

Ruimtelijke onderbouwing Aarleseweg 50, gemeente Best

Gemeente Best

Datum: 19-03-2021

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectgebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Beoogde ontwikkeling	4
3	Beleid	6
3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	6
3.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	6
3.3	Structuurvisie buitengebied gemeente Best	8
3.4	Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	8
3.5	Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best	9
4	Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid	10
5	Uitvoerbaarheid	22

1 Inleiding

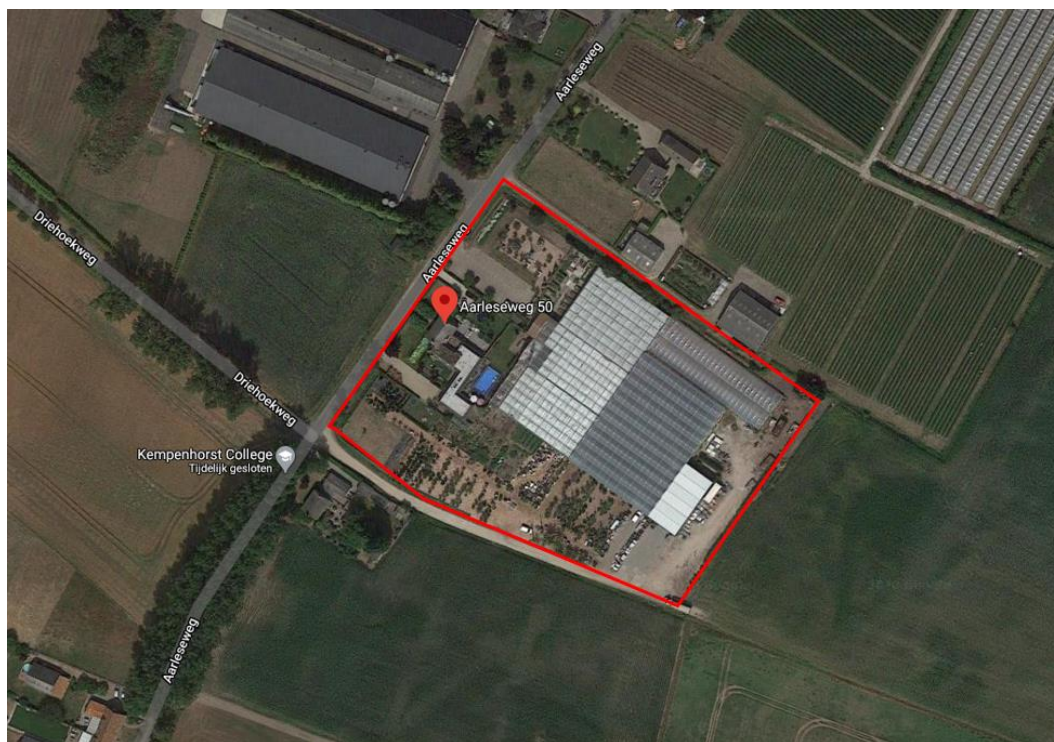
1.1 Aanleiding

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing staat het perceel Aarleseweg 50 in de gemeente Best centraal. In verband met de toekomstbestendigheid is het plan opgevat om het agrarisch bedrijf met nevenactiviteit (kwekerij met huisverkoop/streekwinkel) te ontwikkelen naar een groencentrum.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Best 2002 (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 2002) is deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarom wordt deze ontwikkeling meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Best. In het kader hiervan dient aangetoond te worden dat het initiatief passend is binnen de relevante beleidskaders en inpasbaar is als het gaat om de diverse omgevings-/milieuaspecten.

