



Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wabo voor de herbouw en uitbreiding van een bedrijfsloods en tevens als laatste fase asbestsanering op het bedrijfsterrein van Schepens Caravanstalling, Sonseweg 33, 5681 BH Best.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Projectomschrijving en voorgeschiedenis	3
1.2. Leeswijzer	5
2. Motivering van het project	6
3. Toetsing aan beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	18
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2 Flora en fauna	18
4.3 Infrastructuur en parkeren	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid	20
4.5. Milieu algemeen	20
4.6 Bodem	20
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Geluid	20
4.9. Geurhinder als gevolg van veehouderijen	20
4.10 Kabels en leidingen	21
4.12 Luchtkwaliteit	21
4..13 Waterhuishouding	22
5. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid	24
6. Juridische aspecten	25

1. Inleiding

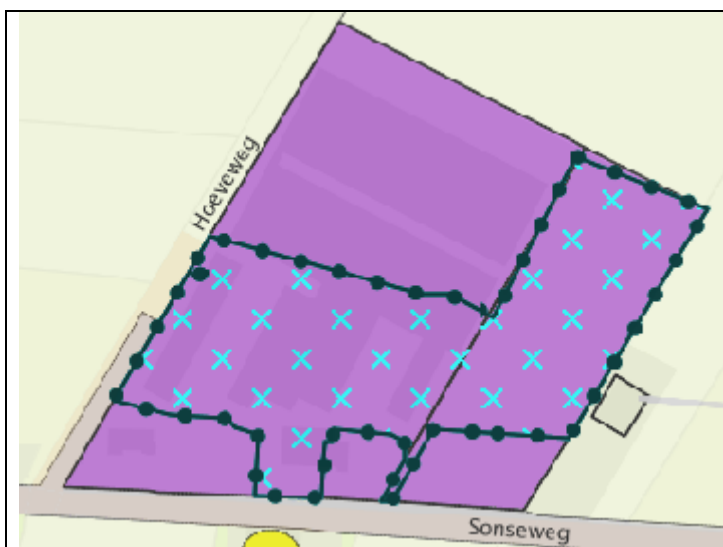
1.1 Projectomschrijving en voorgeschiedenis

De heren A. en J. Schepens exploiteren aan de Sonseweg 33, 5681 BH in Best een caravanstalling. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Best 2006 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.



De ligging van het perceel in groter verband: ten oosten van de rijksweg A2 en de bebouwde kom van Best. In het rode vlak rechts ligt het museumpark Bevrijdende vleugels.

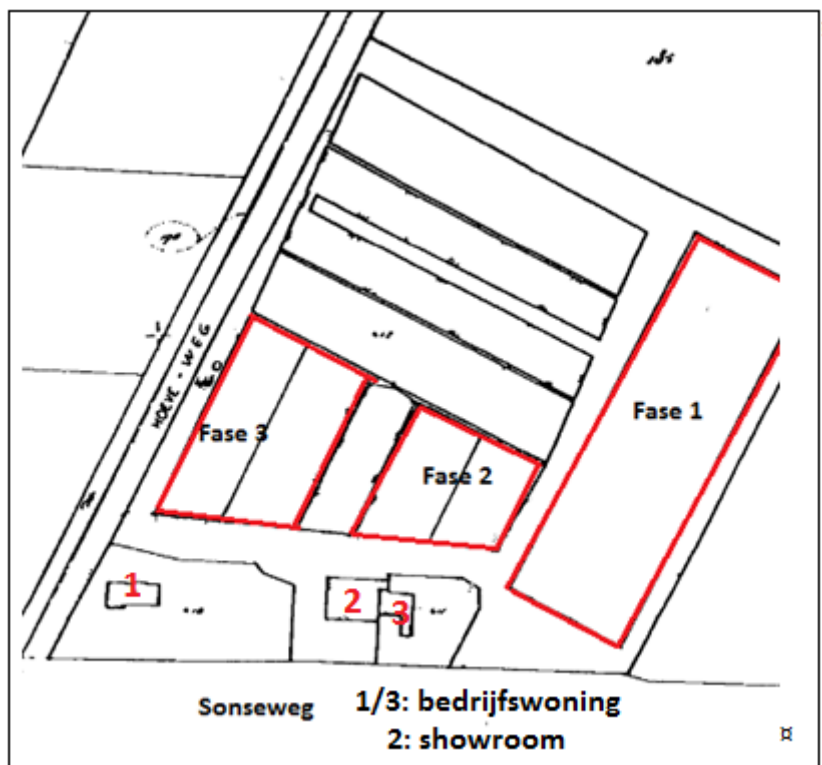
Bestemmingsplan buitengebied Best 2006 en omgevingsvergunning 2012



Uitsnede uit het bestemmingsplan buitengebied Best 2006 . Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op het gedeelte van het bestemmingsvlak dat is gemarkeerd door de zwarte belijning met bolletjes heeft de omgevingsvergunning betrekking die in 2012 is verleend voor uitbreiding van de bebouwing en voor detailhandel in gebruikte caravans.

Op 23 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders na het volgen van de uitgebreide Wabo-procedure een omgevingsvergunning, activiteiten bouwen en planologisch afwijken, verleend voor detailhandel in gebruikte caravans en voor de bouw van een geheel nieuwe bedrijfsloods op het oostelijk deel van het perceel. Hier was voorheen alleen stalling in de open lucht van caravans en dergelijke toegestaan.

Deze uitbreiding was de eerste fase van een herstructureringsplan voor het gehele bedrijfsperceel dat in drie fasen wordt uitgevoerd. Op onderstaande situatietekening is de fasering in beeld gebracht. De detailhandel in gebruikte caravans vindt plaats vanuit de op de tekening aangegeven 'showroom'.



