

Toelichting bestemmingsplan

Oude Baan 32 te Best





Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Projectlocatie:	Oude Baan 32 5681 PS Best
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Marly van Paassen
Projectnummer:	10192.009
Datum:	28 juni 2018 12 september 2019 (vastgesteld)
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0753.BPOudebaan32-VG01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	14
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	14
4.2 Waterhuishouding	14
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	14
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	17
4.3 Natuur	17
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	17
4.3.2 Wet natuurbescherming	18
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	19
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	20
4.4.2 Archeologie	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Geluid.....	21
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Landschappelijke inpassing	24
4.9 Bodemkwaliteit.....	24
4.10 Externe veiligheid	25
4.10.1 Regelgeving	25
4.10.2 Toetsing aan beleid	25
4.11 Technische infrastructuur	26
4.12 Verkeer en parkeren	27
4.12.1 Verkeersontsluiting	27
4.12.2 Nota parkeernormen.....	27
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	28
5.1 Juridische achtergrond	28
5.2 Toelichting verbeelding	28
5.3 Toelichting regels	28
6. UITVOERBAARHEID.....	29
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1 Procedure	29
6.2.2 Vooroverleg en omgevingsdialoog	29
6.2.3 Zienswijzen en beroep	29
7. BIJLAGEN.....	31

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

In de huidige situatie is op onderhavige locatie, Oude Baan 32, een plantenkwekerij gevestigd. Deze plantenkwekerij is in vergelijking tot andere bedrijven in deze sector kleinschalig. Om het bedrijf voort te kunnen zetten zijn er veel investeringen noodzakelijk die hoge kosten met zich meebrengen.

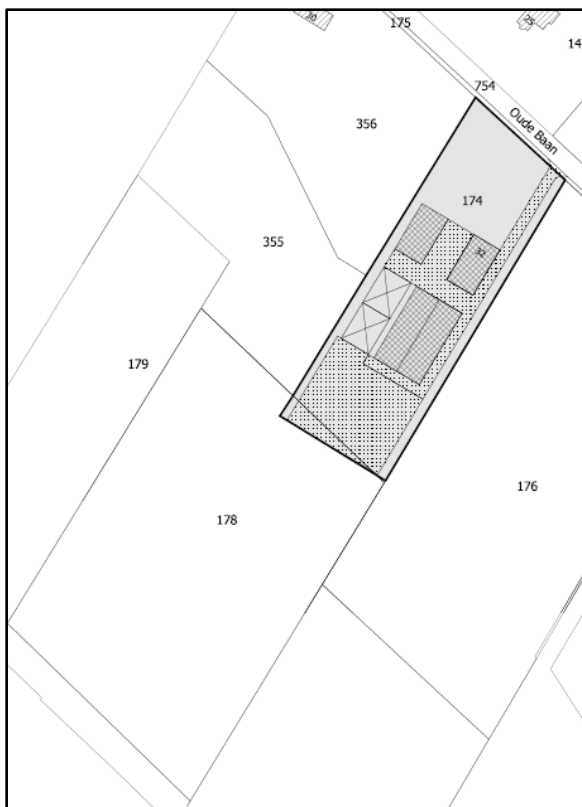
Initiatiefnemer heeft bekeken en afgewogen welke bedrijfsontwikkeling het beste binnen zijn bedrijfsvoering past en is tot de conclusie gekomen om het bedrijf om te schakelen naar een opslagverhuurbedrijf. Daarom wil initiatiefnemer onderhavige locatie laten bestemmen met een andere bestemming, namelijk de bestemming opslagverhuurbedrijf.

Op Afbeelding 1 is de huidige situatie weergegeven en op

Afbeelding 2 is de beoogde situatie

weergegeven. Op 2 november 2016 is er bij de gemeente een principeverzoek ingediend, namens initiatiefnemer. Het college van Burgermeester en Wethouders heeft op 15 februari 2017, onder voorwaarden, een positief principebesluit genomen.

Het doel is om het bedrijf op Oude Baan 32 om te schakelen van een plantenkwekerij naar een opslagverhuurbedrijf. Hiertoe dient dit bestemmingsplan herzien te worden.



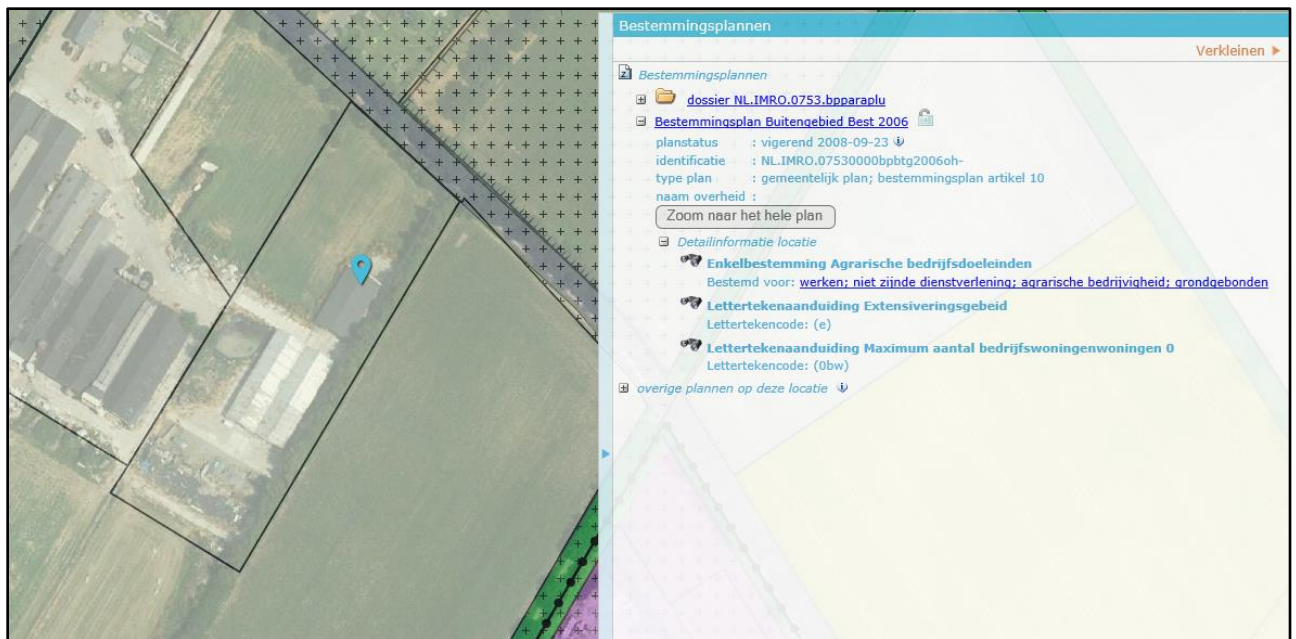
Afbeelding 1: Huidige situatie Oude Baan 32



Afbeelding 2: Beoogde situatie Oude Baan 32

1.2 Vigerend planologisch regime

Onderhavige locatie, Oude Baan 32, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' van gemeente Best, welke is vastgesteld op 23 september 2008. Op Afbeelding 3 is het plangebied weergegeven met de bestemmingen en aanduidingen van het genoemde bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2016', Oude Baan 32

Binnen het bestemmingsplan heeft onderhavige locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen"

- Enkelbestemming: Agrarische bedrijfsdoeleinden
- Lettertekenaanduiding: Extensiveringsgebied
- Lettertekenaanduiding: Maximum aantal bedrijfswoningen: 0

1.3 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel en het vigerend planologische regime is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