1.2 Projectgebied

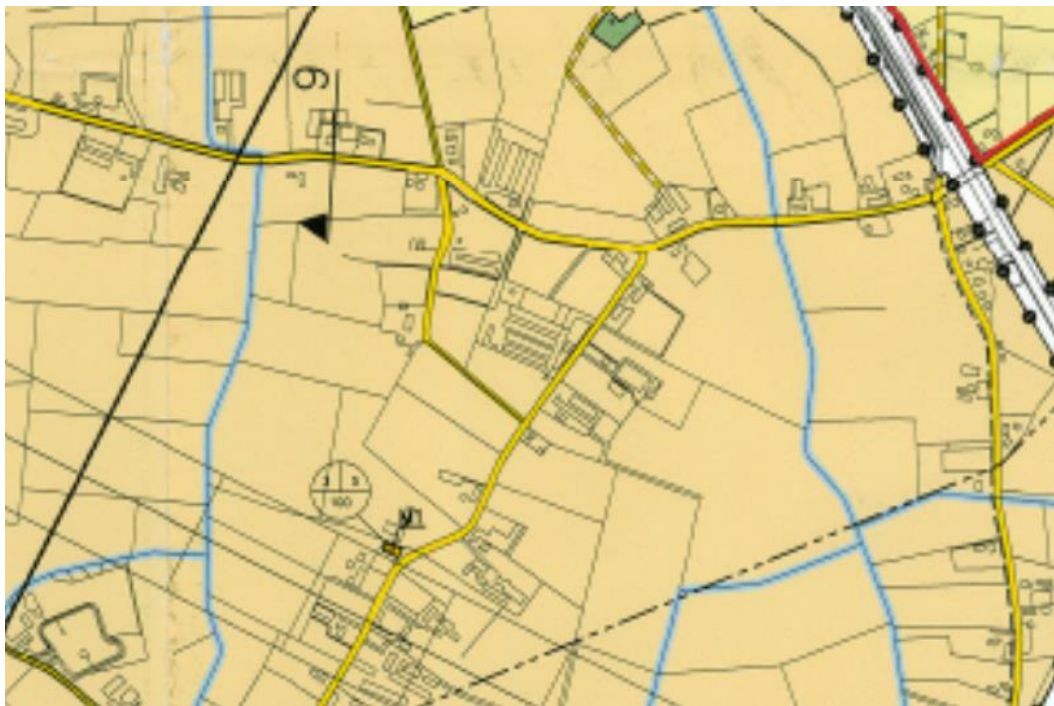
Het projectgebied betreft de Aarleseweg 50 in het buitengebied van de gemeente Best. Onderstaande figuur geeft globaal het projectgebied weer.



Figuur: globale begrenzing van het projectgebied Aarleseweg 50 in het buitengebied van Best

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2002' (vastgesteld op 21 januari 2002). Hierbinnen heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch'. Hierbinnen zijn toegestaan: een duurzame agrarische bedrijfsvoering en extensief recreatief medegebruik. Het beoogde gebruik (groencentrum) past niet binnen deze bestemming.



Figuur: projectgebied binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2002

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019' (voorontwerp 6 februari 2018) heeft het projectgebied de bestemming 'Bedrijf – 1' gekregen en is één bedrijfswoning toegestaan. De aanduiding 'tuincentrum' ligt op het projectgebied, waardoor een tuincentrum is toegestaan. Tevens is er sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voorgestane ontwikkeling wordt op basis van deze ruimtelijke onderbouwing ook als zodanig opgenomen in het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan voor het buitengebied.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het projectgebied Groencentrum de Mortelen. Dit is een kwekerij waarbij sprake is van huisverkoop van eigen geteelde producten. De bij de van oorsprong agrarische kwekerij aanwezige nevenactiviteiten zijn in de loop der tijd doorgegroeid waardoor het bedrijf in de huidige situatie bestaat uit verschillende bedrijfstakken in de groensector die het bedrijf samen een volwaardig bestaansrecht geven.

Op het terrein zijn verschillende bedrijfsonderdelen aanwezig, waaronder kwekerijen (overdekt en in de openlucht), kantoorruimte, parkeer- en laad- en losmogelijkheid, en een bedrijfswoning. De verkoop vindt plaats op het bestaande erf. De beplanting wordt gevormd door met name de gronden die als kwekerij in gebruik zijn (in de openlucht) en is verder beperkt tot enkele bomen en struiken rond de bedrijfswoning. De locatie wordt met drie opritten ontsloten aan de Aarleseweg.



Figuur: deel van het projectgebied, met aan de linkerzijde een kwekerijruimte en rechterzijde de bedrijfswoning

2.2 Beoogde ontwikkeling

In de huidige bedrijfssituatie bestaat het bedrijf uit verschillende activiteiten om een totaalconcept voor tuin en terras aan te kunnen bieden: kweken en verkoop van tuinplanten, bomen, bloemen en planten aan hoveniers en particulieren, inrichting en onderhoud van tuinen en de verkoop van materialen te behoeve van klein tuinonderhoud. Ook zal, gezien de gunstige ligging van de locatie, de verkoop van streekproducten blijven plaatsvinden.

