



Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herstructurering van het bedrijfsterrein van Schepens Caravanstalling, Sonseweg 33, 5681 BH Best.

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
e-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Telefoon 0413-490773
Fax: 0413-490770
GSM: 06-22382732

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Bestaande situatie	
1.2 Leeswijzer.	
2. Motivering van het verzoek	6
2.1 Noodzaak uitbreiding bebouwing	
2.2 Oplossingsrichting, fasegewijze uitbreiding fase 1 tot en met 3	
2.3 Verdere informatie	
2.4 Kleinschalige verkoop van gebruikte caravans	
3. Gemeentelijk beleid	12
4. Provinciaal beleid	13
4.1 Algemeen, verordening ruimte	
4.2 Ruimtelijke kwaliteit	
4.3 Overige aspecten, kaartlagen	
5. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	18
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	
5.2 Flora en fauna	
5.3 Infrastructuur en parkeren	
5.4 Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid	
5.5 Landschap en ruimtelijke kwaliteit	
5.6 Milieu algemeen	

5.7 Bodem

5.8 Externe veiligheid

5.9 Geluid

5.10 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

5.11 Kabels en leidingen

5.12 Luchtkwaliteit

5.13 Waterhuishouding

6. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid 27

7. Juridische aspecten 28

Bijlagen

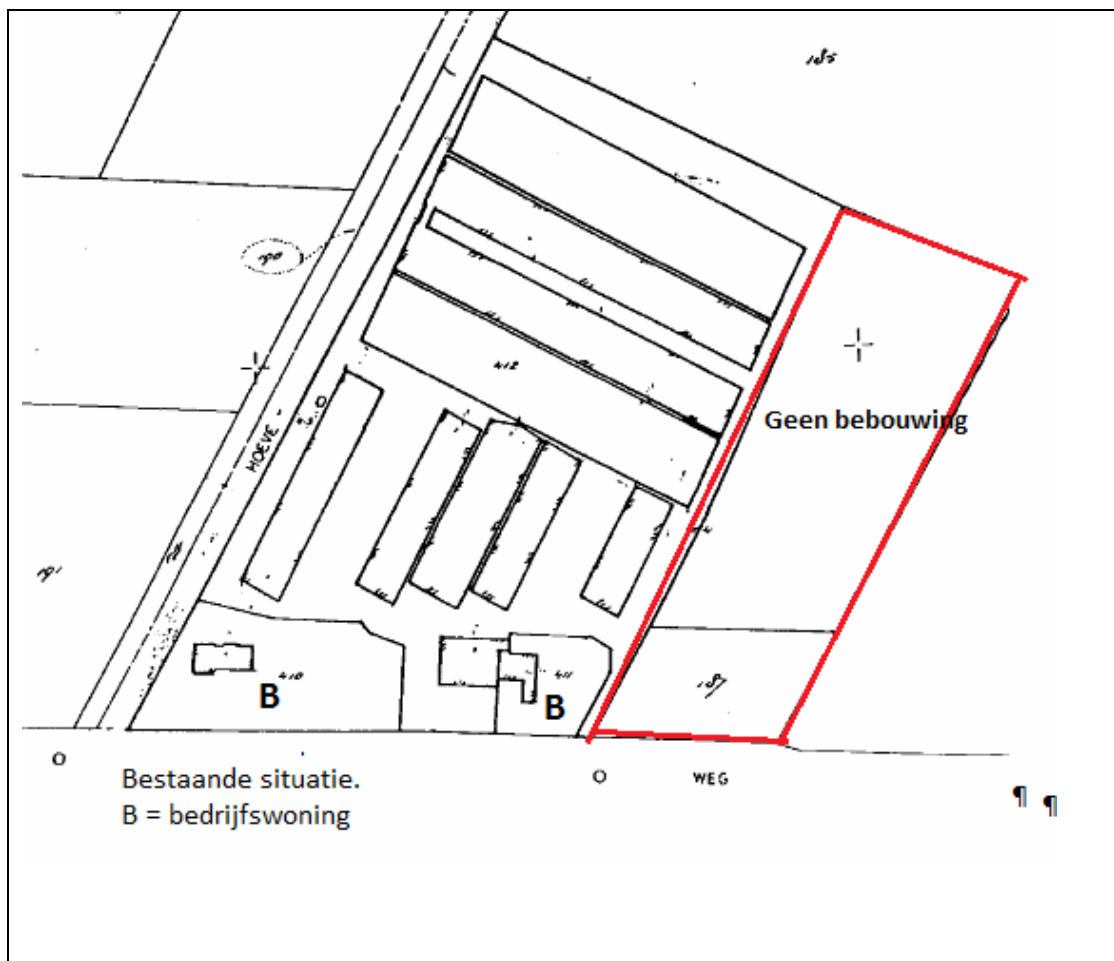
1. Brief Berk& Kerkhof inzake waardebeoordeling grond
2. Rapport van Niels der Kinderen Hoveniersbedrijf 'Landschappelijke versterking Sonseweg 33 Best, d.d. november 2011'
3. Foto impressie
4. Waterhuishoudkundig rapport ir Laperre

1. Inleiding

1.1 Bestaande situatie

De heer en mevrouw Schepens exploiteren aan de Sonseweg 33, 5681 BH in Best een caravanstalling. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) met de nadere aanduiding 'caravanstalling'. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing is bepaald op 14.300m². Het oostelijk deel van het perceel is expliciet aangeduid als gebied waar geen bebouwing is toegestaan. Caravans en dergelijke mogen hier wel in de open lucht worden gestald.

De bestaande situatie is op onderstaande figuur weergegeven.



Principe- uitspraak

Bij brief van 14 september 2010 heeft de exploitant aan burgemeester en wethouders de vraag voorgelegd of het college in principe bereid is medewerking te verlenen aan de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Het laten vervallen van de aanduiding 'geen bebouwing toegestaan' en het huidige bouwblok te verruimen naar de totale bedrijfsoppervlakte en het bebouwingspercentage te verhogen naar 70%. Dit leidt tot een gunstige verhouding tussen het bruto en netto ruimtebeslag, temeer omdat dit gerealiseerd kan worden zonder dat dit naar buiten toe een grote ruimtelijke uitstraling heeft.
2. Het opnemen van de mogelijkheid voor kleinschalige verkoop van gebruikte caravans.

Bij brief van 4 november 2010 nummer RUO/WAN/PU10-07423/PI10-06517 hebben burgemeester en wethouders laten weten dat zij in principe positief staan tegenover het verzoek om uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Hierbij is als eerste randvoorwaarde gesteld dat de initiatiefnemer moet aantonen dat er geen strijdigheid is met het provinciaal beleid. Dit moet een van de onderdelen zijn van een op te stellen ruimtelijke onderbouwing.

Verkoop van caravans kan alleen worden toegestaan, als dit een ondergeschikte activiteit is die betrekking heeft op tweedehands caravans. Hiervoor moet dan een maatwerkregeling worden opgesteld.

Procedure

Vervolgens hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van de ingediende ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat zij voornemens zijn de gevraagde vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreft de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. Het ontwerp- besluit met bijbehorende stukken is ter inzage gelegd met ingang van 26 oktober 2011 tot en met dinsdag 6 december 2011.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de motivering van het verzoek omschreven , te beginnen met de noodzaak van de uitbreiding van de bebouwing. Verder wordt hier de oplossingsrichting aangegeven, bestaande uit een fasegewijze uitbreiding. Daarnaast wordt hier nog enige achtergrondinformatie gegeven over het klantenbestand en hun afkomst. Tenslotte komt de kleinschalige verkoop van gebruikte caravans aan bod.

In hoofdstuk 3 komt het gemeentelijk beleid aan de orde en in hoofdstuk 4 het provinciaal beleid. Wat dit laatste betreft gaat het vooral om de verordening ruimte.