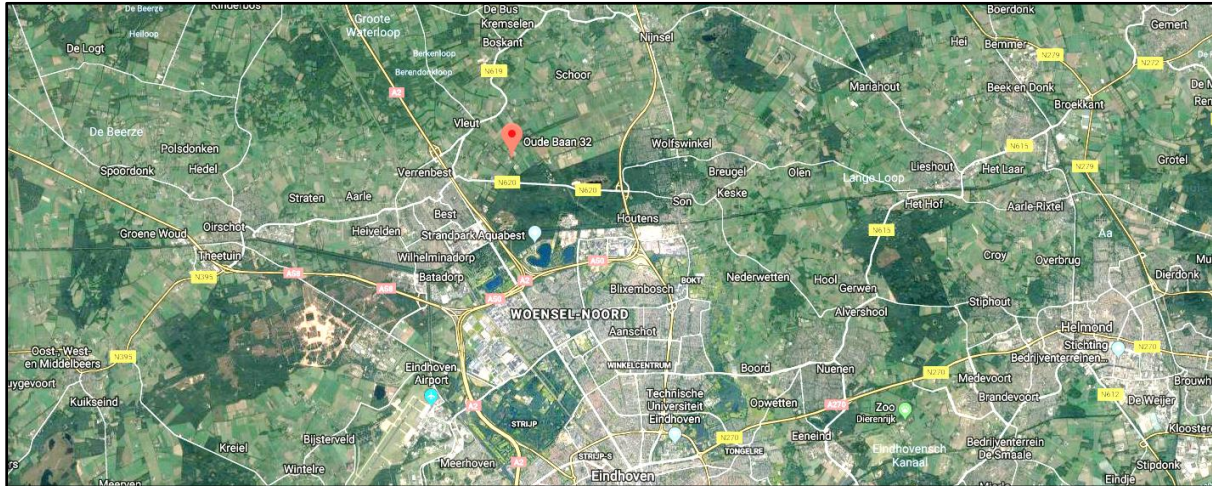
In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

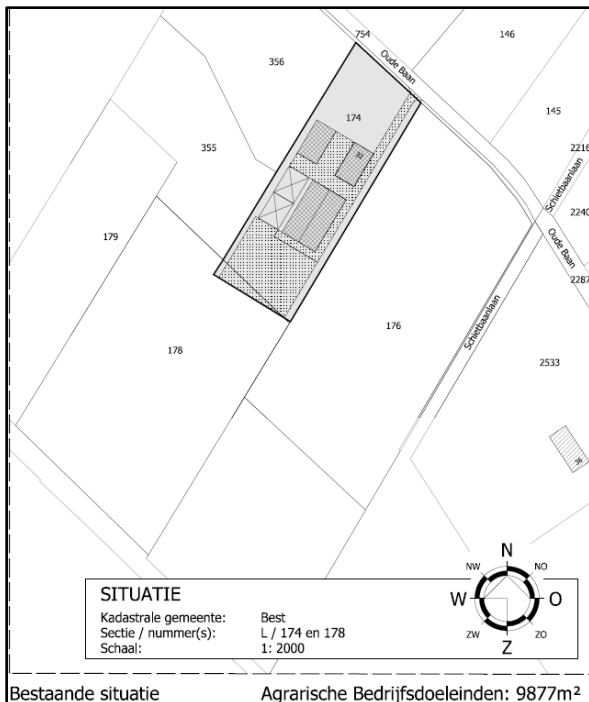
In de bestaande situatie heeft de initiatiefnemer een plantenkwekerij aan de Oude Baan 32 te Best. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Best. Op Afbeelding 4 is te zien dan onderhavige locatie ligt ten noordoosten van Best en ten noorden van Woensel en Eindhoven.



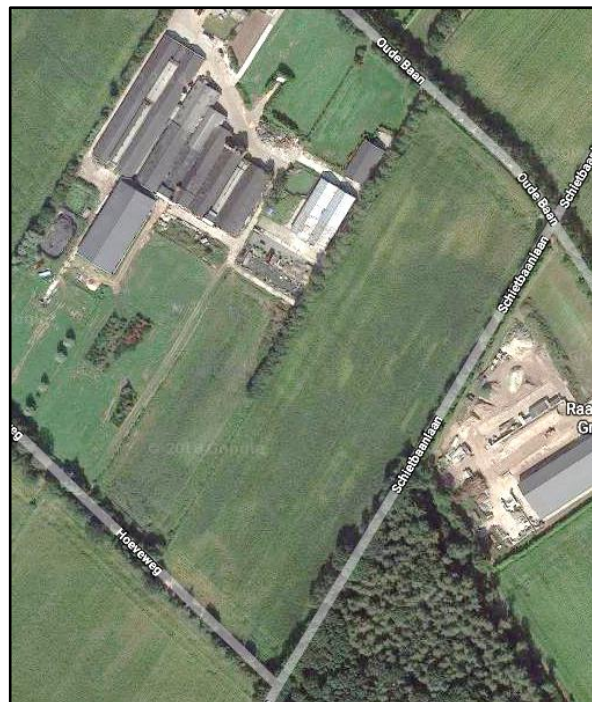
Afbeelding 4: Ligging weergave Oude Baan 32

Op onderhavige locatie zijn meerdere loodsen en overige voorzieningen aanwezig ten behoeve van de plantenkwekerij en een opslagverhuurbedrijf. Onderhavige locatie heeft in de bestaande situatie een agrarische bestemming, dus het opslagverhuurbedrijf is niet toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan.

Het huidige bouwvlak heeft een omvang van 9877 m², dit is weergegeven op Afbeelding 5. Daarnaast is op tegrond Afbeelding 6 de bestaande situatie weergegeven in luchtfotovorm. De situatietekening is op schaal opgenomen in Bijlage 1.



Afbeelding 5: Bestaande situatie, plattegrond



Afbeelding 6: Bestaande situatie, luchtfoto

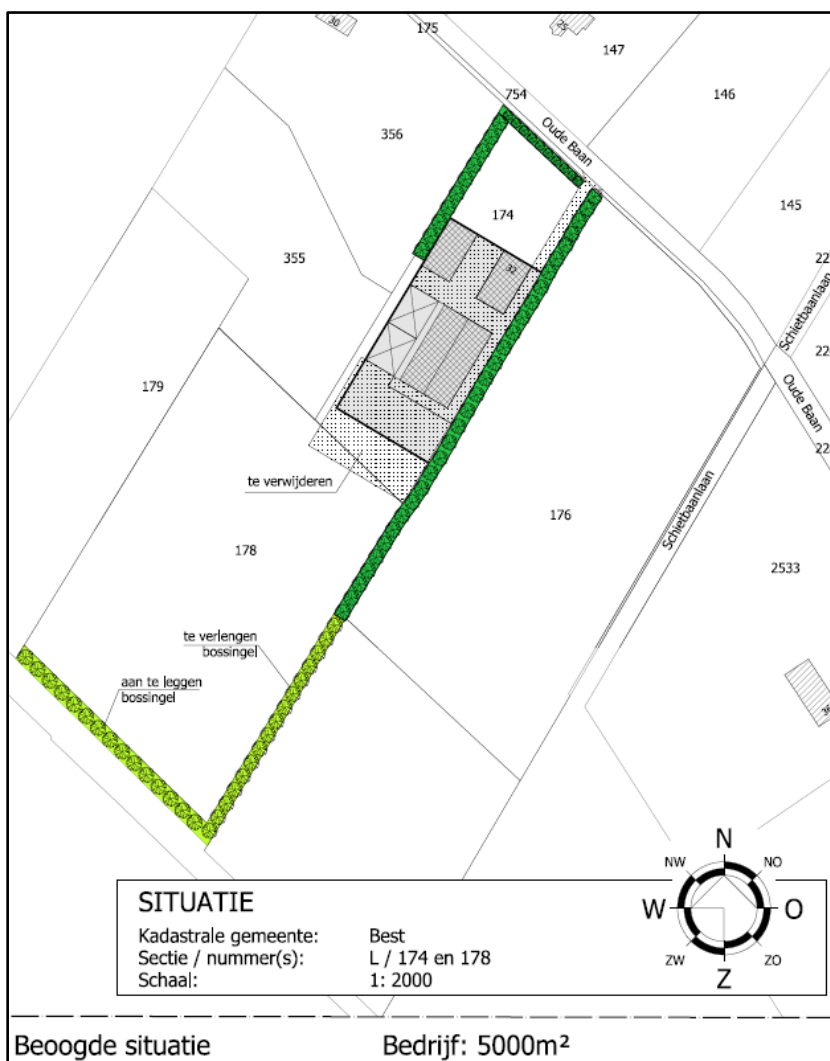
2.2 Beoogde situatie

Zoals eerder is beschreven heeft initiatiefnemer in de huidige situatie een plantenkwekerij, op een bouwvlak van 9877 m² met een agrarische bestemming. In de beoogde situatie zal het bedrijf de plantenkwekerij beëindigen en zal het bedrijf omgeschakeld worden naar een opslagverhuurbedrijf met een bouwvlak van 5000 m². Hiervoor zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar een bedrijvenbestemming ten behoeve van een opslagverhuurbedrijf. Het bouwvlak zal verkleind worden, echter zal er feitelijk niks veranderen qua bebouwing of indeling van het terrein. Wat wel zal veranderen zijn in de beoogde situatie is het volgende:

- De erfverharding wat buiten het bouwvlak komt te liggen zal worden verwijderd
- De huidige landschappelijke inpassing wordt verlengd, zodat de landschappelijke inpassing wordt verbeterd

In Afbeelding 7 is de beoogde situatie opgenomen.