Het initiatief betreft de wijziging naar een groencentrum, waarbij sprake is van boom- en plantenteelt en tevens van verkoop van eigen producten en aan het groencentrum gelieerde diensten en producten. Tevens is het wenselijk om gerelateerd aan het groencentrum en de verkoop van streekproducten kleinschalige horeca en de mogelijkheid tot de organisatie van een beperkt aantal evenementen (max. 6 per jaar) toe te staan. De locatie leent zich daar goed voor gezien de ligging in de overgangszone van de woonwijk Aarlesche Erven en het omliggende buitengebied in het Groene Woud. De bestaande gebouwen/ruimten blijven in de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie behouden. Er vindt geen sloop of nieuwbouw plaats. Ook de bestaande terrein- en erfindeling blijft grotendeels ongewijzigd. Zodoende betreft het initiatief uitsluitend een functiewijziging.

Specifiek bestaat het beoogde groencentrum uit de volgende onderdelen. De nummers verwijzen naar de nummers op bijgevoegde figuur met de indeling van het terrein:

- Bestaande parkeerplaats(1)
- Twee overloopgebieden met parkeermogelijkheden en laad- en losmogelijkheden(2 en 11);
- Overdekte verkoopruimte(3);
- Kwekerij in de vorm van een open containerveld en schaduwhal(4) en tevens een andere kwekerijruimte waar een beperkt aantal keer per jaar evenementen worden georganiseerd(7);
- Opslagloods voor machines en materialen(5);
- Logistieke ruimte (buitenopslag)(6);
- Een ondersteunende horecafaciliteit(8);
- Kantoorruimte(9)
- Bedrijfswoning(10);
- Weiland en kwekerij in de buitenruimte(12).



Figuur: Inrichtingsschets beoogde situatie Groencentrum de Mortelen

3 Beleid

3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

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

Instructieregels voor gemeenten

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

Werkingsgebieden binnen het plangebied

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

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

Relevantie Interim omgevingsverordening initiatief

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

Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

- Met voorliggende functiewijziging wordt de gemengde plattelandseconomie niet aangetast. Op het perceel blijft een bedrijf toegestaan in het landelijk gebied. De functiewijziging, dat wil zeggen de realisatie van het groencentrum en bijbehorende voorzieningen draagt bij aan het vitaal houden van het bedrijf, wat op zijn beurt bijdraagt aan een vitaal platteland.

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

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

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

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
 - b. De vestiging heeft een bij de omgeving passende omvang.
- Het initiatief vindt plaats op een bestaand bouwperceel in bestaande bebouwing. Het agrarische bedrijf met nevenfunctie verbreedt qua activiteiten en groeit door naar een groencentrum. Hiermee is geen sprake van een nieuwe (kapitaal)intensieve functie maar van een marktgestuurde doorontwikkeling van een agrarische bedrijf met nevenfunctie. Met de functiewijziging die het perceel ondergaat, blijft er een bedrijf aanwezig op het perceel, dat als zodanig past te midden van de andere (agrarische) bedrijven en andere functies in de gemengde omgeving van de Aarleseweg. De omgeving wordt steeds gemengder qua functies, onder andere door stoppende agrarische bedrijven en de ontwikkeling van 'Aarlesche Erven' die in de directe nabijheid van het projectgebied komt te liggen. De ruimtelijke impact van het initiatief ten opzichte van de huidige situatie is beperkt (zie hoofdstuk 4). In het bestemmingsplan zal een bepaling worden opgenomen waarmee wordt voorkomen dat sprake zal zijn van een oneigenlijke vorm van detailhandel. Door het bedrijf te wijzigen naar een groencentrum blijft het bedrijf economisch vitaal, wat op zijn beurt bijdraagt aan een vitaal landelijk gebied. Hiermee wordt voorkomen dat er geen vrijkomende agrarische bebouwing ontstaat. Er is geen sprake van de vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. De functie valt in maximaal milieucategorie 2, dit wordt als zodanig geborgd in het bestemmingsplan.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

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

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

- In paragraaf 3.4 wordt voorliggende ontwikkeling uitgewerkt aan deze eis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.3 Structuurvisie buitengebied gemeente Best

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

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

De wijziging van kwekerij met als nevenactiviteit huisverkoop naar een groencentrum is nodig om het bedrijf economisch vitaal te houden. Doordat het bedrijf blijft bestaan, wordt leegstand voorkomen. Dit draagt bij aan een vitaal landelijk gebied. De herontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en erf. Er ontstaat geen extra bebouwingsoppervlakte.