In hoofdstuk 5 worden de verschillende ruimtelijke en milieukundige aspecten omschreven. Archeologie en cultuurhistorie; Flora en fauna; Infrastructuur en parkeren; Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid; Landschap; Milieu algemeen; Bodem; Externe veiligheid; Geluid; Geurhinder als gevolg van veehouderijen; Kabels en leidingen; Luchtkwaliteit; Waterhuishouding.

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financieel- economische aspecten en de haalbaarheid.

Hoofdstuk 7 tenslotte wordt gewijd aan de juridische aspecten.

2.Motivering van het verzoek

2.1 Noodzaak uitbreiding bebouwing

Caravanstalling vindt hier al plaats sinds 1981, het is op betrekkelijk bescheiden schaal begonnen. Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren kunnen ontwikkelen en het biedt nu een breed pakket stallingsmogelijkheden voor caravans en andere kampeermiddelen, oldtimers en boten. Het bedrijf moet zich verder kunnen blijven ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de markt. Met name de volgende aspecten noodzaken tot uitbreiding van de overdekte stallingplaatsen en dus tot ruimere bouw mogelijkheden:

1. Helaas is de kwaliteit van het huidige stallingsbedrijf niet meer van deze tijd, dit geldt met name voor de buitenstalling. De vraag naar overdekte stallingsmogelijkheden neemt sterk toe terwijl de vraag naar een stallingsplaats in de open lucht duidelijk afneemt. De buitenstalling komt daardoor sterk onder druk te staan.
2. Gezien de lengte van de caravans neemt de vraag naar grote stallingplaatsen nog steeds toe zodat de bestaande gebouwen, te weten de voormalige pluimveestallen, niet meer geschikt zijn. Dit geldt ook voor campers. Deze vragen een relatief grote stallingruimte in verband met in- en uitrijden. Er is steeds meer vraag naar stallingruimte voor campers en op dit gebied heeft Schepens nog maar weinig faciliteiten.
3. Caravans worden ook steeds duurder, de gemiddelde prijs ligt tussen € 15.000 tot € 25.000. Ook campers liggen in de duurdere prijsklasse en wel van € 45.000 tot ver boven de € 100.000. Het weer verandert, forse hagelbuien zijn in de zomer geen uitzondering meer. Zo'n hagelbui kan tot beschadigingen leiden. Er zijn al gevallen geweest waarin schades van €2000 tot € 2500 zijn aangericht. Het is dan ook niet vreemd dat de bezitters van dergelijke kampeermiddelen steeds vaker voor een binnenstalling kiezen. Dit leidt tot een grote negatieve druk op de stallingplaatsen buiten. Het aantal stallingsplaatsen buiten is 35% van het totale aantal stallingsplaatsen. Er is aantoonbaar minder vraag naar plaatsen op de buitenstalling: afgelopen seizoen was 18% van de standplaatsen leeg. Hierdoor komt de bedrijfsexploitatie steeds verder onder druk te staan. Bovendien blijft er ruimte ongebruikt.

Sinds de laatste uitbreiding, de bouw van een nieuwe loods in de winter van 2002/2003, is de ruimtelijke situatie onveranderd gebleven. Als professioneel stallingsbedrijf heeft Schepens Caravan Stalling in het verleden steeds mee voorop gelopen maar die vooraanstaande rol dreigt men kwijt te raken. Andere bedrijven in de branche worden steeds professioneler. Daarnaast wordt er, al dan niet als nevenactiviteit op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties, steeds meer overdekte stallingsruimte aangeboden.

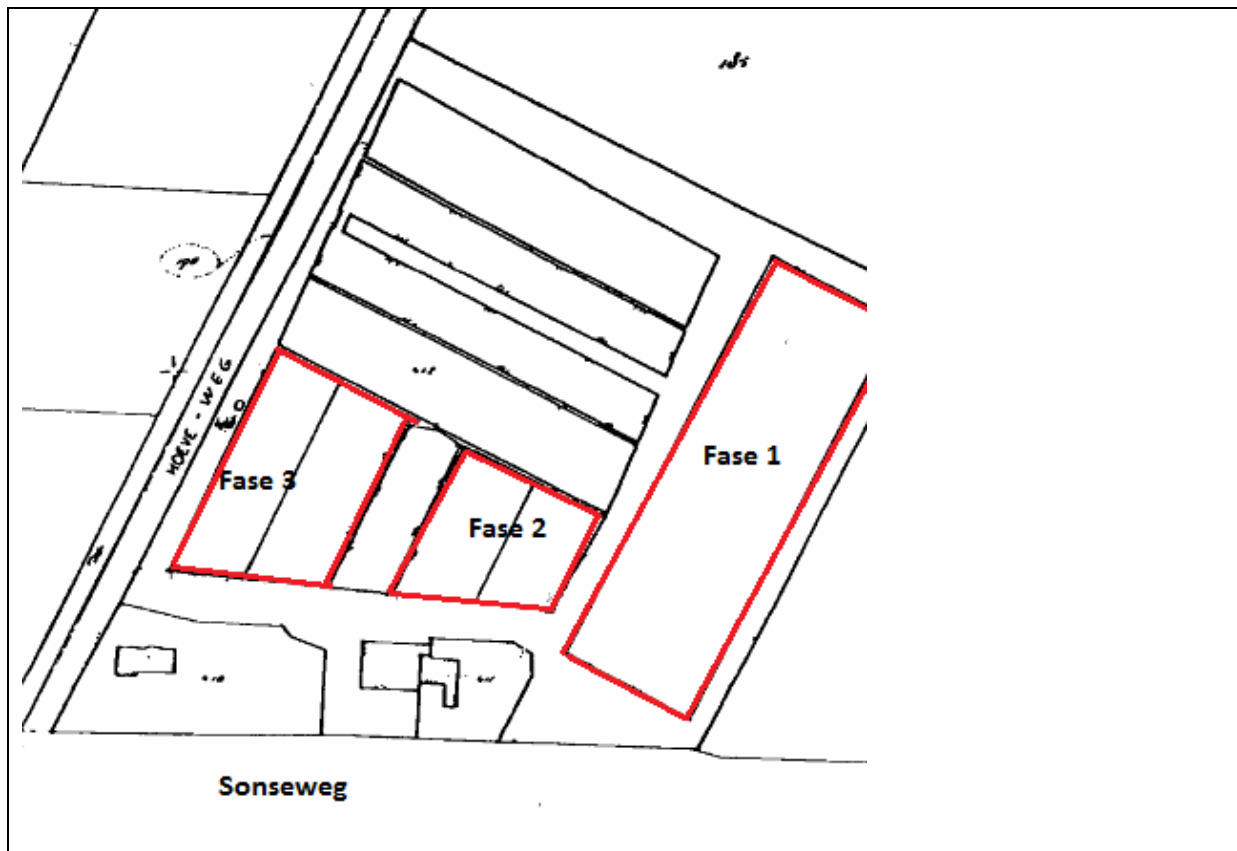
Tenslotte is van wezenlijk belang dat zoon Jan te kennen heeft gegeven het bedrijf te willen overnemen en hij zal medio juli aanstaande in het bedrijf komen. Ook voor zijn toekomst is het van belang dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat de ontwikkelingen gevolgd kunnen worden.

2.2 Oplossingsrichting

De kracht en het voortbestaan van het bedrijf zit in de binnenstalling. Vergroting van de bebouwingsmogelijkheden leidt tot minder stallingsplaatsen. Het bedrijf heeft duidelijk gekozen voor kwaliteitsverbetering van stallingsvorm.