In de beoogde situatie zal een planologische wijziging plaatsvinden ten behoeve van een opslag verhuurbedrijf. De reeds aanwezige gebouwen worden intern verbouwd waardoor opslag van materiaal en materieel voor derden mogelijk wordt gemaakt. Het bedrijf zal zich voornamelijk richten op zzp-ers welke zelf niet beschikken over (voldoende) opslagruimte. De opslag van materiaal en materieel betreft een dynamische vorm van opslag. Ondernemers die ter plaatse opslagruimte huren kunnen op ieder moment van de dag het materiaal ophalen. Op het bedrijf zal geen bewerking, verwerking en reparaties plaatsvinden. Ook het verhandelen van materialen vindt niet plaats. Buitenopslag zal niet plaatsvinden, al het materiaal zal inpandig worden opgeslagen.



Afbeelding 7: Beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

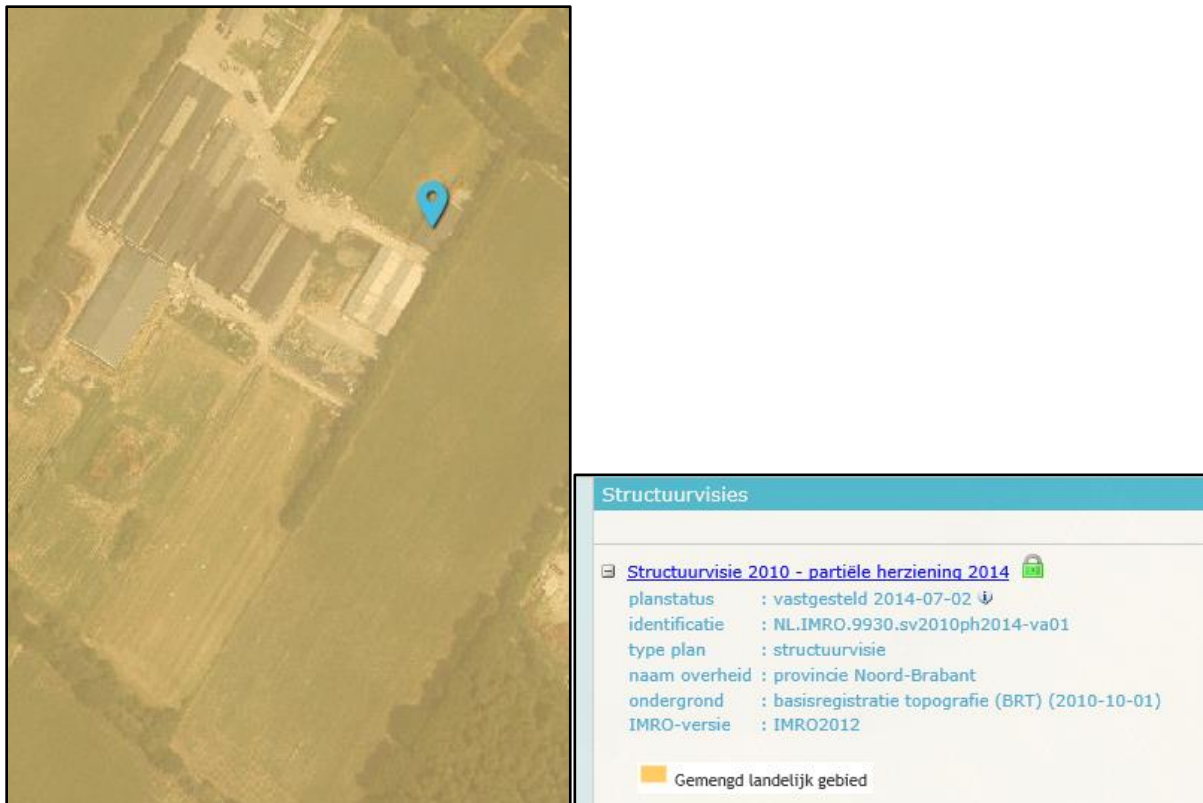
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

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

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

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 8, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een plantenkwekerij en een opslagverhuurbedrijf en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat op onderhavige een plantenkwekerij en een opslagverhuurbedrijf is gevestigd en daarnaast is direct naast onderhavige locatie andere functies gevestigd, zoals een varkenshouderij, een pluimveebedrijf, een grondverzet & cultuurtechniekbedrijf, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties en natuur plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

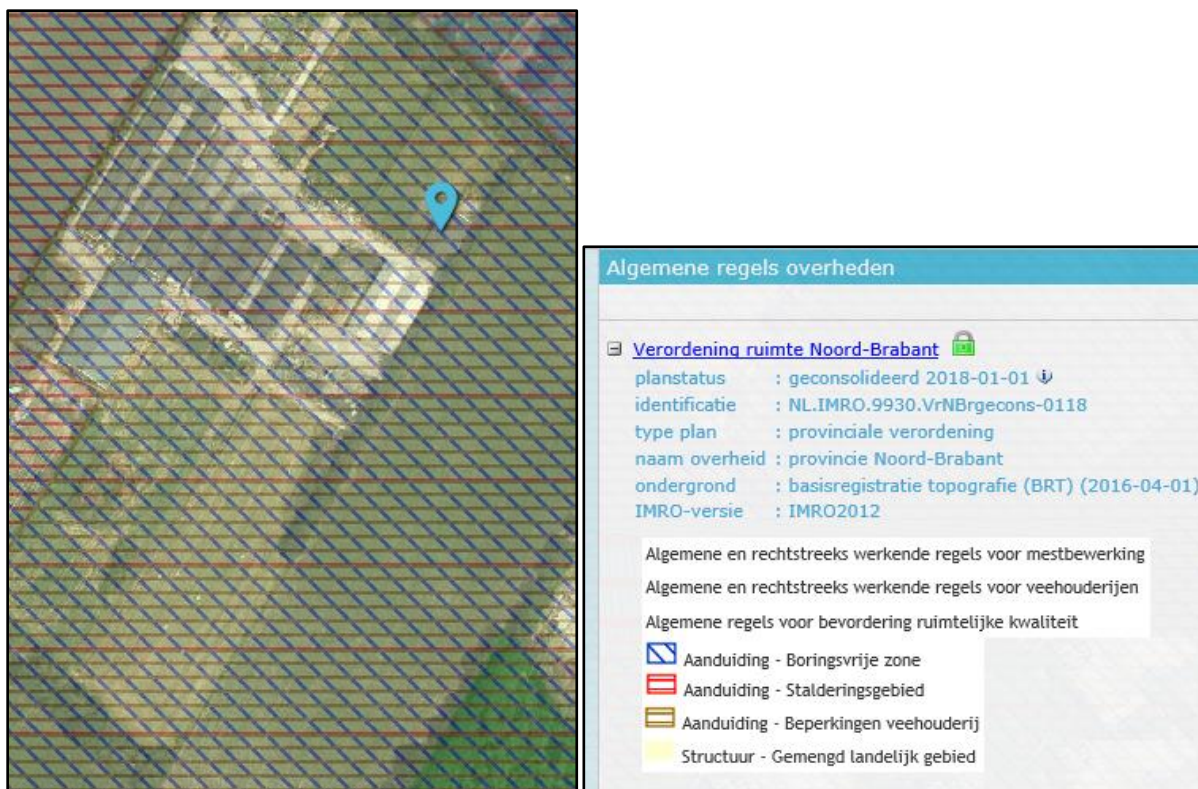


Afbeelding 8: Uitsnede structurenkaart Svro 2014, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is op 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is onderhavige plangebied de aanduidingen 'Boringsvrije zone', 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. De structuur en aanduidingen zijn weergegeven in Afbeelding 9.