3.4 Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

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

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

vervaardigde (agrarische) producten tot een verkoopvloeroppervlakte van 200m², bedrijven met een industriële uitstraling en structurele buitenopslag, grootschalige (licht)reclame en lichtmasten zijn niet toegestaan.

- Voorliggend initiatief betreft van oorsprong een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit huisverkoop. Dit bedrijf verbreedt qua activiteiten en groeit door naar een groencentrum. Zoals onder paragraaf 3.2 (onder artikel 3.73) is beschreven, wordt een groencentrum als passend beschouwd in het steeds gemengder wordende omgeving te midden van andere (agrarische) bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Door de functiewijziging blijft het bedrijf economisch vitaal en wordt voorkomen dat leegstaande agrarische bebouwing ontstaat. Dit draagt bij aan vitaal landelijk gebied.

3.5 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Best

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

- De notitie onderscheidt drie categorieën ontwikkelingen. Voorliggende ontwikkeling valt onder categorie 1. Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling die geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft. Het initiatief vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er is uitsluitend sprake van wijziging van een kwekerij met huisverkoop naar een groencentrum met verkoop van eigen geteelde producten en assortimentslijst. Dit betreft een beperkte verruiming van het bestaande gebruik. Dit type ontwikkelingen, die onder categorie 1 valt, vereist geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap.

4 Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

Milieuaspecten

Bij voorliggend initiatief gaat het om de wijziging van een kwekerij met huisverkoop naar een groencentrum. Er vindt geen uitbreiding van bestaande bouwwerken plaats, en er is tevens geen sprake van sloop van bouwwerken. Het initiatief betreft uitsluitend een functiewijziging op een bestaande locatie, in bestaande bebouwing en binnen de bestaande erfcontouren. De ruimtelijke impact van het initiatief ten opzichte van de huidige situatie is beperkt en derhalve is voor de verschillende milieuaspecten geen nader onderzoek nodig. Hierna wordt per milieuaspect een korte toelichting gegeven.

Bodem

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

- Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied', waar een agrarisch bedrijf is toegestaan. Aangezien met de wijziging naar een groencentrum de functie bedrijf blijft bestaan, wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit ook geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zijn uit het oogpunt van bodem geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief.

Water

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

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

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

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

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Samen met de legger vormt de Keur het juridisch instrumentarium van het Waterschap. In de Keur zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot compensatiemaatregelen in het geval van een toename van het verhard oppervlak. Daarnaast

zijn in de Keur gebods- en verbodsregelingen opgenomen die betrekking hebben op handelingen in en rond watergangen en waterkeringen die zijn opgenomen op de legger.

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

Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zeer ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' (ca. 6,7 km afstand tot het projectgebied). Gelet op de aard van de ontwikkeling (geen sloop, geen nieuwbouw) zijn significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied uitgesloten.

Het projectgebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ruimtebeslag op het NNB is derhalve uitgesloten. In de omgeving van het gebied bevinden zich wel gebieden die behoren tot het NNB, namelijk op circa 1 km afstand ten noorden van het projectgebied (NNB) en 1,3 km afstand ten westen van het projectgebied (EHS). Echter, gelet op de aard van de ontwikkeling (geen sloop, geen nieuwbouw) en de afstand tot het gebied, zijn effecten vanuit de externe werking niet aan de orde.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke projecten dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Met voorliggend initiatief wordt bestaande bebouwing en verharding behouden en wordt geen vegetatie verwijderd. Het betreft uitsluitend de wijziging van een functie van een agrarisch bedrijf naar een groencentrum (bedrijf). Het bouwvlak verandert niet. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een belemmering vanuit de Flora & Faunawet.

Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor de aan te houden hinderafstanden is het van belang om te bepalen dat het hier gaat om een rustige woonwijk of gemengd gebied. Het begrip Gemengd gebied wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies

weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: “Een gebied met een matige tot sterke functiemenging”. Het kan gaan om woningen die direct voorkomen naast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden gedefinieerd. Daarnaast gaat het om gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Het projectgebied kan worden gekenmerkt als gemengd gebied. In de omgeving is sprake van percelen waar gewoond wordt, naast agrarische en overige bedrijvigheid.

Bij gemengd gebied horen de volgende richtafstanden:

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

Beoordeling

De kwekerij met huisverkoop wijzigt naar een groencentrum. Het groencentrum kan worden getypeerd als bedrijf in maximaal categorie 2. Aangezien sprake is van gemengd gebied in de omgeving van het projectgebied (woningen, agrarische bedrijven, overige niet-agrarische functies), geldt een richtafstand van 10 meter. In de omgeving van het projectgebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Best 2002) geen milieugevoelige functies op minder dan 10 meter afstand tot het projectgebied aanwezig. De omvang en afstanden in de huidige en toekomstige bedrijfssituatie wijzigen niet.

Geluid

Wegverkeer

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

Industrielawaai

De beoordeling van de akoestische activiteiten vindt plaats in het kader van goede ruimtelijke ordening. De basale toets van het geluidaspect in het plan gebeurt op basis van de volgende criteria: In de nieuwe situatie moet sprake zijn van een ‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ ter plaatse van de omliggende woningen als gevolg van de functiewijziging van het bedrijf. De belangrijkste geluidsbronnen bestaan uit rijden en manoeuvreren van vrachtwagens, personenauto’s en bijvoorbeeld tractoren. De huidige en toekomstige bedrijfssituatie wijzigt in dit opzicht echter niet, er zal hoogstens een beperkte toename in aantallen verkeersbewegingen van personenauto’s tot gevolg hebben. Het aspect geluid zal de uitvoering van het initiatief niet in de weg staan.

Luchtkwaliteit

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

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

De voorgenomen functiewijziging heeft geen effect op de uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof afkomstig van bedrijfsactiviteiten. De functiewijziging van het agrarisch bedrijf met nevenactiviteit (huisverkoop) naar groencentrum heeft hoogstens een geringe verandering van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. In de huidige situatie blijkt, uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat ter plaatse van het projectgebied zowel in de huidige situatie de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen.

Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor $PM_{2,5}$ wordt eveneens niet overschreden. Aangezien de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoet aan de normen en het initiatief hoogstens een-beperkte toename in aantallen verkeersbewegingen tot gevolg heeft, wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit uitvoering van het initiatief niet in de weg staat.

Geur

Beoordeling

Bij de geurbeoordeling middels de zogenaamde omgekeerde werking moeten twee aspecten worden beoordeeld:

- 1) worden belangen van derden geschaad door de beoogde ontwikkeling;
- 2) is sprake van een acceptabel woon en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

1) Beoordeling belangen van derden

Binnen het plangebied was tot 2002 een veehouderij gevestigd met varkens en rundvee. Op 10 juli 2002 is de vergunning van deze veehouderij ingetrokken.

Binnen het plangebied is één voormalige bedrijfswoning aanwezig. Tevens is een bedrijfspand aanwezig dat fungeert als tuincentrum. In de beoogde situatie blijft de voormalige bedrijfswoning bestaan als bedrijfswoning behorende bij het tuincentrum. In onderstaande figuur zijn deze beide geurgevoelige objecten weergegeven.



Figuur 1

Voor de (voormalige) agrarische bedrijfswoning geldt artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Dit artikel luidt als volgt:

De afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

De meest nabijgelegen veehouderij is de pluimveehouderij die tegenover het plangebied is gelegen aan de Aarleseweg 31. Zie onderstaande figuur.



Figuur 2

In deze figuur zijn de emissiepunten van Aarleseweg 31 aangegeven met oranje stippen. Op grond van artikel 3 lid 2 van de Wgv dient de afstand tot de voormalige bedrijfswoning minimaal 50 meter te bedragen. In de Regeling geurhinder veehouderij is bepaald dat hiermee de afstand vanaf het emissiepunt wordt bedoeld.

In onderstaande figuur is een afstand van 50 meter ingetekend om de bedrijfswoning. Uit deze figuur blijkt dat de emissiepunten van Aarleseweg 31 buiten 50 meter vanaf de bedrijfswoning is gelegen.