Fasegewijze uitbreiding

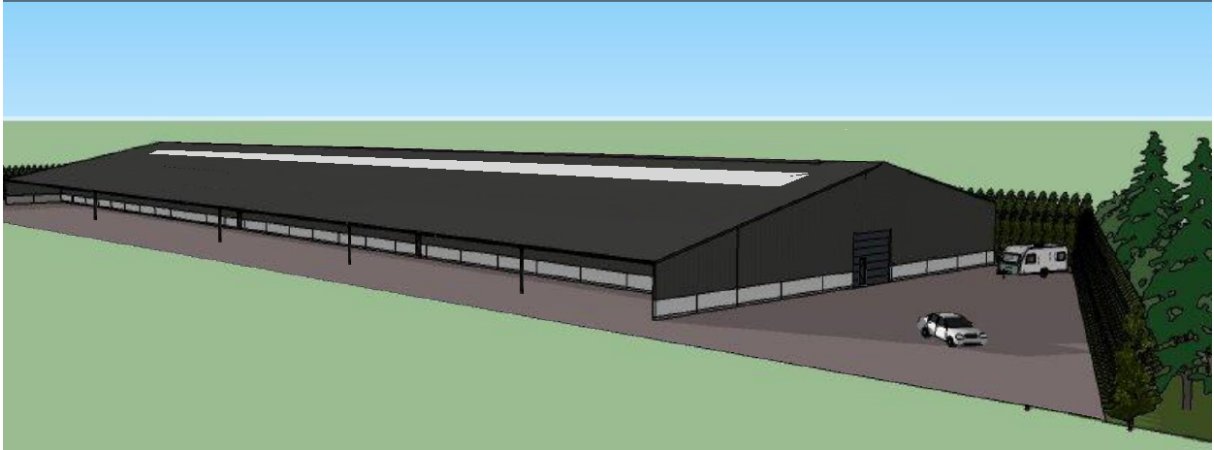
De uitbreiding zal in drie fasen gestalte krijgen. De eerste fase omvat het realiseren van een nieuwe stallingsloods binnen het deel van het perceel waar bebouwing nu expliciet niet is toegestaan. De tweede en derde fasen betreffen het successievelijk vervangen en uitbreiden van de oorspronkelijke bedrijfsgebouwen die uit 1963 dateren. Onderstaande figuur geeft een beeld van de drie fasen.



Fase 1

De nieuwe loods die de ondernemers in gedachten hebben, biedt de volgende mogelijkheden. In de loods komen in de breedte vier rijen caravans te staan met een middengang voor het aan- en afrijden. Aan één buitenzijde is een overkapping waar één rij caravans onder geplaatst wordt. Momenteel beschikt het bedrijf niet over een overdekte stallingmogelijkheid voor caravans van lengtes boven de 7,25m. en breedtes meer dan 2,30m. De nieuwe loods biedt deze mogelijkheden wel.

Onderstaand figuur geeft een impressie van het gebouw.



Wanneer gebouwd wordt met een goothoogte van 5,6m¹ is het mogelijk om zowel de begane grond als eventueel in de toekomst een verdieping te gebruiken voor het stallen van caravans.

Fase 2 en 3

De oude gebouwen zijn oorspronkelijk gebouwd als pluimveestal. De foto op de volgende pagina geeft een beeld van de beperkte mogelijkheden. Zij zijn zo veel mogelijk geschikt gemaakt voor het stallen van caravans maar er is sprake van grote beperkingen vanwege de oppervlakte en de goothoogte. Het is niet mogelijk om een verdiepingsvloer aan te brengen waar caravans gestald kunnen worden. Vanwege de manoeuvreerruimte die nodig is voor het in- en uitrijden van de caravans en de betrekkelijk geringe breedte van de loodsen, kan de ruimte niet zo effectief worden benut als wenselijk is. Verder is het gezien hun beperkte afmetingen niet mogelijk de loodsen zodanig te verbouwen dat ze geschikt zijn voor de grotere caravans en campers.

Dus moet de oppervlakte worden uitgebreid. Qua ruimtelijke uitstraling is de uitbreiding beperkt, voor het beoogde doel is deze echter van wezenlijk belang.



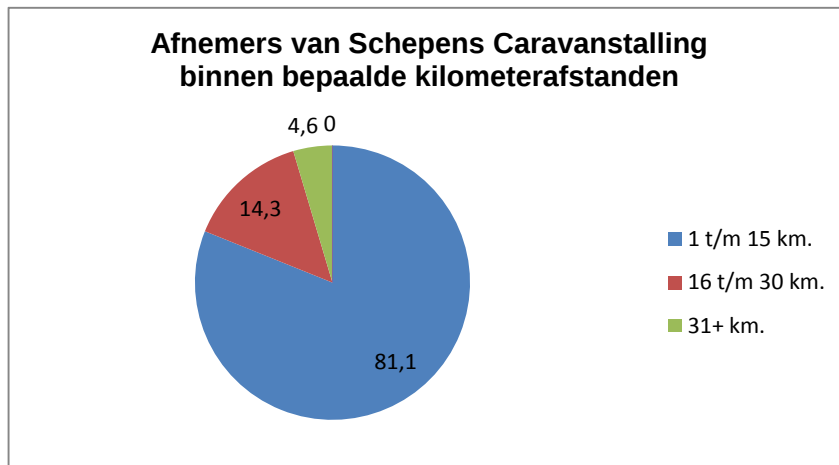
Fase 2 voorziet in het vervangen van een bestaande loods van 1252m² door een nieuwe lood van 2300m² terwijl fase 3 voorziet in het vervangen van een bestaande loods van 1870m² door een loods van 3500m². De goothoogte wordt bij voorkeur eveneens 5,6m¹.

2.3 Verdere informatie

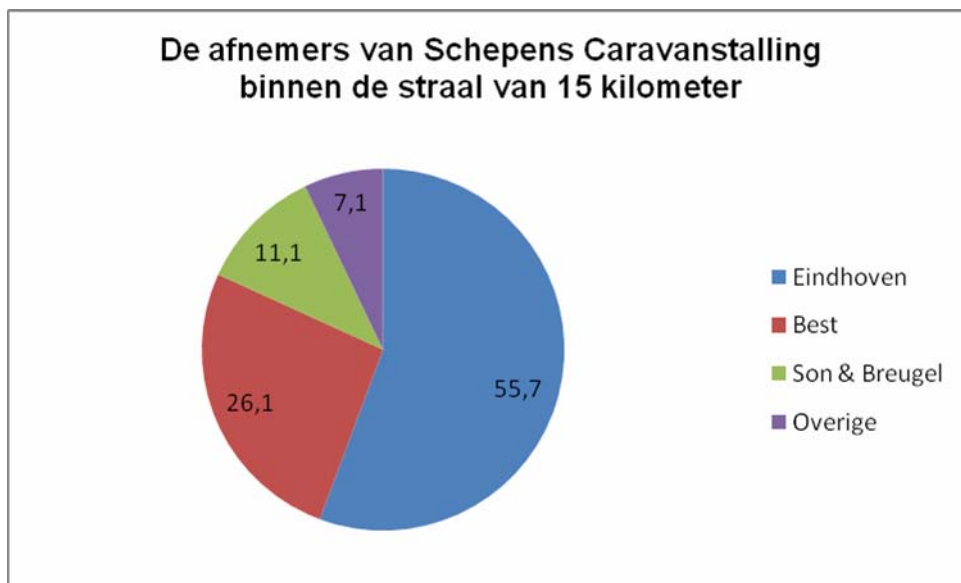
De laatste grote investering is gedaan in 2002/2003 toen een nieuwe stallingloods is gebouwd. Investeren is alleen nog mogelijk in uitbreiding van de bebouwing binnen het huidige perceel. Er is een bedrijfsopvolger in de persoon van zoon Jan. Het is van wezenlijk belang dat hij als jonge ondernemer de mogelijkheid krijgt om het bedrijf up to date te houden zodat er een reëel toekomstperspectief is.