Op 22 oktober 2015 hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor fase 2 bestaande uit het vervangen van een toen bestaande loods van 1252m² door een nieuwe loods van 1880m².

Fase 1 + 2 zijn inmiddels afgerond en nu is fase 3 aan de orde die voorziet in het vervangen van een bestaande loods van 1870m² door een loods van 3127m². De goothoogte van de nieuwbouw wordt 4,50m¹.

De tekeningen die deel uitmaken van de aanvraag om omgevingsvergunning geven een duidelijk beeld van de nieuw te bouwen loods.

De vergunningen die in 2012 en 2015 zijn verleend, zijn gebaseerd op een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante aspecten zijn belicht. In dat document is niet alleen ingegaan op fase 1 en 2 maar expliciet ook op de derde fase om daarmee ook aan de betrokken overheden, gemeente en provincie, een duidelijk beeld te geven van de toekomstplannen van het bedrijf. Het is

van belang te constateren dat burgemeester en wethouders van Best hebben ingestemd met dit totale herstructureringsplan.

Daarom is het ook niet nodig geweest om nu een principe- uitspraak te vragen voor deze derde fase. Er kon worden volstaan met enkele besprekingen met ambtelijke medewerkers van de gemeente Best.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de motivering van het project omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. In hoofdstuk 5 komen de financiële aspecten en de haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 6 tenslotte is gewijd aan de juridische aspecten.

2. Motivering van het project

In hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag heeft gelegen aan de vergunningen voor de eerste en tweede fase is een uitgebreide motivering opgenomen voor de noodzaak van de uitbreiding. De argumentatie die daarbij gebruikt is, geldt nog onverkort en wordt met enkele aanvullingen van ondergeschikte aard hierna integraal weergegeven.

Caravanstalling vindt hier al plaats sinds 1981, op het perceel was voorheen een industriële intensieve veehouderij gevestigd. De caravanstalling is op betrekkelijk bescheiden schaal begonnen in een deel van de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en in de open lucht. Het bedrijf is in de loop der jaren uitgegroeid tot een gespecialiseerd bedrijf en het biedt nu een breed pakket stallingsmogelijkheden voor caravans, campers 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 renovatie en uitbreiding van de overdekte stallingplaatsen en dus tot ruimere bouw mogelijkheden.

1. De vraag naar overdekte stallingsmogelijkheden is sterk toegenomen terwijl de vraag naar een stallingsplaats in de open lucht heel sterk is afgenomen en nog steeds verder afneemt. Het is bedrijfseconomisch gezien niet interessant om ruimte voor buitenstalling beschikbaar te houden. De ervaringen na het realiseren van fase 1+ fase 2 onderstrepen dit. De toen gerealiseerde nieuwbouw is veel eerder dan was voorzien, volledig bezet zodat momenteel al niet meer kan worden voorzien in de vraag naar geschikte overdekte stallingsruimte.
2. Gezien de lengte van de caravans neemt de vraag naar grote stallingplaatsen nog steeds toe zodat de bestaande gebouwen, te weten de voormalige lage en smalle pluimveestallen die uit 1963 dateren, niet meer geschikt zijn.
3. Een heel belangrijk punt is verder de mogelijke toename in de toekomst van het aantal campers. Deze vragen in vergelijking met caravans een relatief grote stallingsruimte. Dit komt vooral door de hoogte, 3,5m¹ of hoger en de grote draaicirkel. Momenteel is er een speciale overkapping (carport) die plaats biedt aan maximaal 47 campers. Deze is gerealiseerd aan de zijgevel van de loods die in fase 1 is gebouwd. Dit is voorlopig voldoende maar het is niet uit te sluiten dat er op termijn meer stallingruimte voor campers in gebouwen nodig is. Met de bouw van de nieuwe loods wordt hiermee al rekening gehouden. Een loods waar ook campers gestald kunnen worden, moet vanwege de draaicirkel breder zijn dan een loods voor caravans. Verder moeten de stallingsplaatsen breder zijn omdat de deur aan de bestuurderskant open moet kunnen voor het in- en uitstappen van de bestuurder. Eigenaren van een camper gaan vaker op reis en komen dus vaker hun voertuig brengen en halen. Er moet voldoende manoeuvreerruimte zijn om dit zonder problemen te kunnen doen. De nieuwbouw voorziet dus in grotere stallingsplaatsen en niet in een uitbreiding van het aantal plaatsen. Per saldo is er zelfs sprake van enige vermindering van het aantal.
4. Voorlopig is de carport nog voldoende maar de nieuwe loods wordt zodanig uitgevoerd dat deze na enige interne aanpassingen ook geschikt is voor campers zodat kan worden

ingespeeld op een groeiende vraag en dat adequaat kan worden gehandeld als de huidige accommodatie niet meer toereikend is. Het aantal campers neemt in Nederland nog steeds toe. Volgens gegevens van de BOVAG zijn er tot en met september 2017 al 1.632 nieuwe campers verkocht.

5. Caravans en campers zijn steeds duurder geworden en die trend zet zich nog steeds voort, de gemiddelde prijs van nieuwe caravans 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 € 2500 tot € 3000 zijn aangericht (nog vrij recent nog in Luiksgestel en Someren). Het is dan ook niet vreemd dat de bezitters van dergelijke kampeermiddelen steeds vaker voor een binnenstalling kiezen.
6. Als professioneel stallingsbedrijf heeft Schepens tot nu toe steeds mee voorop gelopen en die vooraanstaande rol wil men behouden. Ook nu andere bedrijven in de branche steeds professioneler worden. Daarnaast wordt er, al dan niet als nevenactiviteit op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties, steeds meer overdekte stallingsruimte aangeboden.
7. Tenslotte is van wezenlijk belang dat zoon Jan inmiddels meer dan zes jaar full time in het bedrijf werkzaam is en medevenoot is geworden. Hij heeft te kennen gegeven het bedrijf in zijn geheel te willen overnemen. Ook voor zijn toekomst is het van belang dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat de ontwikkelingen gevolgd kunnen worden.

