke projecten dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

- Met voorliggende ontwikkeling wordt bestaande bebouwing en verharding behouden en wordt geen vegetatie verwijderd. Het betreft uitsluitend de wijziging van een functie. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een belemmering vanuit de Flora & Faunawet.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen hinderveroorzakende (bedrijfs)functies en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van milieuzonering, die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies om milieuhinder al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Milieuhinder wordt daarnaast gereguleerd via omgevingsvergunningen voor milieu en/of via de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze handreiking zijn richtafstanden opgenomen, waarmee als hier rekening mee wordt gehouden enerzijds kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden niet onevenredig geschaad worden. Er is inzichtelijk gemaakt welke planologische rechten in de omgeving aanwezig zijn. Daarnaast is geanalyseerd of deze bedrijven ook daadwerkelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de aan te houden hinderafstanden is het van belang om te bepalen dat het hier gaat om een rustige woonwijk of gemengd gebied. Het begrip Gemengd gebied wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging". Het kan gaan om woningen die direct voorkomen naast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere

bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden gedefinieerd. Daarnaast gaat het om gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Het projectgebied kan worden gekenmerkt als gemengd gebied. In de omgeving is sprake van percelen waar gewoond wordt, naast agrarische en overige bedrijvigheid.

Bij gemengd gebied horen de volgende richtafstanden:

- Categorie 1: 0 meter
- Categorie 2: 10 meter
- Categorie 3.1: 30 meter
- Categorie 3.2: 50 meter

Beoordeling

Het agrarisch bedrijf wijzigt naar een caravanstalling. Een caravanstalling kan worden getypeerd als een categorie 2 bedrijf: 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Aangezien sprake is van gemengd gebied in de omgeving van het projectgebied (woningen, agrarische bedrijven, overige niet-agrarische functies), geldt een richtafstand van 10 meter. In de omgeving van het projectgebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Best 2006) geen milieugevoelige functies op minder dan 10 meter tot het projectgebied aanwezig. De situering van de gebouwen blijft in de beoogde situatie gelijk aan de huidige situatie, waarmee de afstanden niet wijzigen.

Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die betrekking heeft op de bouw van geluidsgevoelige gebouwen, de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Een bedrijfsgebouw is geen geluidsgevoelig object, waardoor in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek benodigd is.

Industrielawaai

De beoordeling van de akoestische activiteiten vindt plaats in het kader van goede ruimtelijke ordening. De basale toets van het geluidaspect in het plan gebeurt op basis van de volgende criteria: In de nieuwe situatie moet sprake zijn van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' ter plaatse van de omliggende woningen als gevolg van de functiewijziging van het bedrijf. De belangrijkste geluidsbronnen bestaan uit het halen en brengen van caravans. De afstand tot de dichtstbijgelegen woning van derden, Mosselaarweg 9B, bedraagt circa 16 meter tot de grens van de inrichting. Bedrijfsactiviteiten, het halen en brengen van caravans, zal op het terrein van de inrichting vooral tussen de stallen plaatsvinden en dit zal voor het gemiddelde geluidsniveau niet relevant zijn ter plaatse van deze woning. Piekgeluiden kunnen ter hoogte van de inrit ontstaan bij het optrekken van een auto, die arriveert of vertrekt met een caravan. De afstand van 16 meter is voldoende om ter plaatse van de woning Mosselaarweg 9B geen overschrijding te hebben van de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau.

De woning Mosselaarweg 20 ligt op grotere afstand tot de inrichting en ondervindt geen rechtstreekse geluidsuitstraling van de bedrijfsactiviteiten binnen de inrichting. Ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige bestemmingen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

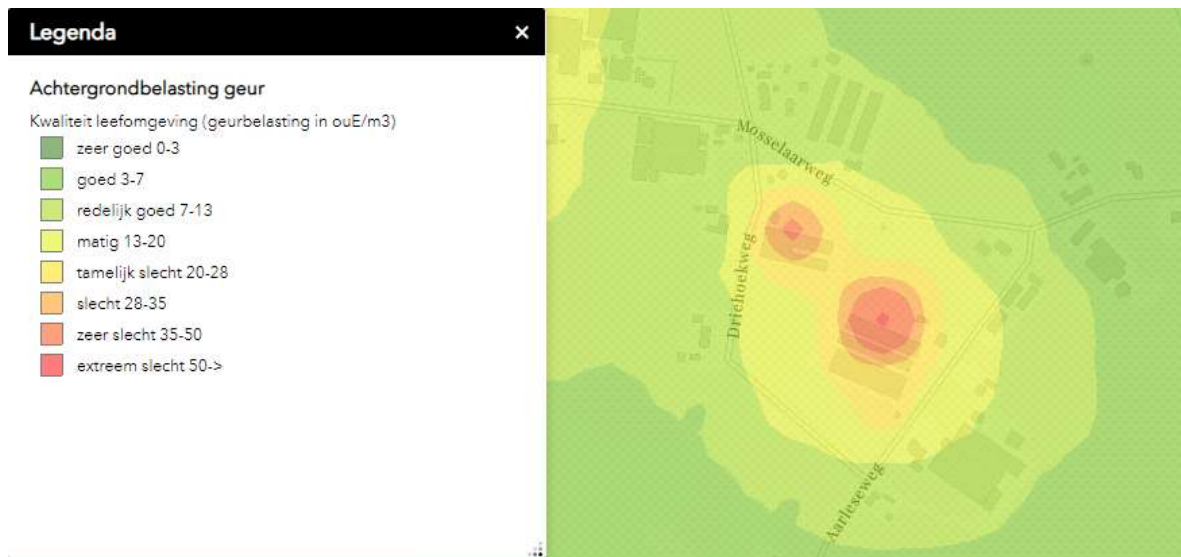
Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de uitvoering van het initiatief niet in de weg zal staan.