Het bedrijf voorziet in een grote behoefte aan stallingruimte voor de gemeente Best en directe omgeving. Maar liefst 80% van het klantenbestand woont binnen een straal van 15 km en als deze straal wordt vergroot tot 17,5 km loopt het percentage op tot bijna 95%. Er is dus sprake van een duidelijk plaatselijke en regionale functie.

Met behulp van het CRM systeem van Schepens Caravanstalling zijn alle klanten individueel geturfd op woonplaats. Deze zijn uitgewerkt tot verschillende kilometerafstanden, met uiteindelijk de belangrijkste afnemersplaatsen.



Ruim 80% van de huidige afnemers van Schepens Caravanstalling komen binnen de straal van 15 kilometer. Een kleine 15% komt uit een plaats tussen de 16 en 30 kilometer en een kleine 5% komt verder dan 30 kilometer.



Binnen de straal van 15 kilometer zijn de plaatsen Eindhoven, Best en Son & Breugel verder uitgewerkt. Binnen deze straal komt ruim 55% uit Eindhoven, ruim 25% uit Best en ruim 10% uit Son.

Van het *totale* aantal afnemers komt ruim 75% uit de plaatsen Eindhoven, Best en Son & Breugel.

2.4 Kleinschalige verkoop van gebruikte caravans

Veel caravaneigenaren die een andere caravan kopen, ruilen deze in bij de verkoper. Soms is dat niet mogelijk, bijvoorbeeld als er bij een particulier wordt gekocht. Het komt ook voor dat eigenaren hun caravan wegens omstandigheden snel van de hand willen doen, bijvoorbeeld bij ziekte of overlijden of andere persoonlijke omstandigheden. In dergelijke gevallen wordt regelmatig de vraag bij Schepens neergelegd of dit bedrijf iets kan betekenen in verband met de gewenste verkoop. Dit kan zijn in de vorm van een bemiddelende rol maar het komt ook voor dat Schepens gevraagd wordt om de caravan over te nemen en deze vervolgens voor eigen rekening te verkopen.

Volgens de voorschriften van artikel 13 Bedrijfsdoeleinden van het bestemmingsplan Buitengebied, is dit niet toegestaan. In lid 3 is bepaald dat detailhandel, anders dan op grond van de bestemming is toegelaten, niet is toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel. Het bedrijf is echter geen productiebedrijf zodat van deze mogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt.

De kleinschalige verkoop van gebruikte caravans kan bij een bedrijf als het onderhavige vergeleken worden met productiegebonden detailhandel bij een bedrijf dat goederen vervaardigt. In hun eerder genoemde brief van 14 september 2010 hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat deze nevenactiviteit gestalte kan krijgen in de vorm van een maatwerkregeling.

Het maatwerk bestaat uit twee elementen: het assortiment dat beperkt is tot gebruikte caravans en andere kampeermiddelen en de oppervlakte van de verkoopruimte.

Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat in artikel 11.6 lid 1 sub f van de provinciale verordening ruimte is bepaald dat bij een niet- agrarische ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening is toegestaan van maximaal 200m². Deze oppervlakte wordt in de omgevingsvergunning opgenomen als de maximaal toegestane oppervlakte en verder wordt hierbij aangegeven dat voor dit doel het voorste deel van de loods die staat ingetekend tussen de uitbreidingen fase 2 en 3. Zie de zwarte cirkel op onderstaande figuur.



3. Gemeentelijk beleid

De geldende planologische regeling voor de locatie is zoals hiervoor al is aangegeven, opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De bestemming is Bedrijfsdoeleinden (B)., caravanstalling. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 14.300m². De maximale goothoogte is 4,5m¹ en de nokhoogte 8m¹.

De gemeente Best is bezig met de voorbereiding van een correctieve en partiële herziening van dit bestemmingsplan. Dit wordt naar verwachting in 2011 in procedure gebracht. De gemeente Best heeft een beleidsnotitie vastgesteld voor enkele bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

Zoals uit onderstaande uitsnede van de kaart 'bebouwingsconcentraties' blijkt, ligt de locatie op korte afstand van de bebouwingsconcentratie Sonseweg/ Sint-Oedenrodeseweg



4. Provinciaal beleid

4.1 Algemeen, verordening ruimte

De provincie is in verband met het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening in 2009 gestart met een herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid. De eerste stap is geweest de vaststelling op 23 april 2010 door provinciale staten van de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Inmiddels hebben provinciale staten op 10 en 17 december 2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld.

Beide documenten zijn hierbij samengevoegd tot één verordening namelijk de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Deze is op 1 maart 2011 in werking getreden. De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en een aantal kaarten en kaartlagen.

De kaarten zijn genummerd 1 tot en met 9 en elk van deze omvat een bepaald gebied in de provincie. De locatie aan de Sonseweg 33 is te vinden op kaart 7. De verschillende kaartlagen hebben betrekking op de volgende specifieke onderwerpen:

- Kaartlaag 1: stedelijke ontwikkeling
- Kaartlaag 2: ontwikkeling intensieve veehouderij
- Kaartlaag 3: overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
- Kaartlaag 4: water
- Kaartlaag 5: natuur en landschap
- Kaartlaag 6: cultuurhistorie

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 2.2. regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1. sub 71 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

De formulering in de verordening is vrij algemeen gesteld. In april 2011 heeft een projectteam bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie en een aantal gemeenten een concept Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. De handreiking is nadrukkelijk bedoeld als hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader, zo is aangegeven.

Een van de uitgangspunten is dat er een redelijke verhouding moet zijn tussen de aard en omvang van de gewenste ontwikkeling en de aard en omvang van de ruimtelijke compensatie c.q. ruimtelijke

kwaliteitsverbetering die hier tegenover moet staan. Met andere woorden: de initiatiefnemer moet een evenredig deel van de waardevermeerdering die de ontwikkeling voor hem oplevert, inzetten voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dat kan door voorzieningen op de locatie zelf of in de directe omgeving maar het kan ook elders. Tenslotte is het mogelijk om ter uitvoering van de compensatieplicht een bedrag te storten in een groenfonds of iets dergelijks.

Een belangrijke vraag is natuurlijk hoe groot in een concreet geval de waardevermeerdering is en welk deel hiervan moet worden ingezet voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

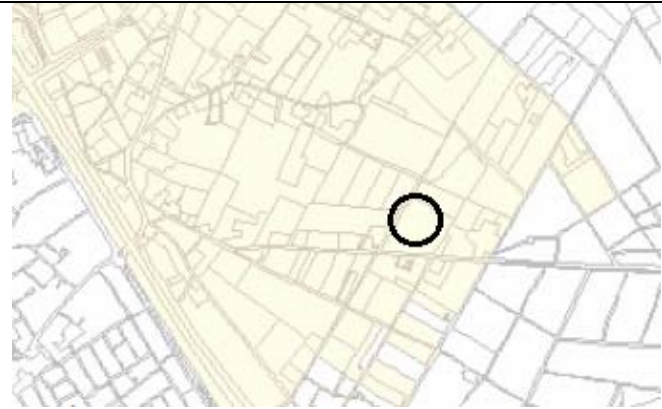
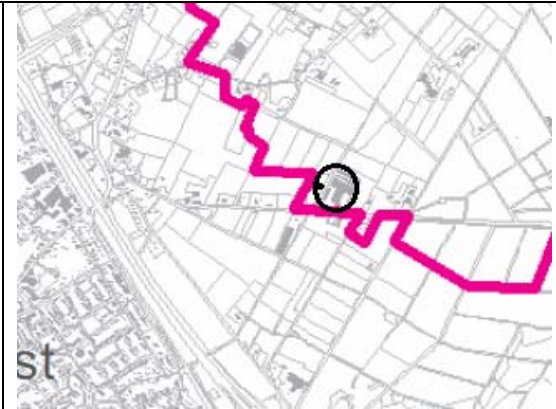
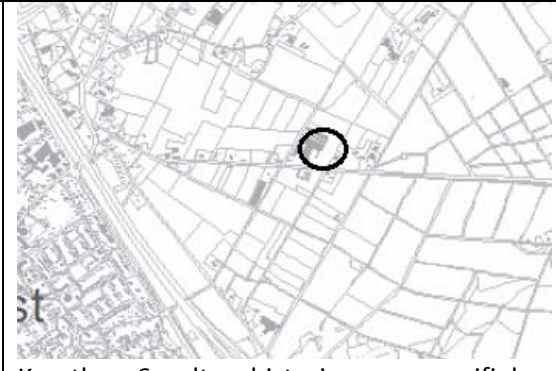
In bijlage 2 bij de Handreiking worden enkele voorbeelden van ontwikkelingen genoemd waarbij sprake is van waardevermeerdering en compensatie. Het zijn de meer grootschalige stedelijke ontwikkelingen, uitbreiding van agrarische en recreatieve bestemmingen, uitbreiding van een woning en andere niet agrarische functies. Als grond die voorheen niet bebouwd mocht worden door een planologische maatregel wel in aanmerking komt voor bebouwing, is er sprake van. In genoemde bijlage worden diverse methodieken genoemd om de waardevermeerdering te bepalen.