Figuur 3

Tevens geldt op grond van artikel 5 lid 1 uit de Wgv een minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object van 25 meter. Uit figuur 3 blijkt dat ook hier aan wordt voldaan.

Dit betekent dat de belangen van de veehouderij aan de Aarleseweg 31 niet worden geschaad vanwege de herbestemming van de bedrijfswoning aan de Aarleseweg 50.

Binnen het plangebied is tevens een tuincentrum gerealiseerd. Voor dit geurgevoelige object, dat is gerealiseerd nadat de omgevingsvergunning in 2002 is ingetrokken, geldt artikel 3 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat in plaats van vaste afstanden hier geurnormen van toepassing zijn. De gemeente Best heeft een geurverordening vastgesteld waarin is vastgelegd dat in dit gebied een geurnorm van $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geldt.

In onderstaande figuur is de geurcontour van $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ van Aarleseweg 31 in beeld gebracht.



Figuur 4

Uit deze figuur blijkt dat de geurcontour van 7 ouE/m³ van Aarleseweg 31 over het tuincentrum is gelegen. Het realiseren van geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van een veehouderij schaadt de belangen van de betreffende veehouderij tenzij er al andere bestaande geurgevoelige objecten binnen deze contour zijn gelegen die het meest beperkend zijn voor de veehouderij.

In de directe omgeving van Aarleseweg 31 zijn al andere geurgevoelige objecten gelegen waar de geurnorm van 7 ouE/m³ wordt overschreden. Dit is inzichtelijk gemaakt in onderstaande figuur waarin de geurcontour van 10 ouE/m³ is weergegeven en waarin tevens de bestaande woningen ten noorden van Aarleseweg 50, gelegen aan Aarleseweg 54 en 56 zijn weergegeven.



Figuur 5

Uit deze figuur blijkt dat de geurcontour van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ de bestaande woningen aan de Aarleseweg 54 en 56 net raakt. Aangezien voor deze woningen ook een geurnorm van $7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geldt, zijn deze woningen het meest beperkend voor de veehouderij aan de Aarleseweg 31. Uit de figuur blijkt ook dat het tuincentrum buiten deze contour van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ is gelegen. Dit tuincentrum schaadt om deze reden de belangen van de veehouderij gelegen aan de Aarleseweg 31 niet.

Conclusie beoordeling belangen van derden

Herbestemming van de bedrijfswoning schaadt de belangen van de nabijgelegen veehouderij niet omdat wordt voldaan aan de geldende vaste afstand van 50 meter. Het tuincentrum is weliswaar gelegen binnen de geldende geurcontour van de nabijgelegen veehouderij maar omdat bestaande woningen ook binnen deze contour zijn gelegen en omdat de geurbelasting ter plaatse van het tuincentrum niet hoger is dan de geurbelasting ter plaatse van de bestaande woningen, worden de belangen van de veehouderij niet geschaad door de realisatie van het tuincentrum.

2) Beoordeling woon en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Met betrekking tot het woon- en leefklimaat bij voormalige agrarische bedrijfswoningen van veehouderijen heeft de gemeente Best vastgelegd dat een hinderpercentage van maximaal 25% acceptabel is. Vertaald naar de voor- en achtergrondbelasting betekent dit dat de voorgrondbelasting maximaal $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag bedragen en de achtergrondbelasting maximaal $28 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Voor overige geurgevoelige objecten (zoals het groencentrum) in het buitengebied heeft de gemeente Best in haar Gebiedsvisie bepaald dat een hinderpercentage van maximaal 20% acceptabel is. Vertaald naar de voor- en achtergrondbelasting betekent dit dat de voorgrondbelasting maximaal $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag bedragen en de achtergrondbelasting maximaal $20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Beoordeling voorgrondbelasting

In figuur 5 is de voorgrondbelasting van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ weergegeven van de meest bepalende veehouderij in de omgeving, Aarleseweg 31. Uit deze figuur blijkt dat het tuincentrum buiten de contour van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ is gelegen.

In figuur 6 is de voorgrondbelasting van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ weergegeven van de meest bepalende veehouderij in de omgeving, Aarleseweg 31. Uit deze figuur blijkt dat de bedrijfswoning buiten de contour van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ is gelegen.