3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst, alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven.

Zonder verder gaand onderzoek kan worden gesteld dat deze nationale belangen bij dit project niet in het geding zijn. Het is daarvoor zowel qua aard als omvang te kleinschalig. Het betreft nieuwbouw ter vervanging en uitbreiding van bestaande oude bebouwing binnen een al onherroepelijk toegekend bestemmingsvlak. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein.

In par. 4.4 van de SVIR worden de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg beschreven. Het tot stand brengen en beschermen van de EHS is één van de genoemde opgaven. Het onderhavige project belemmert dit belang geenszins. Daarvoor is de afstand tot de EHS te groot (>600 m.) en de impact van het project te klein. Op de relatie van het project tot de EHS wordt in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) alsmede het onderdeel flora en fauna (par. 3.6) nog nader ingegaan. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een uitvloeisel van de SVIR en dan met name nationaal belang nr. 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doel van de ladder is het bevorderen van zuinig ruimtegebruik. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient kort gezegd goed te worden gekeken naar de behoefte aan deze ontwikkeling en naar beschikbare alternatieven binnen stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Bro als volgt gedefinieerd: “een *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”. Vestiging van een bedrijfslocatie kan, ook indien het zoals hier slechts één bedrijf betreft, in principe een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro zijn. De wet, noch de Nota van wijziging bij de wijziging van het Bro¹ of de jurisprudentie geven een grenswaarde aan waarboven er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie. Dit dient per geval te worden bekeken, waarbij de aard en omvang van de ontwikkeling van belang zijn.

¹ Stb. 2012, nr. 388.

Het gaat hier om een bedrijfsperceel dat in het geldende bestemmingsplan buitengebied al een bedrijfsbestemming heeft. Binnen deze geldende bestemming wordt de bebouwde oppervlakte uitgebreid met 1257m². Er is dus geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Het gaat om een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling. De aard van de beoogde bedrijfsactiviteiten is bovendien zodanig, dat de ruimtelijke impact beperkt is. Mede gelet op de jurisprudentie, kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat niet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro behoefte te worden getoetst.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

3.2. Provinciaal beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten van Noord-Brabant twee beleidsstukken opgesteld die van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in de provincie. Het betreft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van de structuurvisie in werking getreden. De structuurvisie bestaat uit twee delen: deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is op 19 maart 2014 in werking getreden. Inmiddels hebben er diverse wijzigingen plaatsgevonden. Momenteel geldt de geconsolideerde versie per 15 juli 2017. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

3.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

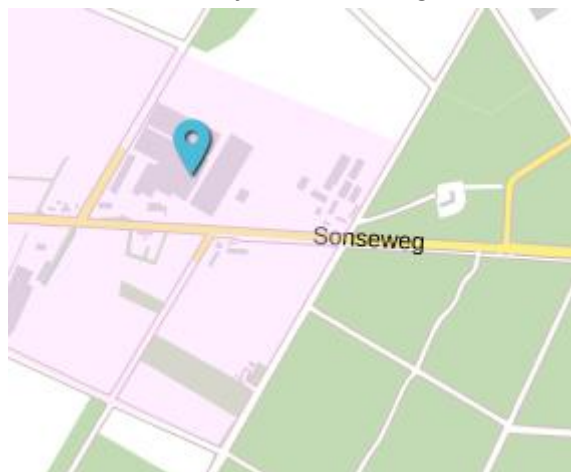
Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is één van de speerpunten van het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid zeker als het gaat om het buitengebied. Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 3 dat algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat. Artikel 3.1 bevat een regeling inzake de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 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 een wijziging van het planologisch regime nodig is (artikel 1.79). Dit is hier het geval, terwijl de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt (zie ook hierna onder 'stedelijke ontwikkeling'). In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan genoemd uitgangspunt wordt voldaan.

In dit geval gaat het om een relatief beperkte ontwikkeling namelijk vervanging en uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een bestaand bedrijf binnen een bestaand bestemmingsvlak maar wel een ontwikkeling die valt onder het hiervoor omschreven begrip 'ruimtelijke ontwikkeling'. Artikel 3.2 is hier dus van toepassing.

Het onderdeel ruimtelijke kwaliteit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.2.

Themakaarten

Themakaart stedelijke ontwikkeling



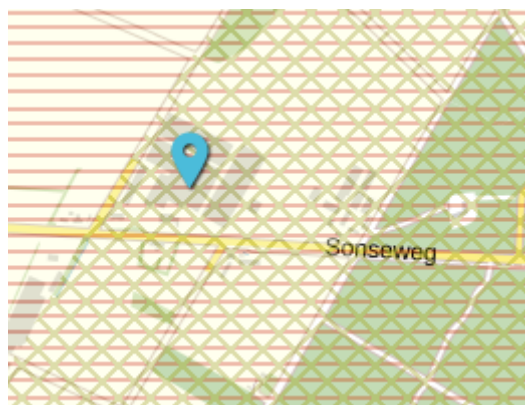
Besluitvlak: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Themakaart cultuurhistorie