Afbeelding 9: Integratie plankaart met structuur en aanduidingen, Verordening ruimte Noord-Brabant, plangebied weergegeven met een blauwe pijl.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Ten tweede moet getoetst worden aan hoofdstuk 3 structuren waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van gemengd landelijk gebied (artikel 7). Daarnaast is op de integrale plankaart te zien dat onderhavige locatie de aanduiding 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' heeft. Echter hoeft onderhavige initiatief niet te toetsen aan de regels ten behoeve van beide aanduidingen. Deze regels hebben namelijk betrekking op ontwikkelingen van veehouderijen. Onderhavig initiatief betreft geen veehouderij. Ten slotte is op de integrale plankaart te zien dat onderhavige locatie de aanduiding 'Boringsvrije zone' heeft. Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van de kleilaag. Onderhavig initiatief betreft geen werkzaamheden van de gronden, dus ook niet de kleilaag. Onderhavig initiatief hoeft dus niet te toetsen aan deze regels. Echter worden de regels wel opgenomen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Zoals eerder is beschreven heeft initiatiefnemer in de huidige situatie, een plantenkwekerij en een opslagverhuurbedrijf. Dit alles op een bouwvlak van 9877 m² met een agrarische bestemming. In de beoogde situatie zal het bedrijf de plantenkwekerij beëindigen en zal het bedrijf voort worden gezet als een opslagverhuurbedrijf met een bouwvlak van 5000 m². Hiervoor zal de bestemming gewijzigd worden naar een bedrijvenbestemming ten behoeve van een opslagverhuurbedrijf. Het bouwvlak zal verkleind worden, echter zal er werkelijk niks veranderen qua bebouwing of indeling van het terrein.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Best is er een Landschapsinvesteringsregeling van toepassing. Toetsing aan deze regeling is opgenomen in Bijlage 2.

In bijlage 2 is te zien dat de gronden van onderhavig bestemmingsplan een totale waarde hebben van €255.780. Door het bestemmingsplan te wijzigen ontstaat er een waarde vermeerdering. De totale waarde in de beoogde situatie bedraagt €279.889. Hierdoor bedraagt de waarde vermeerdering €24.109,-. Van de totale waardevermeerdering dient 20% ingezet te worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat op locatie €4.822 geïnvesteerd moet worden. Initiatiefnemer kiest ervoor om dit te doen d.m.v. het aanleggen van een bossingel met een oppervlakte van 3.099 m². Het aanleggen en onderhouden van deze bossingel bevat een waarde van €5.318,-. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale vereiste om 20% kwaliteitsverbetering toe te passen.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Gemengd landelijk gebied (art 7 Vr):

Voor ontwikkelingen gelegen binnen gemengd landelijk gelden de regels uit artikel 7.1 van de verordening ruimte. Artikel 7.1 schrijft voor dat een gemengde plattelandseconomie, met in hoofdzaak agrarische economie, wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De nieuwe bestemming dient een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied. Hierbij mag geen afbreuk worden gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een niet agrarisch bedrijf in de vorm van een bestratingsbedrijf. Leegstand en verpaupering van gebouwen draagt niet bij aan een gemengde plattelandseconomie en de daar bijhorende visie van de provincie binnen gemengd landelijk gebied.

Het realiseren van een opslagverhuurbedrijf betreft een passend initiatief binnen een gemengde plattelandseconomie doordat leegstand en verpaupering wordt voorkomen. De gebouwen hebben een agrarische uitstraling en bevatten agrarische kenmerken, door het jarenlange gebruik als plantenkwekerij, waardoor deze passend is binnen de omgeving. De omliggende gronden rondom het bedrijf blijven agrarisch bestemd, waardoor geen afbreuk gedaan wordt aan de ontwikkeling van de agrarische economie. Tot slot dient het initiatief een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1. Dit is reeds eerder in deze paragraaf nader toegelicht.

Voor het oprichten van niet agrarische functies gelegen in gemengd landelijk gebied, waartoe een bestratingsbedrijf behoort, zijn regels opgenomen in artikel 7.10 onder 1. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits;

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De totale omvang van het bouwperceel bedraagt 5.000 m² en voldoet daarmee onder de gestelde voorwaarde van maximaal 5.000 m².

- b. Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

In de vorige alinea is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen een gemengde plattelandseconomie. De beoogde ontwikkeling zorgt er voor dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt waardoor leegstand en verpaupering wordt voorkomen. De agrarische uitstraling en karakter wordt, d.m.v. de juiste materialen en landschappelijke inpassing, gewaarborgd.

- c. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De reeds aanwezige gebouwen worden opgeknapt en intern verbouwd ten behoeve van het opslagverhuurbedrijf. Alle gebouwen, welke reeds aanwezig zijn, worden ingericht als opslaglocatie. Hierdoor is geen overtollige bebouwing aanwezig..

- d. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Een opslagverhuurbedrijf behoort, volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot milieucategorie 2. Overige bedrijvigheden vinden niet plaats op locatie. Hierdoor leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger.

- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De ontwikkeling gaat gepaard met de realisatie van één zelfstandig bedrijf.

- f. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot het realiseren van een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

- g. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

De ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening.

- h. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang.

De ruimtelijke ontwikkeling is ook voor de langere termijn passend, zoals is aangetoond middels onderhavige toelichting.

- i. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;

De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Middels bovenstaande toetsing is aangetoond dat de ontwikkeling passend is binnen artikel 7.10 onder 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Structuurvisie

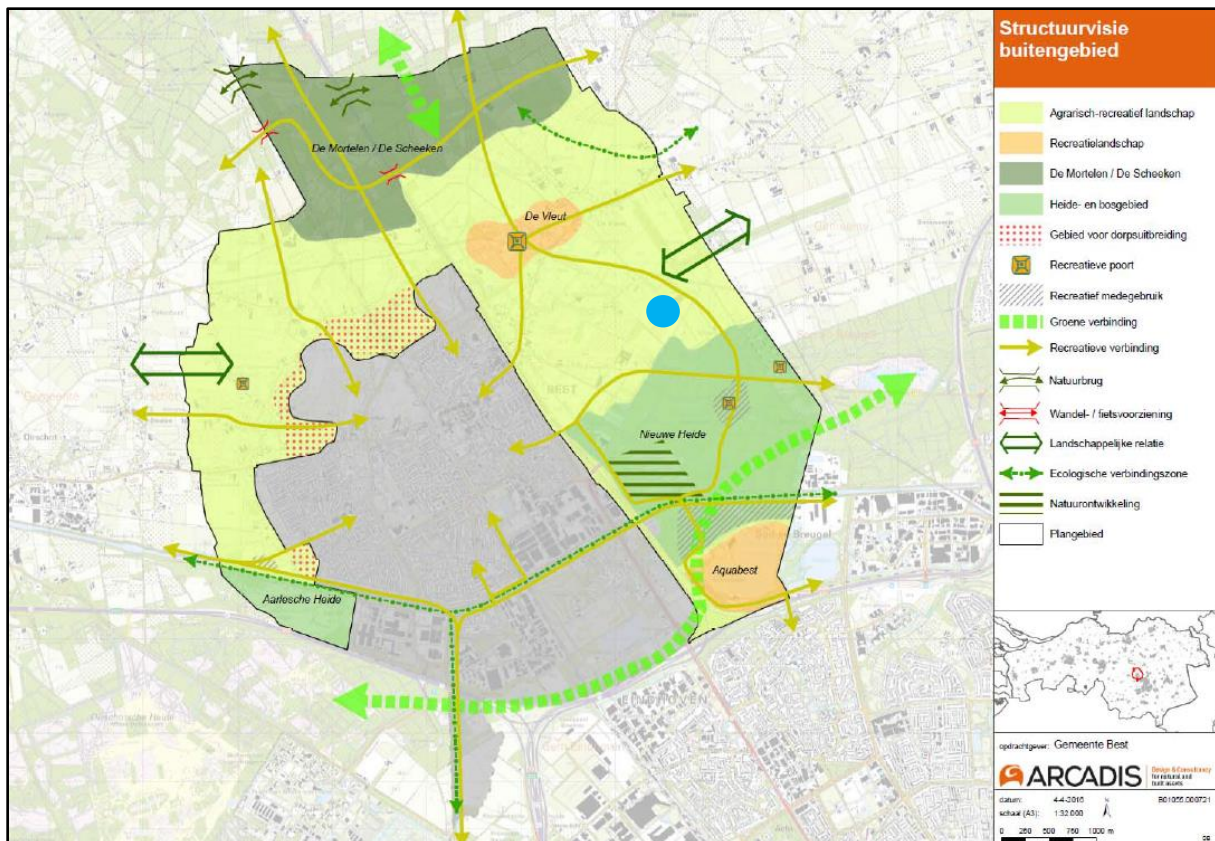
In 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Best de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld. Dit document is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Best (de bebouwde kom en het buitengebied) en schetst het ruimtelijke toekomstbeeld tot 2030. In 2014 is die visie voor een deel van het grondgebied herzien met de structuurvisie 'Groene Mantel met rode knopen'.