Figuur 6

Beoordeling achtergrondbelasting

Om de achtergrondbelasting in beeld te brengen is een berekening gemaakt waarbij alle veehouderijen in Best en Oirschot zijn meegenomen. In onderstaande figuur is het resultaat van deze berekening weergegeven. Hierin zijn de contouren van $20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ van de achtergrondbelasting met gele lijnen inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7

Uit deze figuur blijkt dat zowel de bedrijfswoningen als het tuincentrum niet binnen contour van 20 ouE/m^3 van de achtergrondbelasting zijn gelegen.

Conclusie woon en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat van het tuincentrum voldoet aan de eisen uit de gebiedsvisie van gemeente Best van een maximaal hinderpercentage van 20%.

Het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning voldoet aan de norm voor voormalige agrarische bedrijfswoningen van veehouderijen van de gemeente Best van een maximaal hinderpercentage van 25%. Ter plaatse van de bedrijfswoning en het tuincentrum is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

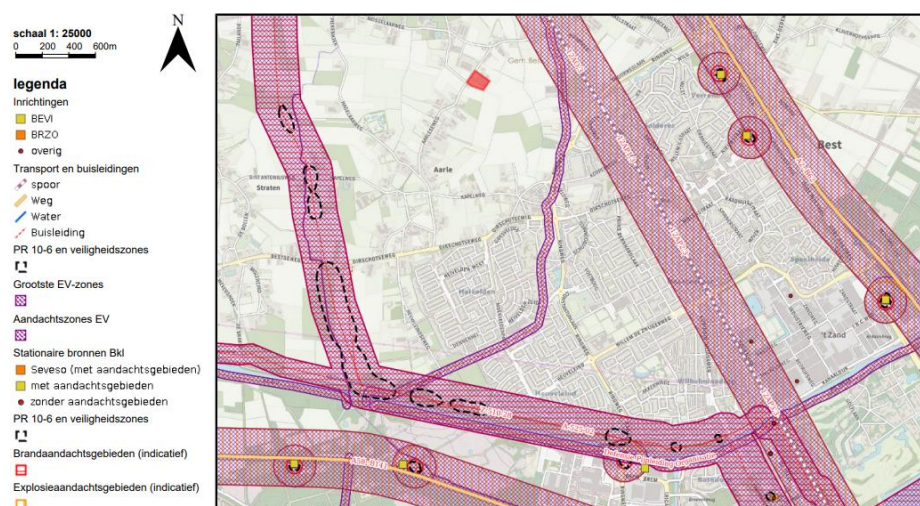
Externe veiligheid

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

Beoordeling

Het groencentrum kan op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gezien worden gezien als een beperkt kwetsbaar object. Binnen het projectgebied zijn géén risicobronnen aanwezig. In de omgeving van het projectgebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Buisleiding (ca. 540 meter ten westen van het projectgebied)
- Spoorlijn Eindhoven – 's Hertogenbosch (ca. 600 meter ten westen van het projectgebied)
- Inrichting de Coutermann B.V. (875 meter ten noorden van het projectgebied)
- Buisleiding (ca. 1,5 km ten oosten van het projectgebied)
- Rijksweg A2 (ca. 1,6 km ten westen van het projectgebied)
- Rijksweg A58 (ca. 3 km ten zuiden van het projectgebied)



Figuur: risicobronnen in de omgeving van het projectgebied

Risicobronnen

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

Nabij het plangebied zijn twee hogedruk aardgastransportleidingen aanwezig. Voor beide buisleidingen geldt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens is gelegen (zie figuur). Om deze reden zal hier niet op worden ingegaan.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Toxisch scenario

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

Mogelijkheden van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een toxisch scenario

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

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

Conclusie

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

Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden in de ondergrond zijn de gebieden die bescherming behoeven in het huidige bestemmingsplan en in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Best valt het projectgebied in 'Categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische linten)'. Dit is ook aangegeven op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Best (2019) door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting, historische kern)'. De gemeente heeft bepaald dat hier uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 250 m² of met een oppervlakte groter dan 250 m² en verstoringsdiepte van minder dan 0,3 meter ten opzichte van maaiveld. Tevens zijn bouwwerken die betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 meter uit de bestaande fundering gebouwd toegestaan. Bodemverstoringen die binnen deze grenzen blijven zijn uitgesloten van archeologisch onderzoeksplicht.

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

5 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

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

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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