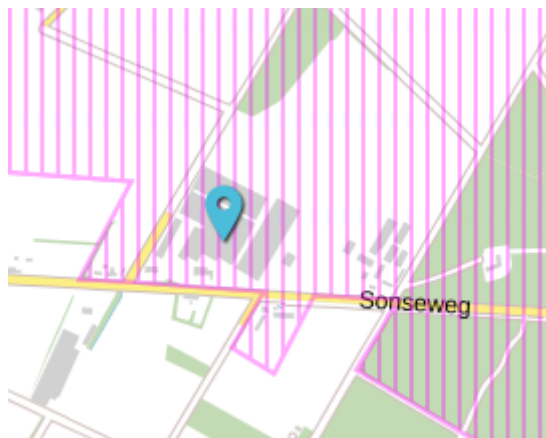
Geen aanduiding

Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines



Besluitvlak: gemengd landelijk gebied met de aanduidingen beperkingen veehouderij en stalderingsgebied

Themakaart water



Besluitvlak: boringsvrije zone

Themakaart natuur en landschap



Geen aanduiding

Themakaart stedelijke ontwikkeling

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In artikel 8 is het beleid geformuleerd dat voor een zoekgebied geldt. Onder bepaalde voorwaarden is hier een stedelijke ontwikkeling mogelijk. In artikel 1.1. sub 85 is aangegeven wat hieronder wordt verstaan: “nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”. De onderhavige ontwikkeling leidt niet tot uitbreiding van bestaand ruimtebeslag maar speelt zich af binnen het geldende bestemmingsvlak Bedrijf zodat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Maar er is wel sprake van een niet planmatige ruimtelijke ontwikkeling zij het van beperkte omvang. Deze hoeft niet te worden getoetst aan het verstedelijkingsbeleid maar moet wel worden getoetst aan de overige thema’s en de daarmee samenhangende regels van de verordening.

Themakaart cultuurhistorie

De locatie ligt buiten de gebieden waaraan een aanduiding vanwege een of meer cultuurhistorisch waardevolle aspecten is toegekend. De locatie ligt ook buiten het nationaal landschap Het Groene Woud. Dit aspect behoeft geen verdere bespreking.

Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

De aanduidingen ‘beperkingen veehouderij’ en ‘stalderingsgebied’ hebben betrekking op het reguleren van ontwikkelingen op het gebied van de veehouderij en zijn dus voor het onderhavige project niet van belang.

Het betreft hier een locatie in het gemengd landelijk gebied. Artikel 7 van de verordening regelt het beleid dat hiervoor geldt. Artikel 7.1 bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een in een dergelijk gebied gelegen locatie aangeeft of het accent hier ligt op het ontwikkelen van een gemengde plattelandseconomie of op het ontwikkelen van een in hoofdzaak agrarische economie. Dit geldt ook voor een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een project waarvoor de Wabo-procedure (omgevingsvergunning) wordt gevolgd.

Nu de gemeente al in 2012 heeft ingestemd met herstructurering en uitbreiding van de bebouwing in drie fasen is voor deze locatie de keuze gemaakt voor een gemengde plattelandseconomie. Dit sluit ook aan bij de aanduiding zoekgebied verstedelijking en de bestaande niet- agrarische functies in de omgeving, waaronder de bossen.

Artikel 7.10 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een locatie in het gemengd landelijk onder een aantal voorwaarden kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet- agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 tot en met 3. De ruimtelijke onderbouwing hiervoor of de toelichting op het bestemmingsplan moet de verantwoording hiervan bevatten.

Onder uitbreiding wordt ingevolge artikel 1.89 verstaan de vergroting van een bestaand bouwperceel of bestemmingsvlak. Uitbreiden van de bebouwde oppervlakte binnen een bestemmingsvlak of bouwperceel, waar het bij dit project om gaat, wordt mitsdien niet als uitbreiding aangemerkt zodat een verdere toets aan artikel 7.10 achterwege kan blijven.

Themakaart water

De locatie ligt buiten het regionaal waterbergingsgebied en het zoekgebied voor waterberging maar binnen de boringvrije zone van het waterwingebied. In artikel 17 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.

Themakaart natuur en landschap

De locatie ligt buiten de aanduidingen Natuur Netwerk Brabant groenblauwe mantel en zoekgebied ecologische verbindingszone. Deze aspecten behoeven geen nadere beschouwing.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Algemeen

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.

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven hebben burgemeester en wethouders al ingestemd met het totale herstructureringsplan voor het bedrijf inclusief dus deze derde fase. Er is geen sprake van beleidsmatige ontwikkelingen die aanleiding zijn om op dit standpunt terug te komen. Wel zijn er enige nieuwe ontwikkelingen die geen belemmering vormen maar die wel bij de afweging moeten worden betrokken.

Zo is de gemeente Best bezig met de voorbereiding van een algehele herziening van dit bestemmingsplan. Ter voorbereiding hiervan zijn enkele notities opgesteld over deelaspecten. Het is nog niet bekend wanneer dit bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Van ambtelijke zijde is aangegeven dat het in de rede ligt dat het totale herstructureringsplan in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

3.3.2. Landschapsinvesteringsregeling

De gemeenteraad heeft op 2 september 2013 de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best vastgesteld. Deze regeling komt er kort geformuleerd op neer dat de gemeente wil meewerken aan nieuwe planologische ontwikkelingen in het buitengebied mits deze niet alleen planologisch aanvaardbaar zijn maar daarnaast ook een bijdrage leveren aan verhoging van de ruimtelijke

kwaliteit in het buitengebied. Deze regeling is vastgesteld om te voldoen aan de regels die de provinciale verordening ruimte bevat voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In de regeling wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen. Voor elke categorie gelden specifieke eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Categorie 1 is de categorie met ontwikkelingen die geen of nagenoeg geen ruimtelijke impact hebben. Hier wordt geen extra bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd. Bij categorie 2 gaat het om kleinschalige ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke impact. Deze moeten worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Bij categorie 3 worden de ruimtelijke ontwikkelingen genoemd met een meer ingrijpend karakter en hierbij wordt de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering bepaald in euro's.