De gemeente Best heeft 2016 voor haar buitengebied een verdiepingsslag van de Structuurvisie Best 2030 gemaakt door een nieuwe structuurvisie op te stellen, specifiek voor het buitengebied. Deze structuurvisie is een inspiratiebron én afwegingskader voor initiatieven in het buitengebied en fungeert als opmaat naar de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

De structuurvisie voor het buitengebied maakt keuzes op basis van actuele ontwikkelingen in het landelijke gebied (zoals wonen en werken, veehouderij, milieu) en gaat specifiek in op onderwerpen als landschap, landbouw en recreatie. Dit is noodzakelijk omdat de dynamiek in het landelijk gebied onverminderd hoog blijft. Sommige ontwikkelingen en veranderingen in het buitengebied zijn voorzienbaar en andere niet.

Het buitengebied van Best is als het ware de tuin van de kern Best: een aantrekkelijk landschap waarin het prettig verblijven is. Hier zorgen de inwoners samen goed voor elkaar en voor het landschap, al generaties lang. In deze tuin wordt gewerkt, met name door de agrarische en recreatieve sector. Op sommige plekken is het zoeken naar de balans tussen het agrarisch gebruik, wonen, recreatie, erfgoed, natuur en het karakteristieke coulisselandschap. Daar waar natuur en landschap minder kwetsbaar zijn, is ruimte voor landbouw en intensievere vormen van recreatie. De kernboodschap van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Best is: het landschap is de drager van wat er in het buitengebied van Best gebeurt.

Het buitengebied van Best is opgedeeld in verschillende gebieden, zie Afbeelding 10. Onderhavige locatie is gelegen in het agrarisch-recreatie landschap.



Afbeelding 10: Kaartbeeld Structuurvisie Buitengebied gemeente Best, plangebied weergegeven met een blauwe stip.

Het gebied, agrarisch-recreatie landschap, wordt gekenmerkt door een landschap dat in de loop der tijd is veranderd als gevolg van schaalvergroting in de landbouw. De functie landbouw blijft in grote delen van het gebied richtinggevend naast het versterken van dagrecreatie medegebruik. Te denken valt aan verbrede landbouwfuncties als educatie op de boerderij, verkoop van streekproducten, een boerenterras en de organisatie van workshops. Verder is er ruimte voor niet-agrarische bedrijvigheid. De gemeente Best ziet deze (deels) vrijkomende locaties in toenemende mate als (beleidsmatige) kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Ook ziet de gemeente dat hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen als belangrijk middel om het buitengebied economisch en sociaal vitaal te houden. Vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties worden naar tevredenheid van de omgeving her-ontwikkeld en vormen nieuwe economische dragers. Daarbij kan geen extra bebouwingsoppervlakte ontstaan.

Onderhavig initiatief past binnen de structuurvisie van de gemeente Best, omdat initiatiefnemer inspeelt op de behoefte van hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en de behoefte om het buitengebied economisch vitaal te houden. Dit door de kleinschalige plantenkwekerij her te ontwikkelen naar een opslagverhuurbedrijf.

Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief past binnen de structuurvisie van de gemeente Best.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief is echter niet opgenomen in de activiteiten kolom van de lijst van het besluit m.e.r.

Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden. In paragraaf 4.3.2 is getoetst dat onderhavig initiatief geen significant negatief effect heeft op Natura 2000 gebieden. Daarom hoeft er voor onderhavig initiatief geen passende beoordeling gemaakt worden.

4.2 Waterhuishouding

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

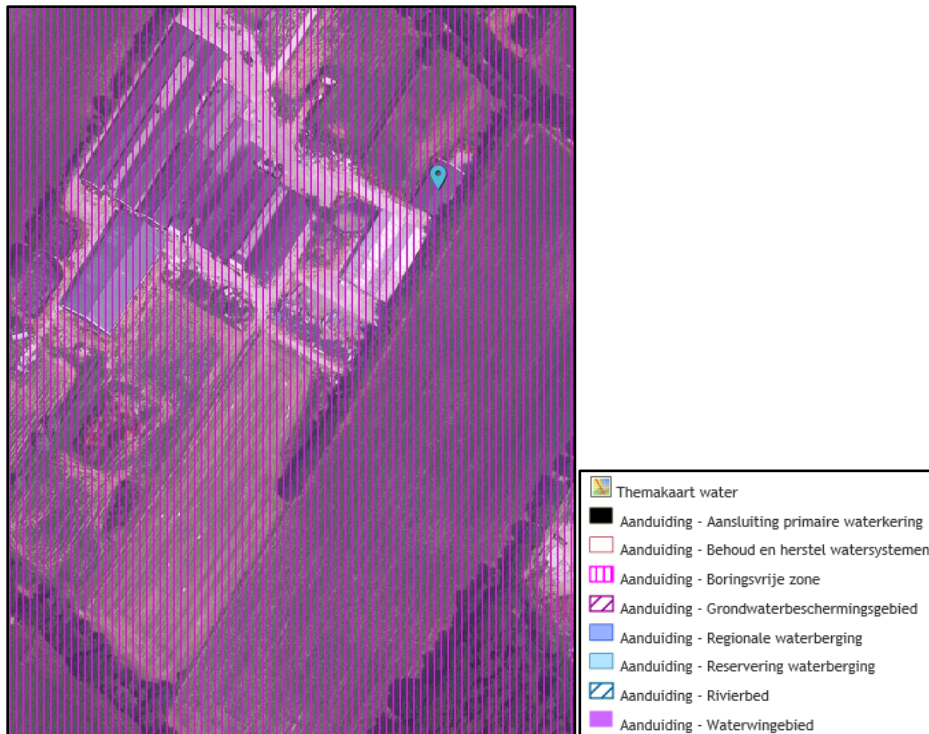
- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

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



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'water' Vr, plangebied is weergegeven met een blauwe pijl

Zoals weergegeven is Afbeelding 11 heeft het plangebied op de themakaart 'water' van de Vr de aanduidingen "Boringsvrije zone" toegekend gekregen. Echter heeft deze aanduiding geen invloed op onderhavig initiatief.

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

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant

Zoals weergegeven is in afbeelding 12 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid



Afbeelding 12: Uitsnede kaart Provinciaal Milieu en Waterplan, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

Op de kaart 2 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie wel aanduiding gekregen, namelijk 'Boringsvrije zone'. Deze aanduiding is toegelicht in paragraaf 3.2.2. Op de kaart 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen.

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het beleidskader van de PMWP er dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied is. Gezien hetgeen hierboven beschreven past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

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

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

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om

gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is Waterschap De Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied.

