

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Mosselaarweg 5-7-16

De raad van de gemeente Best;

gezien het voorstel van Burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16' betrekking heeft;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'bestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16' waarbij de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard;
3. Te bepalen dat voor het opstellen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond zoals opgenomen in het bestand o_NL.IMRO.0753.bpmosselaarweg7eo-ON01.dxf;
4. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16' met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpmosselaarweg7eo-VG01 en de bijbehorende verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om zo snel mogelijk na dit raadsbesluit aan te geven of de gemeente Best een reactieve aanwijzing kan verwachten.

Aldus besloten door de raad van Best
in zijn vergadering van 10-06-2024



Rian Swinkels-van de Laar
raadsgriffier



Hans Ubachs
voorzitter



Voorstel aan de Raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Raadsvergaderdatum : 10 juni 2024

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Mosselaarweg 5-7-16

Aanleiding

Bestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16' is opgesteld ten behoeve van het verplaatsen van de agrarische bedrijfsactiviteiten van het tuinbouwbedrijf aan de Mosselaarweg 5 en 7 naar eerder door initiatiefnemer verworven gronden ten noorden van de Mosselaarweg, waar tevens een bedrijfswoning en bedrijfsgebouw gerealiseerd zullen worden. Op aangrenzende gronden zullen permanente teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Voorts worden de bestaande agrarische bedrijfslocaties aan de Mosselaarweg 5 en 7 gesaneerd. De aan deze locaties grenzende gronden zijn door gemeente Best gekocht. De huidige bedrijfswoningen op de locaties Mosselaarweg 5 en 7 worden op die locaties omgezet naar reguliere burgerwoningen, waarbij het te handhaven boerderijpand aan de Mosselaarweg 7 tevens zal worden gesplitst. Op het tussenliggende perceel wordt een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd (maximaal 500 m³ per woning) door de inzet van een Ruimte-voor-Ruimtetitel.

In december 2021 is tussen initiatiefnemer en de gemeente Best een overeenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder meer de grondaankoop, de bedrijfsverplaatsing, de sloop en het kostenverhaal.

Advies

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan Mosselaarweg 5-7-16 betrekking heeft;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16' waarbij de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard;
3. Te bepalen dat voor het opstellen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond zoals opgenomen in het bestand o_NL.IMRO.0753.bpmosselaarweg7eo-ON01.dxf ;
4. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan Mosselaarweg 5-7-16 met identificatienummer NL.IMRO.0753.bpmosselaarweg7eo-VG01 en de bijbehorende verbeelding en regels gewijzigd vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om zo snel mogelijk na dit raadsbesluit aan te geven of de gemeente Best een reactieve aanwijzing kan verwachten.

Argumenten

1.1 De kosten van het plan zijn anderszins verzekerd.

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen voor de gronden waarop een bouwplan is



voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze ontwikkeling is een bouwplan, waardoor een exploitatieplan verplicht is, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Zoals aangegeven is tussen de gemeente en initiatiefnemer in december 2021 een overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hiermee is de financiële haalbaarheid zeker gesteld.

2.1 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn afkomstig van Waterschap De Dommel, Tennet en de provincie Noord-Brabant. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting van de aanpassingen wordt verwezen naar de nota zienswijzen (zie bijlage).

3. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden aangegeven welke ondergrond is gebruikt voor het opstellen van een ruimtelijk plan.

4.1 Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het huidige bestemmingsplan

"Buitengebied Best 2021" noodzakelijk.

Binnen de bestemmingen van het hierboven genoemde bestemmingsplan is de omschreven ontwikkeling niet mogelijk. Bijgevoegd bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch en planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4.2 De consequenties voor de omgeving zijn voldoende onderzocht en er zijn geen ruimtelijke relevante belemmeringen met betrekking tot het plan.

Uit de (haalbaarheid)onderzoeken blijkt dat er geen ruimtelijke relevante belemmeringen zijn (zie ook de toelichting behorende bij het bestemmingsplan).

5. Wanneer de provincie spoedig aangeeft of zij voornemens is een reactieve aanwijzing in te dienen, kan het vastgestelde bestemmingsplan sneller ter inzage voor beroep.

De provincie Noord-Brabant heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing in te dienen tegen het Bestemmingsplan, omdat het plan aan de hand van de zienswijze gewijzigd wordt vastgesteld. De termijn waarbinnen dit kan bedraagt 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer uw raad hierom verzoekt, zal de provincie mogelijk binnen een kortere termijn laten weten of zij een reactieve aanwijzing indient. Wanneer we het vaststellingsbesluit eerder kunnen publiceren, heeft dit tot gevolg dat het bestemmingsplan eerder in werking treedt en de plannen daarna uitgevoerd kunnen worden.