De ruimtelijke ontwikkeling die zich hier voordoet, te weten herbouw en uitbreiding van bedrijfsbebouwing binnen een *bestaand* bestemmingsvlak, wordt niet met zo veel woorden genoemd in de tabel die bij categorie 3 hoort. Wel wordt hier genoemd uitbreiding van een bestaande niet- agrarische bedrijfsbestemming waarbij twee varianten worden onderscheiden namelijk met en zonder verruiming van bouwmogelijkheden.

De regeling bevat ook een onderdeel 'Buitencategorie', hier wordt onderkend dat niet elke ontwikkeling bij voorbaat is te vangen in een van de genoemde categorieën en dat het noodzakelijk is om de vrijheid te houden om maatwerk te leveren. In het onderhavige geval is maatwerk om meerdere redenen gerechtvaardigd.

Bij de eerste en tweede fase hebben burgemeester en wethouders ook al expliciet voor maatwerk gekozen. Hier lagen meerdere argumenten aan ten grondslag. Zij worden hierna integraal overgenomen omdat zij nog steeds van toepassing zijn. Bovendien zijn er in het kader van de eerste fase al expliciete afspraken gemaakt met de initiatiefnemer waarover de rechter zich zelfs heeft uitgesproken. Burgemeester en wethouders stellen zich op het standpunt dat deze afspraken gerespecteerd dienen te worden zoals en voor zo ver deze door de rechter zijn ingekaderd.

De destijds gebruikte argumentering luidt als volgt.

"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 deels 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 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.”

Ter uitvoering van de gemaakte afspraken heeft Hoveniersbedrijf Niels der Kinderen een landschapsversterkingsplan opgesteld, gedateerd november 2011. Hierin zijn alle voorzieningen die getroffen zullen worden, beschreven en is ook aangegeven wat de hieraan verbonden kosten waren te weten € 19016,-- en dat was aanmerkelijk hoger dan de berekende bijdrage van € 8341,--. Gemeente en initiatiefnemer gingen er van uit dat het landschapsversterkingsplan niet alleen gerelateerd was aan de eerste fase maar ook aan de tweede en derde fase.

Met name dit standpunt heeft geleid tot een discussie met de provincie. De provincie was kort gezegd namelijk van mening dat er sprake was van een te geringe bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit heeft geleid tot een vooroverlegreactie (brief van 21 oktober 2011 kenmerk C2044478/ 2825880) op het voorontwerp- besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de eerste fase, te weten de bouw van de nieuwe bedrijfsloods en het toestaan van detailhandel in caravans. Burgemeester en wethouders hebben deze vooroverlegreactie aangemerkt als reactie op het ontwerp- besluit en hebben deze betrokken bij hun besluit van 9 mei 2012 waarbij de omgevingsvergunning is verleend.

Gedeputeerde staten konden zich echter niet met het besluit verenigen en hebben bij brief van 19 juni 2012 kenmerk C2075581/ 3032624 hiertegen beroep ingesteld en tevens een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Gedeputeerde staten waren van mening dat onvoldoende onderbouwd was wat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkelingen zoals voorzien in de eerste fase inhield. Verder vond het college dat enkele met name genoemde kwaliteitsverbeteringen niet gezien konden worden als kwaliteitsverbeteringen in de zin van het toenmalige artikel 2.2. van de provinciale verordening ruimte.

De voorzieningenrechter heeft op 17 juli 2012, zaaknummer AWB 12/ 1854 en AWB 12/1855 een tussenuitspraak gedaan. De conclusies van de voorzieningenrechter luiden als volgt:

1. Mede naar aanleiding van wat de gemeente en de initiatiefnemer ten overstaan van de voorzieningenrechter naar voren hebben gebracht, staat het in voldoende mate vast wat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, gerelateerd aan de eerste fase inhoud. De voorzieningenrechter oordeelde hierbij dat het totale landschapsversterkingsplan gerelateerd was aan de eerste fase en dus niet tevens aan fase 2 en 3.

2. De door initiatiefnemer aangegeven investeringen kunnen worden beschouwd als een voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering en verder is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende duidelijk uiteengezet op welke wijze de hoogte van de verlangde investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering is onderbouwd. Gedeputeerde staten hebben onvoldoende onderbouwd dat die motivering onjuist zou zijn.

Naar aanleiding van deze tussenuitspraak hebben burgemeester en wethouders op 23 juli 2012 een nieuw besluit genomen en dit aan de voorzieningenrechter toegezonden. Zowel gedeputeerde staten als de initiatiefnemer hebben aan de voorzieningenrechter hun zienswijze gegeven op dit besluit.

De voorzieningenrechter heeft op basis van de stukken vervolgens op 1 oktober 2012 uitspraak gedaan. Het beroep van gedeputeerde staten is gegrond verklaard en de voorzieningenrechter heeft zelf in de zaak voorzien.

Wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteitsverbetering : aan de omgevingsvergunning werd de voorwaarde verbonden dat alle in het van de vergunning deel uitmakende document 'Landschappelijke versterking' opgenomen maatregelen en daarmee gepaard gaande investeringen moeten worden uitgevoerd vóór 1 mei 2014. Verder schrapte de rechter de bepaling dat met de uitvoering van dit landschapsversterkingsplan de complete kwaliteitsverbetering inclusief die voor fase 2 en 3 zou zijn gerealiseerd.