Zoals eerder is beschreven heeft initiatiefnemer in de huidige situatie, een plantenkwekerij en een opslagverhuurbedrijf. Dit alles op een bouwvlak van 9877 m^2 met een agrarische bestemming. In de beoogde situatie zal het bedrijf de plantenkwekerij beëindigen en zal het bedrijf voort worden gezet als een opslagverhuurbedrijf met een bouwvlak van 5000 m^2 . Het bouwvlak zal verkleind worden, echter zal er werkelijk niks veranderen qua bebouwing of indeling van het terrein. In de beoogde situatie is er dus geen toename van verhard oppervlak. Omdat er geen toename verharding is dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

4.3 Natuur

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

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

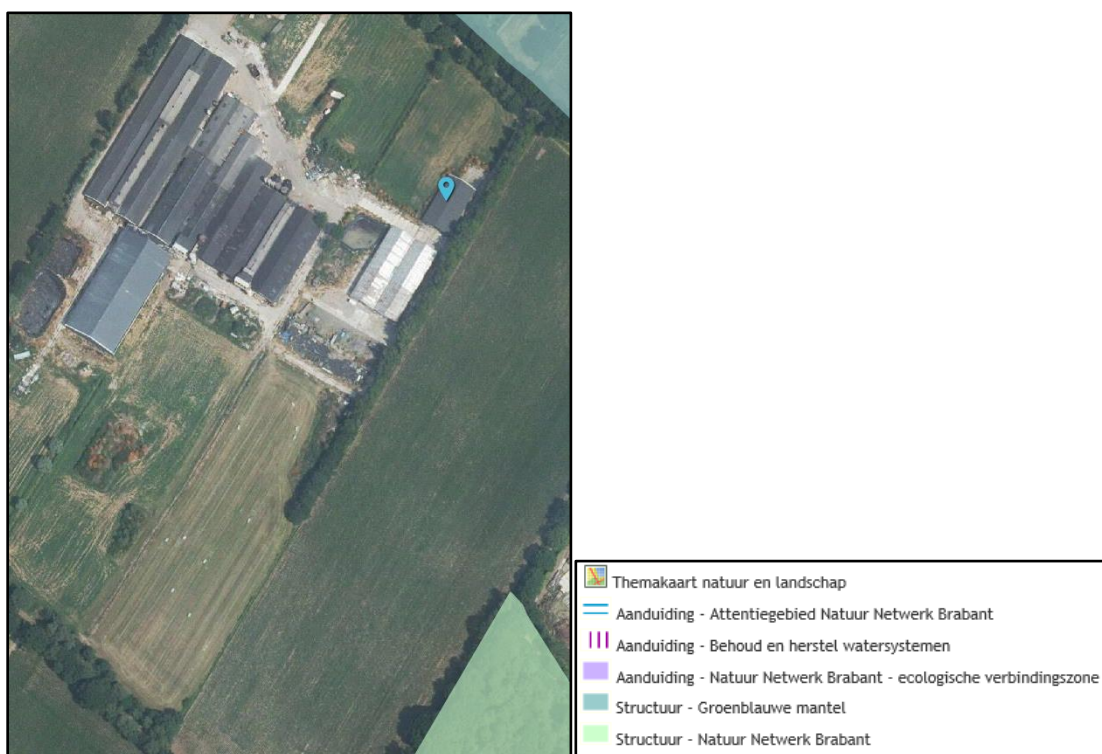
- Alle Natura 2000-gebieden.

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

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 13. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 13: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;

3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen welke is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer. Onderhavige locatie heeft geen effect op Natura 2000-gebieden in het kader van emissie, geluid, licht etc.

Bescherming van soorten

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

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

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

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

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

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

Bij onderhavig initiatief aan de Oude Baan 32 te Best vinden geen fysieke ingrepen plaats en betreft slechts het behoud van de bestaande situatie. Dit heeft dan ook geen effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

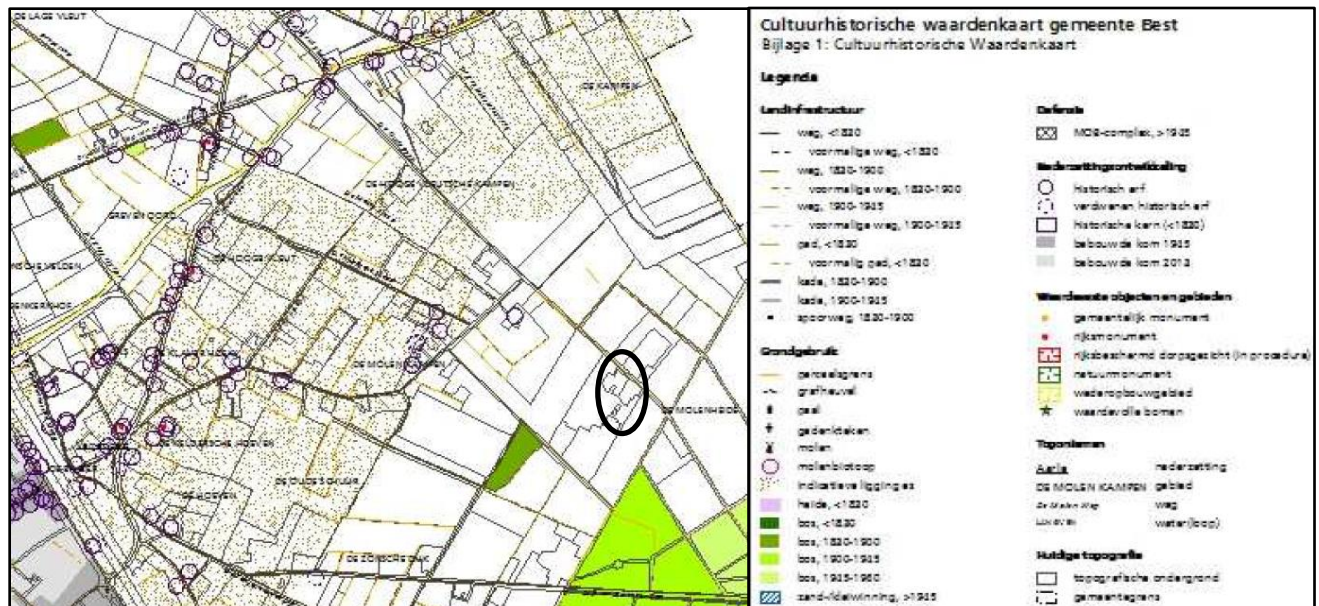
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de gemeente Best blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie afbeelding 14. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. De locatie is op de kaart, zoals te zien is in afbeelding 14 niet nader gedefinieerd.

Onderhavig initiatief aan de Oude Baan 32 te Best betreft het behouden van de bestaande bebouwing en niet het realiseren van nieuwe bebouwing, er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 14: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie', plangebied weergegeven met zwarte cirkel

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' heeft onderhavige locatie, Oude Baan 32, geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Ook heeft onderhavige locatie geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie in het paraplu bestemmingsplan 'Parkeernormen en archeologie', welke is vastgesteld op 06 februari 2017. Er kan dus geconcludeerd worden dat er hoogst waarschijnlijk geen archeologische waarden aanwezig zijn op onderhavige gronden. Daarnaast betreft onderhavig initiatief het behouden van de bestaande bebouwing en niet het realiseren van nieuwe bebouwing. Het enige wat zal veranderen in de beoogde situatie is dat de erfverharding wat buiten het bouwvlak komt te liggen zal worden verwijderd, echter zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan de eventuele archeologische waarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'Rustig buitengebied'. Onderhavige locatie heeft in de beoogde situatie de volgende functie: opslagverhuurbedrijf. In de omgeving van onderhavige locatie bevinden zich de volgende functies:

- | | |
|----------------|--|
| • Oude Baan 2 | Wonen |
| • Oude Baan 10 | Buurtvereniging (bestemming maatschappelijk) |
| • Oude Baan 19 | Wonen |
| • Oude Baan 20 | Wonen |
| • Oude Baan 21 | Wonen |
| • Oude Baan 25 | Pluimveehouderij |
| • Oude Baan 30 | Varkenshouderij |
| • Oude Baan 36 | Grondverzet & Cultuurtechniek |
| • Oude Baan 27 | Wonen |

In de beoogde situatie wordt de plantenkwekerij beëindigd en zal op onderhavige locatie alleen het opslagverhuurbedrijf voortgezet worden. Een opslagverhuurbedrijf behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in rustige woonwijk en rustig buitengebied, is de richtafstand 30 m. De dichtstbij gelegen woning van derden Oude Baan 25 bevindt zich op een afstand van circa 90 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op het perceel Oude Baan 32.

Ten noordoosten is tevens een woning van derden gelegen. Deze woning is gelegen aan de Oude Baan 30. Deze woning is gelegen op een afstand van circa 120 meter van de gebouwen ten behoeve van het opslagverhuurbedrijf.