Geur

Wat betreft het aspect geur geldt dat ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed leefklimaat gewaarborgd moet kunnen worden. Tevens geldt dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmerende werking mogen hebben op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

Op basis van de indicatieve geurkaart achtergrondbelasting uit de omgevingsatlas van de ODZOB is er sprake van een redelijk goed tot matig leefklimaat ter plaatse.

Gelet op het bepaalde in de gebiedsvisie behorende bij de verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Best is er met deze achtergrondbelasting geur sprake van een acceptabel woon- een leefklimaat.



Verder is er geen sprake van belemmering van omliggende veehouderijen. Tot augustus 2010 heeft de bedrijfswoning onderdeel uitgemaakt van een veehouderij. Daardoor is artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hierin wordt gesteld dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tot de dichtstbijgelegen veehouderij aan de Mosselaarweg 9b bedraagt meer dan 80 meter. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur de voorliggende ontwikkeling niet in de weg staat.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

De voorgenomen functiewijziging heeft geen effect op het aantal verkeersbewegingen of op de uitstoot van stikstofdioxide en fijn stof afkomstig van de bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van de agrarische functie neemt het aantal verkeersbewegingen af, zo wel in aantal als de periode waarin deze plaatsvinden (seizoensgebonden en niet structureel). Ten gevolge van het initiatief is dus geen sprake van een toename van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het initiatief.

Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beoordeling

Binnen het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. In de omgeving gaat het om de volgende risicobronnen die aanwezig zijn (zie figuur). De afstanden worden beschreven ten opzichte van het projectgebied:

- De Couterman (460 meter ten noorden)
- Buisleiding (500 meter oosten)
- Buisleiding (1,3 km ten westen)
- Spoorlijn Eindhoven – 's Hertogenbosch (550 meter ten oosten)
- Rijkswegen A2 (1,5 km ten oosten)
- Rijksweg A58 (3,3 km ten zuiden)

Risicobronnen

Voor de spoorlijn Eindhoven - 's-Hertogenbosch, de rijkswegen A2 en de A58 geldt dat de risicobronnen op grotere afstand zijn gelegen dan 200 meter en dat het plangebied zich uitsluitend in het toxisch invloedsgebied bevindt. Derhalve is een conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing en wordt een groepsrisicoberekening niet vereist. Gezien de afstand van de risicobronnen tot het projectgebied, wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico van geen enkele risicobron beperkingen oplevert aan de voorgenomen ontwikkeling.

Nabij het plangebied zijn twee hogedruk aardgastransportleidingen aanwezig. Voor beide buisleidingen geldt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens is gelegen.



Figuur: risicobronnen in de omgeving van het projectgebied

Beperkte verantwoording groepsrisico

Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gifwolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij inademing van deze toxische stoffen kunnen de aanwezigen letaal letsel of andere gezondheidsklachten kunnen ondervinden. Bij het toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een toxisch scenario

Het gewenste handelingsperspectief bij een gifwolk is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten, ramen en deuren sluiten en het afschakelen van mechanische ventilatie is bij dit scenario dus van belang.

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stof, hoeveelheid vrijgekomen stof en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Conclusie

Het plaatsgebonden risico legt geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling. In de bovenstaande paragraaf is een beperkte verantwoording van een toxisch scenario bij de transportbronnen (spoorlijn, snelwegen) opgenomen.

Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond zijn de gebieden die bescherming behoeven in het huidige bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Best valt het projectgebied deels in: 'Categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische linten)' en deels in: 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Dit is ook aangegeven op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)' en 'Waarde – Archeologie 4 (gebied met hoge archeologische verwachting)'. In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' heeft de gemeente bepaald dat hier uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 250 m² of met een oppervlakte groter dan 250 m² en verstoringsdiepte van minder dan 0,3 meter ten opzichte van maaiveld. Tevens zijn bouwwerken die betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 meter uit de bestaande fundering gebouwd toegestaan. Bodemverstoringen die binnen deze grenzen blijven zijn uitgesloten van archeologisch onderzoeksplicht. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelden met uitzondering van het oppervlak vergelijkbare regels. Hier ligt de grens op het mogen oprichten van bouwwerken zonder archeologisch onderzoeksplicht op 500 m² (of minder diep dan 0,3 meter), en is daarmee dus minder streng. Tevens is een regel van toepassing op gronden waar de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' ligt, waar het regime ook minder streng is.

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in sloop of nieuwbouw van bouwwerken. Als gevolg hiervan wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect archeologie.

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

De realisering van het initiatief is een particulier initiatief. Alle kosten die samenhangen met de realisering en exploitatie zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Het initiatief heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen en is economisch uitvoerbaar.

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is. Hiervan is met het initiatief geen sprake, het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet verplicht. Wel wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer (i.v.m. leges en planschade).

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de beoogde functiewijziging op basis van de motivering in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van die procedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.