Tegen deze uitspraak is geen hoger beroep aangetekend. Dit betekent dat de initiatiefnemer voor de derde fase die nu op stapel staat een investering moet doen gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De inmiddels vastgestelde landschapsinvesteringsregeling gemeente Best wordt hierbij als uitgangspunt genomen. Hierbij is het volgende van belang.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, -uitbreiding van niet-agrarische bedrijfsbebouwing binnen het bestaand bestemmingsvlak- niet met zo veel woorden genoemd in de regeling. Een redelijke uitleg en toepassing van de regeling brengen met zich mee dat deze ontwikkeling wordt aangeduid als een categorie 3- ontwikkeling. Hierbij wordt de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering in principe genormeerd in euro's op basis van forfaitaire bedragen die in de bijbehorende tabel worden genoemd.

In hiervoor aangehaalde uitspraak heeft de voorzieningenrechter expliciet geoordeeld dat de motivering en berekeningsmethode van de hoogte van de vereiste bijdrage voldoende duidelijk was onderbouwd. Hiertegen is geen beroep ingesteld waardoor de uitspraak kracht van gewijsde heeft. Dit betekent dat de hoogte van de bijdrage op dezelfde wijze kan worden berekend als in de eerste en tweede fase is gebeurd. Dit is beschreven in de hiervoor aangehaalde, in cursief weergegeven passage uit de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase.

De gemeente acht mede gezien de voorgeschiedenis en de eerder gekozen berekeningsmethodiek toepassing van een maatwerkoplossing, waarbij wordt afgeweken van de normbedragen van de landschapsinvesteringsregeling, in dit geval alleszins redelijk. De waardevermeerdering wordt bij deze derde fase niet bepaald op € 25,-- per m² uitbreiding van bebouwing maar wordt verhoogd naar € 45,-- per m².

De uitbreiding is 1257m² en dat leidt tot een waardevermeerdering van in totaal € 56565,-- waarvan 20% € 11313,-- moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Best heeft een fonds ingesteld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten het gemeentelijk landschapsfonds. De investeringsbijdrage wordt in dit fonds gestort. In de structuurvisie buitengebied zijn de uitvoeringsprojecten genoemd die tot stand worden gebracht met bijdragen uit dit fonds, waaronder de onderhavige bijdrage. En deze zal specifiek worden ingezet voor het project De Vleut.

Asbestsanering

De initiatiefnemers streven naar milieubewust, duurzaam ondernemen. In dat kader is een plan gemaakt om alle aanwezige asbest te saneren. In de winterperiode van 2013/2014 is er al 5000m² afkomstig van daken gesaneerd. In de winterperiode van 2015/2016 is eveneens 1440m² afkomstig van de daken gesaneerd. De twee opstallen die nu gesloopt en vervangen gaan worden, bevatten ook een grote hoeveelheid asbest namelijk 2050m². De kosten van het volgens de regels verwijderen en afvoeren hiervan bedragen naar schatting € 16.900.

Met deze veel omvattende asbestsanering is dus ook een belangrijk stuk ruimtelijke/ milieuhygiënische kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

Zonnepanelen

In het streven naar duurzaam ondernemen past ook het gebruik van zonne- energie. Deze energiebron wordt al op grote schaal toegepast in de vorm van 145 zonnepanelen voor zowel de bedrijfsgebouwen als de twee bedrijfswoningen.

4. Ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Best heeft sinds 2010 een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Best/ Erfgoedverordening. De locatie ligt binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Zie onderstaande uitsnede uit de Archeologische beleidskaart. Hoofdstuk 6 van de verordening bevat de regels voor archeologische verwachtingsgebieden.



Voor het onderhavige project is het volgende van belang. In het verleden is de bodem ter plaatse van de bestaande en nieuwe loods al fors geroerd zowel qua oppervlakte als qua diepte, dit in verband met de bouw van de pluimveestallen. 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.

4.2. Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving in de vorm van de Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 van kracht is. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

De nieuwe ontwikkeling is hier het slopen van bestaande bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van een nieuw gebouw met een grotere oppervlakte en goothoogte op een perceel dat al een bedrijfsbestemming heeft.

Vrijwel alle beschermde plantensoorten zijn gebonden aan specifieke groeiplaatsomstandigheden. Zonder nader onderzoek kan worden gesteld dat deze specifieke omstandigheden zich gezien het bestaande gebruik hier niet voordoen.

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 bebouwing gesloopt en dat zou een extra aandachtspunt kunnen zijn in verband met de mogelijke aanwezigheid van (rustplaatsen voor) vleermuizen die zouden kunnen worden verstoord. Dat is hier echter niet aan de orde omdat de bebouwing bewust zodanig is uitgevoerd dat zij ontoegankelijk is voor vleermuizen en vogels. De daken bestaan uit golfplaten zonder dakbeschot of andersoortig isolatiemateriaal. De gehele bebouwing is kiervrij gemaakt juist om te voorkomen dat