Daarnaast wordt op onderhavige locatie geen (geur-)gevoelige objecten opgericht. In de beoogde situatie zal het opslag verhuurbedrijf de aanwezige ruimtes op de bedrijfslocatie verhuren aan derden voor opslag van materialen. De opslag van materialen betref een dynamische vorm van opslag. Het betreft de opslag van goederen en materialen en daarnaast vinden door deze bedrijven kleine werkzaamheden plaats op deze locatie. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat onderhavige locatie geen hinder veroorzaakt voor de bedrijvigheid in de omgeving, doordat er geen extra (geur-)gevoelig object wordt opgericht.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat er in het kader van bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen zijn.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting

wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorbewegingen en industrieterreinen. Uitzonderingen daarop zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30km/ uur geldt.

In de beoogde situatie worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, maar wordt slechts de bestemming gewijzigd naar bedrijvenbestemming ten behoeve van een opslagverhuurbedrijf. In de beoogde situatie zal het bedrijf de plantenkwekerij beëindigen en zal het bedrijf voort worden gezet als een opslagverhuurbedrijf met een bouwvlak van 5000 m². Het bouwvlak zal verkleind worden, echter zal er werkelijk niks veranderen qua bebouwing of indeling van het terrein. Daarnaast zullen de huurders van de ruimtes in de beoogde situatie enkele keren per dag aanwezig zijn op onderhavige locatie om te laden en te lossen.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd worden dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is voor onderhavig initiatief.

4.7 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen ten de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste wet daarbij is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de beoogde situatie zal het bedrijf de plantenkwekerij beëindigen en zal het bedrijf omgeschakeld worden naar een opslagverhuurbedrijf. Er is een bestemmingsplan in procedure gebracht om de bestemming te wijzigen in een bedrijvenbestemming ten behoeve van een opslagverhuurbedrijf. Hiermee wordt op onderhavige locatie geen (geur-)gevoelige objecten opgericht. In de beoogde situatie zal het opslag verhuurbedrijf de aanwezige ruimtes op de bedrijfslocatie verhuren aan derden voor opslag van materialen. De opslag van materialen betref een dynamische vorm van opslag. Het betreft de opslag van goederen en materialen en daarnaast vinden door deze bedrijven kleine werkzaamheden plaats op deze locatie.

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl) en 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 317. Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. In afbeelding 15 (schema) op de volgende pagina is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Het extra aantal voertuigbewegingen bedraagt 10. Het aandeel zwaar (vracht)verkeer is op dit moment niet bekend. Gezien de aard van bedrijfsactiviteiten is de verwachting dat de toename veelal bestaat uit licht materieel, bestelbussen al dan niet met aanhanger. Daarom is een progressieve aanname gedaan van 1%. In de praktijk zal dit wellicht lager zijn.

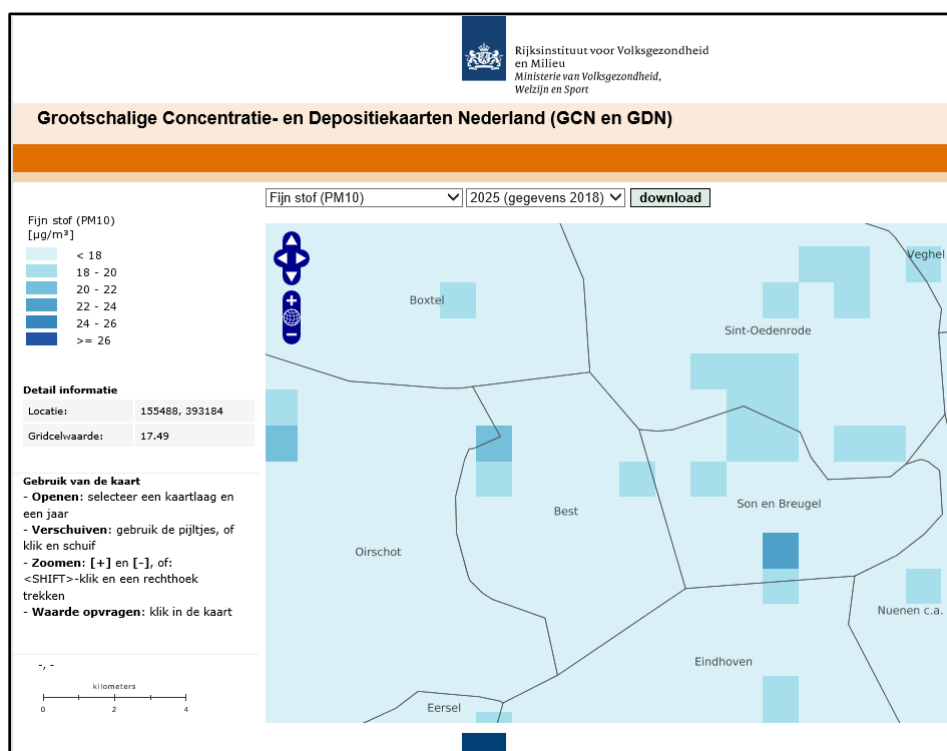
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

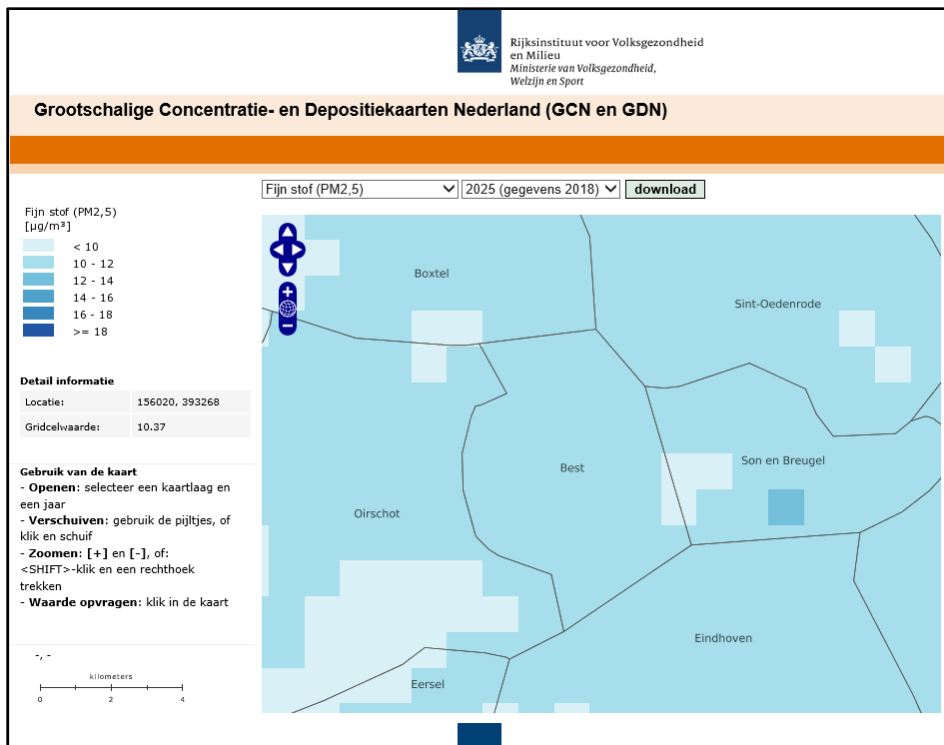
Afbeelding 15: Berekening toename Fijnstof en Stikstofdióxide in NIBM

Daarnaast is de achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Best in kaart gebracht. Deze is dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van het RIVM.

Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied 17,49 µg/m³, zie Afbeelding 16, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 10,37 µg/m³, zie Afbeelding 17, waar de norm eveneens 40 µg/m³ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 16: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof (PM₁₀), bron <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



Afbeelding 17: Uitsnede GCN-kaart Stikstof (NO_2), bron <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

4.8 Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering (zie hoofdstuk 3).

In de Bijlage 1 is het landschappelijke inpassingsplan opgenomen. Gesteld kan worden dat er reeds sprake is van een goede landschappelijke inpassing, welke zorgt voor voldoende landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Deze landschappelijke inpassing wordt verlengd, zodat de landschappelijke inpassing wordt verbeterd. Door behoud van de bestaande landschapselementen en de aanvullende landschappelijke inpassing en het feit dat beide wordt gewaarborgd in het plan, is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. De huidige en beoogde landschappelijke inpassing betreft een hakhoutsingel. Het is een vrij liggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken, dat als hakhout wordt beheerd.