In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan het uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de uitwerking hiervan wordt verder verwezen naar *paragraaf 5.5. Landschap en ruimtelijke kwaliteit* van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Overige aspecten, kaartlagen

Hierna zijn uitsneden weergegeven de verschillende kaartlagen die onderdeel uitmaken van de verordening ruimte. Verder is aangegeven wat dit betekent in relatie tot het onderhavige project.



	
Kaartlaag 3, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines: agrarisch gebied	Kaartlaag 4, water: boringvrije zone waterwingebied
	
Kaartlaag 5, natuur en landschap: geen specifieke aanduiding	Kaartlaag 6, cultuurhistorie: geen specifieke aanduiding

Kaartlaag 1

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. In artikel 3.3 is het beleid geformuleerd dat hiervoor geldt. Artikel 3.3. bepaalt dat in een dergelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. In artikel 1.1. sub 73 is aangegeven wat hieronder wordt verstaan: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

In dit geval gaat het om een beperkter ontwikkeling namelijk uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een bestaand bedrijf binnen een bestaand bestemmingsvlak. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het begrip “ruimtelijke ontwikkeling” dat in artikel 1.1. sub 71 als volgt is gedefinieerd: “bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist”. Dat is hier het geval.

Dit betekent dat het beleid van toepassing is dat betrekking heeft op niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het betreft met name artikel 11.6 van de verordening. In lid 3 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een locatie in het agrarisch gebied,

met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied voor glastuinbouw, onder een aantal voorwaarden kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet- agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000m². De ruimtelijke onderbouwing hiervoor op de toelichting op het bestemmingsplan moet de verantwoording hiervan bevatten, waarbij met name de volgende punten van belang zijn.

- Er moet gemotiveerd worden dat de uitbreiding noodzakelijk is en dat het niet mogelijk is om het bedrijf naar elders te verplaatsen. Hierbij wordt verwezen naar de randvoorwaarden die in artikel 3.8 lid 4 zijn genoemd voor uitbreiding van bedrijven in kernen in landelijk gebied die gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000m². Onder sub a is aangegeven dat aangetoond moet worden dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om *op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak* tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik. In het onderhavige geval is van belang dat het hier niet gaat om uitbreiding van het bestemmingsvlak maar alleen om een uitbreiding van bestaande bebouwing om de bestaande activiteiten beter te kunnen verrichten.

Kaartlaag 2

De locatie ligt binnen het extensiveringsgebied ontwikkeling intensieve veehouderij. Binnen dit gebied is het beleid gericht op het terugdringen van de intensieve veehouderij. Het betreft hier een locatie waarop een aantal jaren geleden nog een groot industrieel pluimveebedrijf (zogeneten mammoetbedrijf) was gevestigd. De gewenste uitbreiding van bebouwing heeft geen invloed op het beleid dat geldt voor een extensiveringsgebied.

Kaartlaag 3

De locatie ligt binnen het agrarisch gebied en buiten een vestigingsgebied en mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw, zoekgebied voor windturbines en het gebied teeltondersteunende kassen toegestaan. De locatie ligt binnen de aanduiding agrarisch gebied. Hoofdstuk 8 van de verordening regelt het beleid dat hiervoor geldt. In artikel 8.2 is bepaald dat een ruimtelijke onderbouwing die betrekking heeft op een locatie in een dergelijk gebied aangeeft of het accent ligt op het ontwikkelen van een gemengde plattelandseconomie of op het ontwikkelen van een in hoofdzaak agrarische economie. Als de gemeente instemt met de uitbreiding van de bebouwing is hiermee voor deze locatie de keuze gemaakt voor een gemengde plattelandseconomie. Dit sluit ook aan bij de aanduiding zoekgebied verstedelijking.

Kaartlaag 4,

De locatie ligt buiten het regionaal waterbergingsgebied en het zoekgebied voor waterberging maar binnen de boringvrije zone van het waterwingebied. In artikel 5.5. lid 4 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat gelegen is in een boringvrije zone mede strekt tot behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

Er wordt inclusief fundering gebouwd tot maximaal 45cm onder het maaiveld zodat de kleilaag voor zo ver aanwezig niet wordt aangetast.

Kaartlaag, 5

De locatie ligt buiten de aanduidingen (attentiegebied) ehs, groenblauwe mantel en zoekgebied ecologische verbindingszone. Deze aspecten behoeven geen nadere beschouwing.

Kaartlaag 6

Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De locatie ligt buiten het nationaal landschap Het Groene Woud. Dit aspect behoeft geen nadere beschouwing.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de gewenste uitbreiding. Het is vooral een gemeentelijke aangelegenheid om de afweging te maken of en zo ja onder welke voorwaarden kan worden ingestemd met de uitbreiding.

5 .Ruimtelijke en milieukundige - aspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Best heeft een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Best/ Erfgoedverordening vastgesteld. De locatie ligt binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Zie onderstaande uitsnede van de Archeologische verwachtingen en waardenkaart. Hoofdstuk 6 van de verordening bevat de regels voor archeologische verwachtingsgebieden.



Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt op grond van artikel 22 lid 2 sub d dat bij bodemingrepen dieper dan 30 of 50 cm (bij esdek) onder maaiveld en met een omvang van minder dan 2500m² geen vergunning nodig is op grond van de erfgoedverordening.

Voor het onderhavige project is het volgende van belang. Bij het realiseren van nieuwe bebouwing komt de fundering van de spanten op de gele grond te staan, dat is 40 tot 45cm beneden het maaiveld. De ringbalken van de muren liggen op een diepte van 40cm namelijk op de bovenkant van de fundering. Waar sprake is van het vervangen van oude bebouwing door nieuwbouw is de bodem in het verleden al verstoord.

5.2. Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurschermingswet. Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstellingen van toepassing is bijvoorbeeld in het geval er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is. Wat dit betekent komt hierna aan de orde.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, - bijvoorbeeld vrij recent nog de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22- , komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

De nieuwe ontwikkeling is hier het realiseren van meer bebouwing op een perceel dat al een bedrijfsbestemming heeft en dat al in gebruik is voor het stallen van caravans en andere kampeermiddelen. Vrijwel alle beschermde plantensoorten zijn gebonden aan specifieke groeiplaatsomstandigheden. Deze doen zich hier niet voor gezien het bestaande gebruik.

In een omgeving als waarvan hier sprake is, komen meestal wel bepaalde zoogdieren zoals egels en muizen voor en vogels zoals mussen, merels, mezen en roodborstjes. Het realiseren van het bouwplan levert voor deze soorten geen nadelige gevolgen op. Zij blijven volop ruimte vinden in de omgeving.