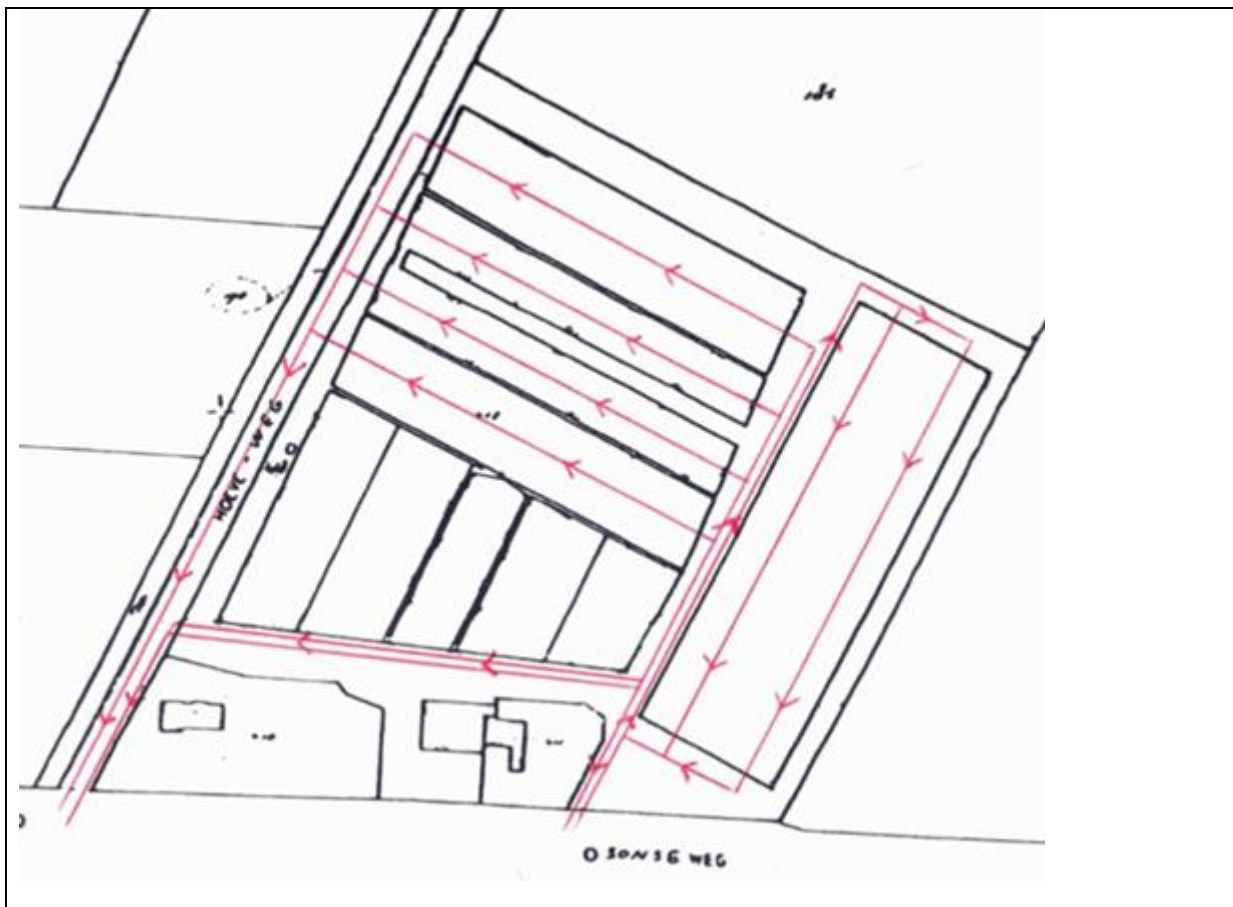
vogels en vleermuizen naar binnen kunnen komen. Immers de uitwerpselen bevatten ammoniak en mogelijk andere schadelijke stoffen die de lak van de gestalde kampeermiddelen aantasten. En dat is iets wat een professioneel stallingsbedrijf te allen tijde moet zien te voorkomen. De klanten rekenen er ook op dat dit zich niet voordoet.

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. Dit leidt er bijvoorbeeld toe dat de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels.

4.3 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. Hier geldt een 60km. zone. 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 volgende figuur.



Zoals in hoofdstuk 2 al is aangestipt leidt de nieuwbouw niet tot een uitbreiding van het totale aantal stallingsplaatsen. Het aantal wordt per saldo wat kleiner. En hoewel campers wat vaker gebracht en gehaald worden dan caravans zal er geen sprake zijn van een merkbare toename van het verkeer.

4.4. Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het bedrijf zijn enkele agrarische bedrijven en een niet- agrarisch bedrijf gevestigd. Evenals in de huidige situatie zal er in de nieuwe situatie geen sprake zijn van belemmeringen over en weer. Qua functie verandert er niets en de nieuwe bebouwing komt niet dicht bij andere functies dan de huidige bebouwing.

4.5. Milieu algemeen

De nieuwe bedrijfsloods die op basis van de te verlenen omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, bevat geen verblijfsruimten zodat er geen sprake is van een gevoelig object op het gebied van bodem, geur, geluid en luchtkwaliteit.

4.6. Bodem

Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van een “verdachte” locatie. Bovendien wordt er geen bebouwing, zoals een woning of een andere gevoelige functie, opgericht waarvoor een bodemonderzoek nodig is. Bovendien heeft er in 1996 al een bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden na het opheffen van het pluimveebedrijf. Dat leverde geen bijzonderheden op en sindsdien is er geen sprake geweest van activiteiten die hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging.

4.7. 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 – 60 km zone- en deze kan evenals alle andere vergelijkbare wegen gebruikt worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit valt onder het normaal gebruik van de weg, nader onderzoek is niet nodig.

4.8 Geluid

De uitbreiding van bebouwing houdt niet in het oprichten van een geluidgevoelig object zodat het aspect geluid geen verdere bespreking behoeft.

4.9. Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De uitbreiding van bebouwing houdt niet in het oprichten van een geurgevoelig object zodat het aspect geurhinder geen verdere bespreking behoeft.

4.10..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.

4.11.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 van 2 juli 2009. In Bijlage 5 bij dit plan is een stappenplan procedures ruimtelijke ordening 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.