4.9 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het toekomstige gebruik van de die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In de beoogde wordt slechts de bestemming gewijzigd naar bedrijvenbestemming ten behoeve van een opslagverhuurbedrijf. In de beoogde situatie zal het bedrijf de plantenkwekerij beëindigen en zal het bedrijf voort worden gezet als een opslagverhuurbedrijf met een bouwvlak van 5000 m². Het bouwvlak zal verkleind worden, echter zal er werkelijk niks veranderen qua bebouwing of indeling van het terrein. Daarnaast zullen er geen handelingen worden verricht met betrekking tot de bodem. Daarmee is geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de toekomstige gebruikers van de bodem.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd worden dat er geen bodemonderzoek noodzakelijk is voor onderhavig initiatief. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

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

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Oude Baan 32 te Best kunnen zijn:

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Invloedsgebied

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

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

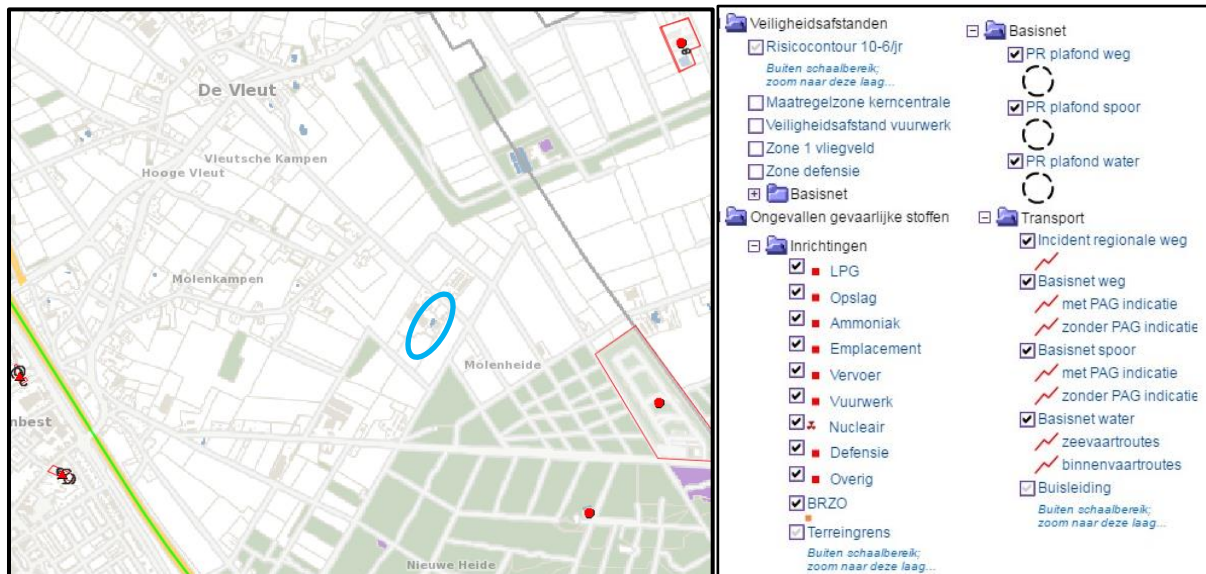
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.10.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Onderhavig initiatief betreft niet het realiseren van nieuwe bebouwing en is dus het Bevi niet van toepassing. Ook worden de volgende werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied, zie Afbeelding 18. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig plan voorziet ook niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied weergegeven, blauw omcirkeld, bron: www.risicokaart.nl

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006" is in de nabijheid geen dubbelbestemming m.b.t. leidingen of buisleidingen opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen dus buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Onderhavig initiatief aan de Oude Baan 32 betreft het behouden van de bestaande bebouwing en niet het realiseren van nieuwe bebouwing, er vinden geen fysieke ingrepen plaats en er zal geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object gerealiseerd worden. Daarnaast worden er geen gevaarlijke stoffen gebruikt in de beoogde situatie.

Gezien voorgaand zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

4.11 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 18). Als er ooit gebouwd zal worden, zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeersontsluiting

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

De locatie is gelegen aan de Oude Baan te Best. Een verharde weg die wordt ontsloten door de Sint Oedenrodeseweg, de N619. De Oude Baan wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. De Oude Baan beschikt over voldoende capaciteit om vervoer van personen en goederen af te wikkelen.

Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van de planlocatie vinden er wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De verwachting is dat er meerdere keren per dag bestelbusjes langskomen om materiaal op te halen of juist af te geven. De verwachting is tevens dat er een enkele vrachtwagen per week op het bedrijf komt om materialen af te leveren.

De bestemmingswijziging zal niet leiden tot onveilige verkeerssituaties. De locatie Oude Baan 32 is gemakkelijk te bereiken zowel via de N619 en de N620. Via beide wegen kan gemakkelijk de snelweg A2 en A50 bereikt worden. Hierdoor hoeven vrachtwagens en bestelbusjes niet door dichtbevolkte dorpskernen te rijden om de locatie te bereiken. Hierdoor worden gevaarlijke verkeerssituaties vermeden.

4.12.2 Nota parkeernormen

Op 30 november 2015 is door de gemeenteraad de nota 'Parkeernormen 2015' vastgesteld. Dit is de laatste nota die is vastgesteld met betrekking tot parkeernormen. Deze nota omschrijft de parkeernormen in de gemeente Best gebaseerd op de trends binnen het autobezit.

Op pagina 21 van de nota 'Parkeernormen 2015' staat een tabel met de verschillende parkeernormen voor 'Werken'. In het buitengebied is er voor een arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijvigheid, wat betreft in onderhavig initiatief, een parkeernorm van 0,8 per 100 m². Hiermee wordt bedoeld dat per 100 m² bruto vloeroppervlakte er gemiddeld 0,8 parkeervak aanwezig moet zijn. Onderhavig initiatief betreft 1713 m² aan bruto vloeroppervlakte. Dat zou betekenen dat er minimaal 14 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op onderhavig initiatief is voldoende parkeermogelijkheden aanwezig op eigenterrein om hierin te voorzien. Initiatiefnemer draagt zorg om 14 parkeerplaatsen te realiseren op locatie. Hiermee wordt er aan de normen volgens de nota 'Parkeernormen 2015' voldaan.

Daarnaast betreft onderhavig initiatief opslag van materialen en goederen. Op onderhavige locatie betreft het enkel ophalen en brengen van goederen, dus geen langdurig parkeren.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren onderhavig initiatief geen belemmeringen zijn.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Bedrijf
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
- Enkelbestemming: Groen
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van bedrijf - Opslagverhuurbedrijf
- Gebiedsaanduiding: Boringsvrije zone

Bovenstaande bestemmingen en aanduidingen zijn zoveel als mogelijk aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006'. Echter is onderhavig moederplan niet volgens de SVBP. Het gehele plan wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter, waar het mogelijk wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Oude Baan 32 te Best betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het een ander is geregeld via een anterieure overeenkomst, waarvan planschade onderdeel van uitmaakt. Afgesproken is dat eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

6.2.2 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Voor de provincie viel het direct binnen de regels van de verordening waardoor geen vooroverleg nodig was en het waterschap heeft ingestemd het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Daarnaast is er door initiatiefnemer op 17 en 18 juli 2019 een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Hierbij zijn de omwonenden aan de Oude Baan 25 en 36, Molenheideweg 7, Sonseweg 33 en Kalverhoekseweg 30 bezocht. De omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen, waarbij één zienswijze door de provincie op het plan is ingediend. De zienswijze van de provincie omvatte een paar kleine opmerkingen en omvatte een opmerking in het kader van het feit dat de inrit niet binnen de bestemming 'bedrijf' was gelegen. Gezien voorgaand heeft deze zienswijze geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan door het aanpassen van een paar kleine opmerkingen en opnemen van de bestemming 'bedrijf' ter plaatse van de inrit.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening bestaande en beoogde situatie

Bijlage 2: Notitie Nadere toelichting kwaliteitsverbetering