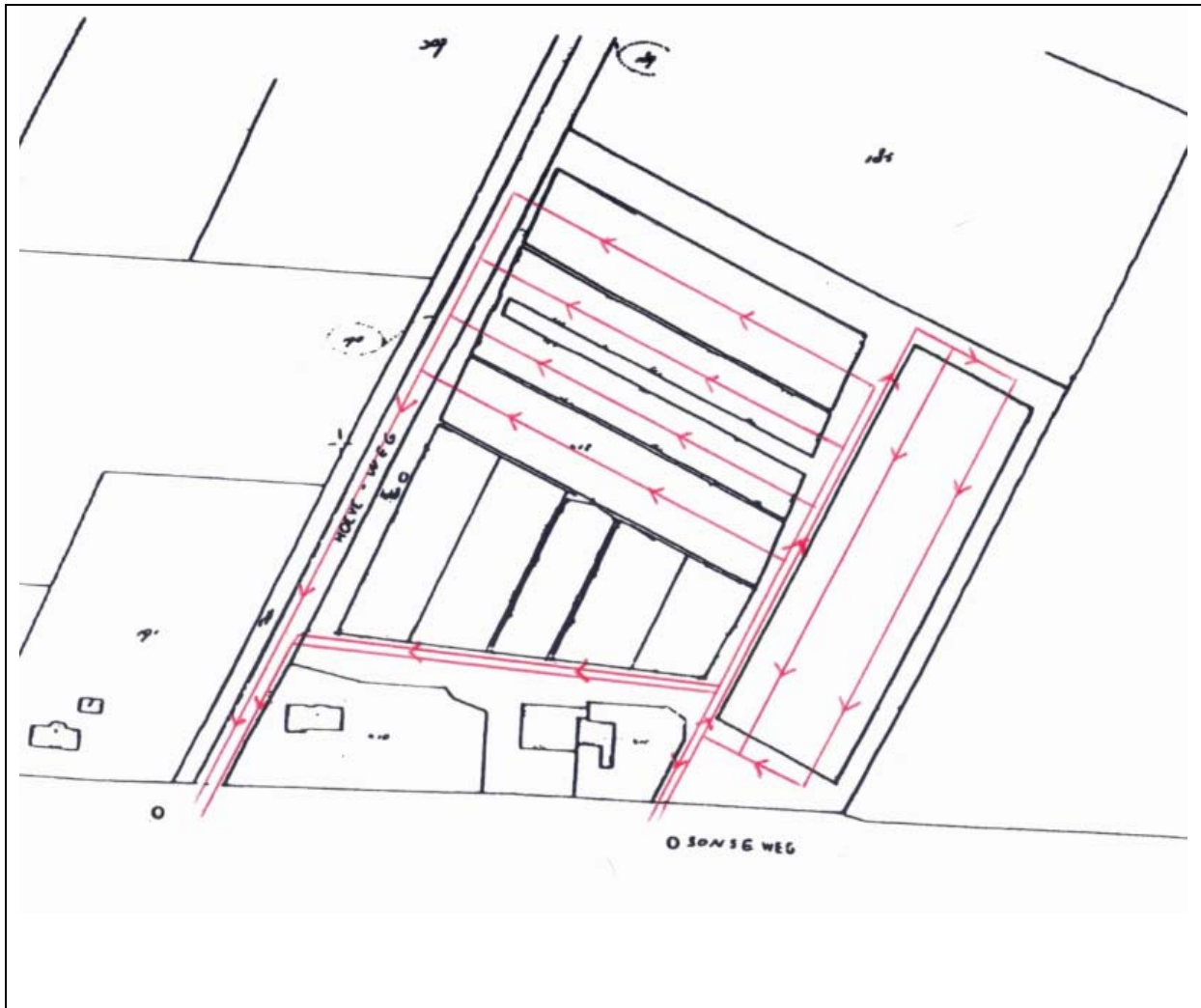
Er wordt geen bebouwing gesloopt zodat er ook geen rustplaatsen voor vleermuizen worden verstoord.

In het voorgaande is de zogeheten soortenbescherming beschreven. Daarnaast kan er nog sprake zijn van een gebiedsbescherming op grond van Natuurbeschermingswet en/ of de Vogel- en Habitatrichtlijn. De locatie ligt niet in (de invloedssfeer van) een dergelijk gebied

Er kan dan ook in redelijkheid worden gesteld dat door het realiseren van meer bebouwing geen nadelige effecten heeft voor de flora en fauna in de omgeving. Er is geen ontheffing nodig op grond van de Flora- en Faunawet. Gebiedsbescherming is niet aan de orde. Verder geldt uiteraard de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Dit leidt er bijvoorbeeld toe dat de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels.

5.3 Infrastructuur en parkeren

Het perceel heeft een dubbele ontsluiting. Het verkeer dat al dan niet met caravan naar het bedrijf toekomt, maakt gebruik van de uitrit die rechtstreeks op de Sonseweg uitkomt. Het verkeer dat het perceel verlaat, maakt deels gebruik van deze uitrit maar het merendeel maakt gebruik van de uitrit aan de westzijde die uitkomt op de Hoeveweg , een asfaltweg, die op zijn beurt op de Sonseweg uitkomt. Deze routing blijft ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. Zie de figuur op de volgende pagina.



Zoals hiervoor in Hoofdstuk 2 al is aangegeven, leidt de gewenste uitbreiding van de bouw mogelijkheden tot een afname van het totale aantal stallingplaatsen. Het huidige buitenterrein bevat meer stallingplaatsen dan de gewenste uitbreiding. Er is geen sprake van een betekenende toename van het verkeer.

5.4. Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele agrarische en niet- agrarische bedrijven gevestigd. Evenals in de huidige situatie zal er in de nieuwe situatie geen sprake zijn van belemmeringen over en weer.

5.5 Landschap en ruimtelijke kwaliteit

Het perceel is aan drie zijden voorzien van een beplantingsstrook die de bebouwing aan het zicht onttrekt. Aan de westzijde is de beplanting wat minder dicht. De bebouwing grenst hier tegen aan. De huidige beplanting is in overleg met de gemeente gerealiseerd. Het uitgangspunt is geweest het realiseren van een adequate erfbeplanting die zowel in de zomer als in de winter aan het gewenste doel beantwoordt. De erfbeplanting is inmiddels twintig jaar oud en voldoet op dit punt op zich nog wel maar in het kader van de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering is er een plan opgesteld

voor de landschappelijke versterking van de gehele locatie in relatie tot de omgeving. Hierbij wordt het volgende aangetekend.

1. Aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling

Op de eerste plaats is van belang dat het bedrijfsterrein als zodanig niet wordt uitgebreid en verder dat ook de grondoppervlakte aan stallingsruimte niet groter wordt maar 720m² afneemt. Dit komt doordat de grond aan de westzijde van het perceel, langs de Hoeveweg waar nu caravans gestald worden, een functie krijgt in het landschapsversterkingsplan. Hier worden geen caravans meer gestald.

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan worden de toegestane activiteiten uitgebreid met de mogelijkheid tot verkoop van gebruikte caravans. Hiervoor wordt een oppervlakte van maximaal 200m² toegestaan.

Een tweede verschil met het geldende bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwing mag worden uitgebreid. Dit gebeurt in drie fasen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is 14.300m² toegestaan. Fase 1 omvat de bouw van een nieuwe loods met een oppervlakte van 5000m² en een overkapping van 1136m². Fase 2 omvat de uitbreiding met 1220m² van twee loodsen en fase 3 omvat de uitbreiding van twee andere loodsen met 985m². In totaal gaat het dus om een maximale uitbreiding met 8341m².