4.12. Waterhuishouding

In de ruimtelijke onderbouwing voor een project waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding. Dit volgt uit artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht waarin onder andere artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is verklaard. Deze bepaling 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 Waterschap De Dommel hanteert als strategisch document het waterbeheerplan ‘Krachtig Water’. Dit plan beschrijft de doelstellingen en inspanningen van het waterschap in de periode 2010-2015 aan de hand van een zestal thema’s. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben op 1 maart 2015 een nieuwe Keur vastgesteld. Dit is een verordening waarin is vastgelegd wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater.

Het waterbeleid dat in de Keur en het waterbeheerplan is vastgelegd, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

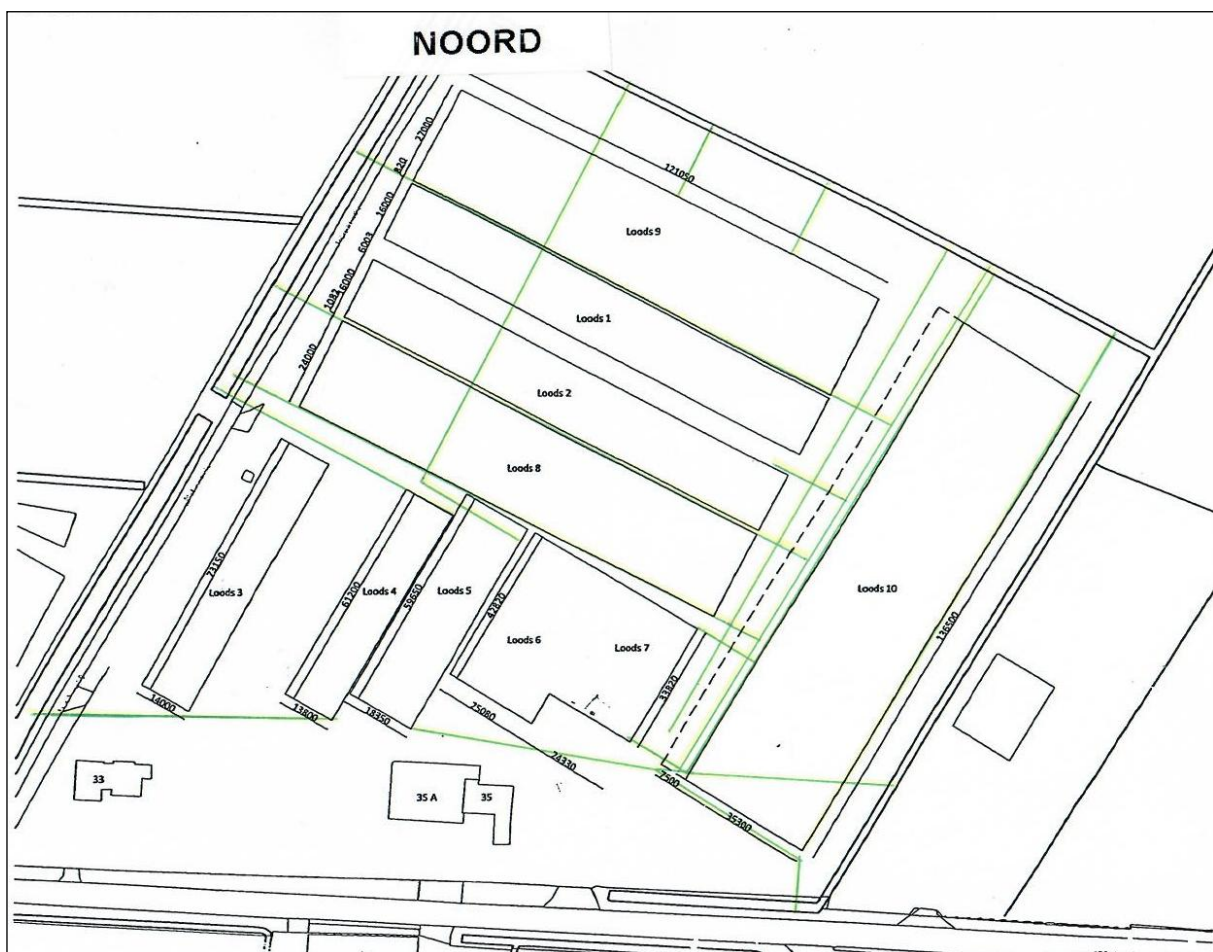
- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is, het bevorderen van vernatting.

Een van de middelen om de tweede doelstelling (het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en waar mogelijk is het bevorderen van vernatting) 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. Hieronder wordt beschreven hoe aan de uitgangspunten van het waterbeleid wordt voldaan.

De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw leidt op zich niet tot bijzondere risico's voor verontreiniging van oppervlakte- en grondwater.

In de wijze van opvang en afvoer van het hemelwater verandert er niets. De nieuwe loods dient ter vervanging van een bestaande loods waarbij tevens een uitbreiding plaatsvindt. Deze uitbreiding vindt plaats op grond die nu al verhard is en waar caravans, boten en andere kampeermiddelen lucht worden gestald. De terreinbodem is enigszins bol waardoor het hemelwater afloopt naar het bestaande waterafvoersysteem. Zie hiervoor onderstaande tekening. 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.



Verder is van belang dat de beide bedrijfswoningen zijn en blijven aangesloten op de drukriolering. Tenslotte wordt opgemerkt dat er op het terreingedeelte nabij de nieuwe loods $\pm 270\text{m}^2$ asfalt wordt verwijderd en wordt vervangen door een beter water doorlatende klinkerbestrating.

5. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid

Het project is particulier initiatief en komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Verder is er een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wro op grond waarvan de gemeente Best eventuele planschadeclaims en de kosten van de behandeling hiervan kan verhalen op de initiatiefnemer.

6.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.

De regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied blijven verder onverkort van toepassing.