2. Waardevermeerdering

In de Handreiking waarnaar in paragraaf 4.2. is verwezen, wordt gesteld dat uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden leidt tot waardevermeerdering van het betrokken perceel. Er is aangegeven dat er verschillende methodieken zijn om de waardevermeerdering in beeld te brengen. Deze worden hieronder verkort weergegeven.

1. Maatwerk per individueel geval, al dan niet met inschakeling van deskundigen.
2. Waardevermeerdering uitdrukken in euro's met als varianten het bepalen van de marktwaarde of taxatiewaarde, het hanteren van een forfaitair bedrag per m² of het hanteren van een percentage van de investering.
3. De oppervlakte van de ontwikkeling als uitgangspunt nemen waarbij de gehele oppervlakte of een deel ervan moet worden gecompenseerd op de locatie of elders. Dit is een klassiek voorbeeld van groen voor rood.

De gemeente Best kiest in dit geval om de volgende redenen voor maatwerk.

De gebruiksmogelijkheden blijven beperkt tot alleen caravanstalling waarbij de capaciteit van de stallingsruimte niet wordt vergroot. De grond waar de nieuwe loods en de overkapping zijn geprojecteerd, is nu half verhard en al geheel in gebruik voor het stallen van caravans. Verder vervalt, zoals onder punt 2 is aangegeven, een gedeelte van de stallingsruimte aan de westzijde van het perceel. Hier staat tegenover dat de nieuwe accommodatie een hoogwaardige stallingsruimte

biedt waarvoor een hogere huurprijs kan worden bedongen. Pas op termijn van enkele jaren levert dit extra revenuen op.

Op 4 mei 2011 heeft het kantoor Berk & Kerkhof, makelaars en taxateurs uit Aarle- Rixtel een taxatie verricht van het totale bedrijf in verband met het feit dat zoon Jan in het bedrijf gaat participeren. Dit kantoor heeft aangegeven dat het verschil in waarde tussen de onbebouwde grond waar caravans mogen worden gestald en de bebouwde grond waar dit is toegestaan € 3,30 bedraagt. Dit hangt samen met het feit dat het gaat om slechts één toegestane activiteit die in het buitengebied bovendien steeds meer voorkomt. De desbetreffende brief van Berk & Kerkhof is als bijlage 1 bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente Best schat de waardestijging wat hoger in en heeft voorgesteld om de waardevermeerdering te bepalen op € 5 per m². De initiatiefnemer heeft hiermee ingestemd. Dit leidt tot een totale waardevermeerdering van € 41705. In paragraaf 3.4 Basisinspanning van de Handreiking is aangegeven welke minimale basisinspanning wordt aangehouden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij uitbreiding van bebouwing wordt hiervoor 20% van de waardevermeerdering aangehouden. Dat is in dit geval € 8341,--. Gemeente en initiatiefnemer zijn het eens over dit bedrag.

3. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Hoveniersbedrijf Niels der Kinderen uit Best heeft onlangs een plan opgesteld voor de landschappelijke versterking van de locatie. Dit plan is als bijlage 2 gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het plan wordt voor elke zijde van het perceel de huidige situatie beschreven, alsmede de gewenste veranderingen en het toekomstig onderhoud. Bij uitvoering van dit plan wordt de hoeveelheid groen aanmerkelijk vergroot en wordt deze meer dan nu het geval is, afgestemd op de omgeving waarin het zogeheten 'Joe Mann- bos' een dominante factor is. Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing bevat een foto impressie.

Aan de noordzijde wordt de al aanwezige zaksloot uitgebaggerd waardoor de capaciteit in voldoende mate wordt vergroot (tot 160m³) om te dienen als opvang voor het hemelwater zodat dit kan infiltreren in de bodem. De beplanting wordt hierop afgestemd.

Aan de westzijde blijven de bestaande eiken gehandhaafd maar zij worden wel opgekroond. De bestaande beukenhaag wordt in noordelijke richting doorgetrokken en krijgt een hoogte van 2.50m¹. De bestaande laurieren worden verwijderd. Het percentage gebladerte verdubbelt hierdoor.

De wintergroene beplanting verderop aan de westzijde wordt verwijderd en vervangen door heesters en bomen. Wat soort beplanting betreft wordt gekozen voor de in de regio en met name in het 'Joe Mann bos' veel voorkomende Pinus sylvestris. Hierdoor wordt meer dan 90% van het zicht op de loods wordt bedekt.

De beplantingsstrook aan de oostzijde blijft ongewijzigd. De strook is 6m¹ breed en is aan de binnenzijde voorzien van een coniferenhaag.

De hoofdingang tot het perceel is nu geasfalteerd. Om het aanzicht te verbeteren wordt het asfalt voor zo ver van de weg af zichtbaar, vervangen door klinkers. Een toekomstig voordeel is dat het hemelwater beter kan infiltreren. Ook hier wordt nieuwe, passende beplanting toegevoegd.

De kostenraming conform uitgebrachte offertes ziet er als volgt uit:

- | | |
|---|----------|
| • Realiseren van de zaksloot | : € 5176 |
| • Rooien bestaande beplanting en aanbrengen nieuwe beplanting | : € 5140 |
| • Vervangen asfaltverharding | : € 8700 |

Het totale bedrag van € 19016 is aanmerkelijk hoger dan het bedrag dat initiatiefnemer en gemeente zijn overeengekomen om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Hier staat tegenover dat strikt genomen misschien niet alle voorzieningen kunnen worden aangemerkt als extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de zin van de Verordening ruimte.

5.6. Milieu algemeen

De nieuwe stallingsruimten die op basis van de te verlenen omgevingsvergunningen kunnen worden gerealiseerd, bevatten geen verblijfsruimten zodat er geen sprake is van een gevoelig object op het gebied van bodem, geur, geluid en luchtkwaliteit.

5.7. Bodem

Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van een “verdachte”locatie. Bovendien wordt er geen bebouwing, woning of andere gevoelige functie, opgericht waarvoor een bodemonderzoek nodig is. Bovendien heeft er in 1996 al een bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden.

5.8. Externe veiligheid

De uitbreiding van bebouwing houdt niet in het oprichten van een gevoelig object in de zin van het Besluit externe veiligheid. Dus hoeft er op dit punt geen nadere toets plaats te vinden. In de omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is.

De locatie grenst aan de Sonseweg. Dit is een doorgaande weg en deze kan evenals alle andere vergelijkbare wegen gebruikt worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit is een normaal gebruik van de weg.

5.9 Geluid

Het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden leidt niet tot de oprichting van een geluidgevoelig object zodat het aspect geluid geen verdere bespreking behoeft.

5.10 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden leidt niet tot de oprichting van een geurgevoelig object zodat het aspect geurhinder geen verdere bespreking behoeft.

5.11.Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig rekening worden gehouden. Nieuwe leidingen zullen uiteraard ondergronds worden gelegd.

5.12.Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitsplan gemeente Best

Zoals in paragraaf 5.6. is aangegeven, worden er geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. De gemeente Best hanteert het beleid dat alle ruimtelijke plannen worden getoetst aan het luchtkwaliteitsplan. In Bijlage 5 bij dit plan is een stroomschema opgenomen dat moet worden doorlopen. Dit gebeurt als volgt.

Spoor 1, het ruimtelijk plan als bron.

Zoals hiervoor is aangegeven, blijft het plan onder de grens voor “in betekenende mate” (IBM).

Spoor 2, gevoelige functie of woning of sportveld.

Er is geen sprake van een woning of sportveld en zoals in paragraaf 5.2 is aangegeven, bevat het plan geen verblijfsruimten en dus ook geen gevoelige functies.

Conclusie: Het plan kan doorgaan.

Bijlage 4 bij het plan bevat een stroomschema in verband met vergunningverlening.

Stap 0, procesemissies, stuifgevoelige stoffen en transportbewegingen

Er is sprake van transportbewegingen.

Stap 1, emissietoets

Doordat het aantal transportbewegingen zal verminderen, wordt de hiermee samenhangende emissie ook minder.

Conclusie: het plan kan doorgaan

5.13 Waterhuishouding

Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding. Dit is geregeld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dat verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding”.

Zoals in het hoofdstuk over het provinciaal beleid al is aangegeven, ligt de locatie in een boringsvrije zone, waarmee rekening moet en kan worden gehouden: de kleilaag voor zo ver aanwezig wordt niet verstoord.

Het waterbeleid, voor zo ver relevant voor de onderhavige ontwikkeling, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

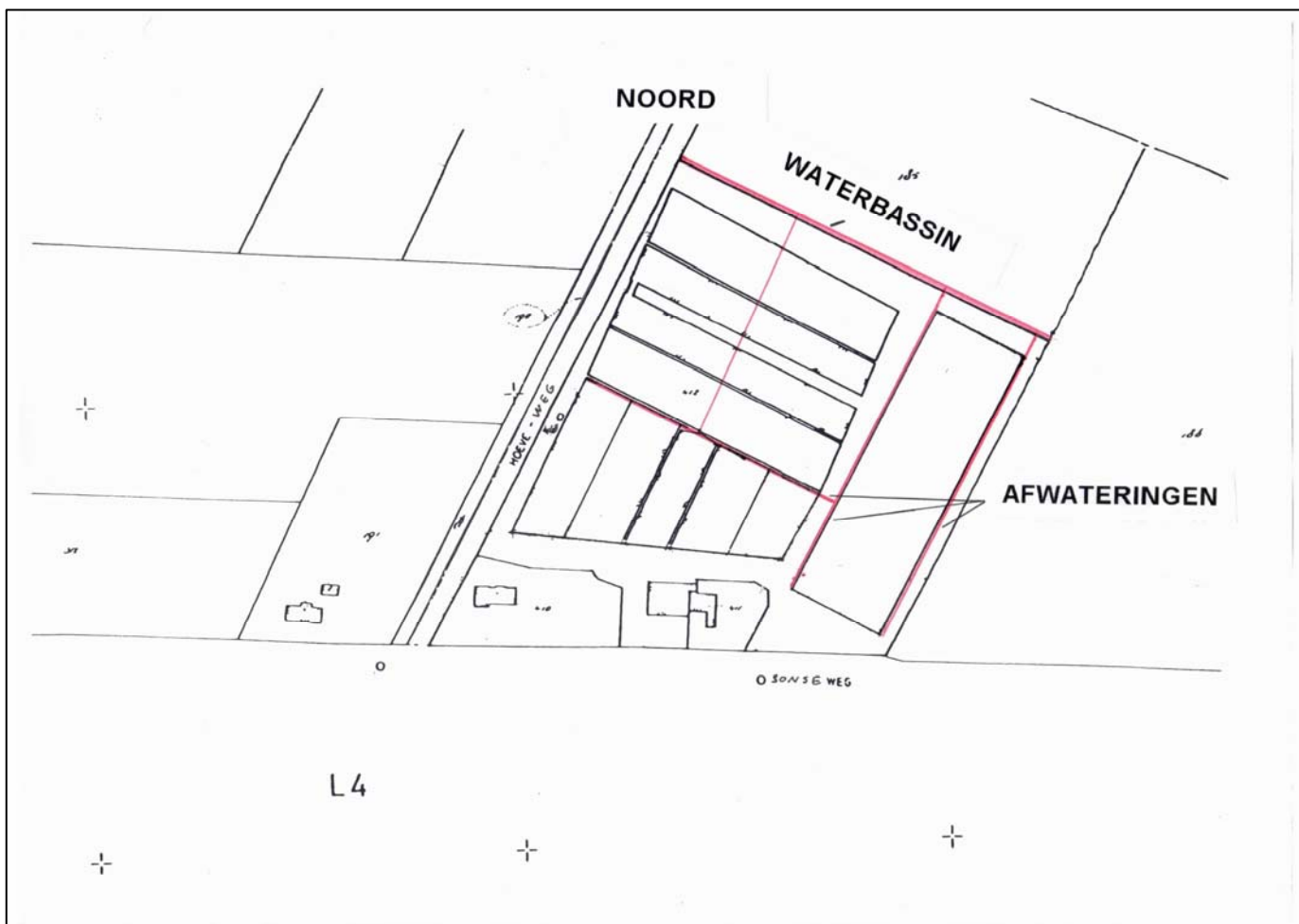
- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is het bevorderen van vernatting

De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw en uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen leidt niet tot bijzondere risico's voor verontreiniging van oppervlakte- en grondwater.

Een van de middelen om de tweede doelstelling te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De beide bedrijfswoningen zijn aangesloten op de drukriolering. Het hemelwater dat op de gebouwen valt, wordt via ondergrondse buizen afgevoerd naar de sloot langs de Hoeveweg die ten westen van het perceel ligt.

Voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen heeft het waterschap De Dommel een zogeheten HNO-Tool ontwikkeld. Voor de onderhavige ontwikkeling is de voorschreven berekening gemaakt door milieukundig adviseur ir. R.E. Laperre uit Best. Dit rapport is al bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar een in de richten waterbassin aan de noordzijde van het perceel. Een en ander zoals aangegeven op de tekening op de volgende pagina met de hieraan ten grondslag liggende berekening.



Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	16	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	149	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	229	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	53	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	16	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	4	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	21	m ³
T=100 jaar	27	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	372	m ²
Berging bij T=10 jaar	149	m ³
Berging bij T=100 jaar	229	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.7	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepanden'

Berging bij T=100 jaar	43	m ³
------------------------	----	----------------

6. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid

De uitbreiding van het bouwvlak is volledig particulier initiatief. Er zijn voor de gemeente geen kosten aan verbonden behalve de ambtelijke kosten en dergelijke. Hiervoor geldt het bepaalde in de legesverordening. Verder wordt er met de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van verhaal van planschade en dergelijke.

7. Juridische aspecten

De omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreft de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. Het ontwerp- besluit met bijbehorende stukken is ter inzage gelegd met ingang van 26 oktober 2011 tot en met dinsdag 6 december 2011.

Er is een zienswijze ingediend op het ontwerp- besluit door de provincie Noord- Brabant terwijl het Waterschap De Dommel in het kader van het vooroverleg een reactie heeft gegeven.

7.1. Zienswijze provincie Noord- Brabant

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft aan dat in het ontwerpplan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap als uitgangspunt onvoldoende is betrokken bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Ruimtelijke kwaliteit en paragraaf 5.5. Landschap en ruimtelijke kwaliteit en naar het rapport 'Landschappelijke versterking Sonseweg 33 Best' van Hoveniersbedrijf Niels der Kinderen.

Niet- agrarische activiteit: verkoop van gebruikte caravans

De provincie geeft aan dat het plan een verkoopruimte voor gebruikte caravans mogelijk maakt die groter is dan 200m², wat op grond van de provinciale verordening de maximale maat is voor een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening buiten bestaand stedelijk gebied.

Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast. In paragraaf 2.4 is aangegeven dat maximaal 200m² mag worden gebruikt voor de verkoop van gebruikte caravans, een en ander in de daartoe aangewezen loods.

7.2. Reactie Waterschap De Dommel

Het waterschap geeft aan dat in het plan niet exact duidelijk is gemaakt hoe de verdeling van het verhard oppervlak is uitgaande van de bestaande en nieuwe situatie. Verwezen wordt naar de zogeheten HNT-tool (hydrologisch neutraal ontwikkelen).

Reactie

Paragraaf 5.13 Waterhuishouding is aangevuld met het resultaat van de HNO-tool .Verder is aangegeven hoe de opvang en berging van het hemelwater wordt gerealiseerd, een en ander gebaseerd op het rapport van milieukundig adviseur ir. R.E. Laperre uit Best.