Risico's

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Kosten en dekking

Zoals aangegeven is tussen de gemeente en initiatiefnemer in december 2021 een overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Participatie

Er zijn diverse contactmomenten met de omwonenden van het plangebied. Het verslag van de gevoerde Omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting gevoegd.



Communicatie

Door middel van een publicatie op www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled) wordt iedereen geïnformeerd over het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. Dit gebeurt nadat de provincie heeft laten weten wel of geen reactieve aanwijzing tegen het bestemmingsplan te willen indienen. In de publicatie wordt ook vermeld dat de stukken gedurende zes weken ter inzage liggen en dat het indienen van beroep of het verzoeken om een voorlopige voorziening mogelijk is (alleen onder voorwaarden). In Groeiend Best wordt een melding opgenomen van deze publicatie. Vervolgens worden de stukken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan met bijlagen wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Op de gemeentelijke website is een link naar deze site opgenomen. Ook ligt een analoog exemplaar van de stukken ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Procedure en planning

Nadat het bestemmingsplan in uw raad is vastgesteld moet het besluit onverwijld worden toegezonden naar de Provincie. Na de reactie van de Provincie over wel of geen reactieve aanwijzing (binnen zes weken), kan het bestemmingsplan worden gepubliceerd en zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen die horen bij dit raadsvoorstel:

Benoem hier alle documenten die de raad moet behandelen of kennis van moet nemen

Nummer	Titel	Openbaar (ja/nee)	Geheim wegens (klik hier voor informatie)
BL24-03715	regels	ja	<...>
BL24-03716	toelichting	ja	
BL24-03717	Toelichting bijlage 1 advies AAB	ja	
BL24-03718	Toelichting bijlage 2 verk bodemonderz Mossweg N	ja	
BL24-03719	Toelichting bijlage 3 verk bodemonderz Mossweg Z	ja	
BL24-03720	Toelichting bijlage 4 verk bodemonderz Mossweg Z	ja	
BL24-03721	Toelichting bijlage 5 aanv verk bodem/asbestonderz	ja	
BL24-03722	Toelichting bijlage 6 infiltratierisicoplangebied noord	ja	
BL24-03723	Toelichting bijlage 7 akoestisch onderzoek	ja	
BL24-03724	verbeelding	ja	
BL24-03725	Regels bijlage 1 Lijst aan huis verbonden beroepen	ja	
BL24-03726	Regels bijlage 2 lijst kleinschalige bedrijvigheid	ja	
BL24-03727	Regels bijlage 3 lijst van bedrijfsactiviteiten	ja	
BL24-03728	Regels bijlage 4 landsch inrichtings Mossweg zuid	ja	
BL24-03729	Regels bijlage 5 landsch inrichtings Mossweg	ja	
BL24-03730	Regels bijlage 6 landsch inrichtings agr gronden	ja	
BL24-03731	Regels bijlage 7 te slopen beb Mossweg 7	ja	
BL24-03732	Regels bijlage 8 ontw besluit hogere grensw	ja	
BL24-03733	Regels bijlage 9 situering en dwarsprofiel zaksloten	ja	
BL24-03734	Toelichting bijlage 13 Landschapsplan Mossweg 13	ja	
BL24-03735	Toelichting bijlage 14 landschapsplan mitig steenuil	ja	
BL24-03736	Toelichting bijlage 15 aanvulling landschapsplan	ja	
BL24-03737	Toelichting bijlage 16 beoordeling stikstof	ja	
BL24-03738	Toelichting bijlage 17 verkennend arch onderzoek	ja	
BL24-03739	Toelichting bijlage 18 redeng omschr Mosselaarweg 7	ja	
BL24-03740	Toelichting bijlage 19 verslag omgevingsdialoog	ja	
BL24-03741	Toelichting bijlage 20 bewijsstuk ruimte voor ruimte	ja	
BL24-03742	Zienswijzennota Mosselaarweg 5-7-16	ja	
BL24-03743	Toelichting bijlage 8 quickscan flora en fauna	ja	
BL24-03744	Toelichting bijlage 9 onderzoek geur en gezondh	ja	
BL24-03745	Toelichting bijlage 10 quickscan ext veiligheid	ja	

IN24-00326/



BL24-03746	Toelichting bijlage 11 verantwoording groepsrisico	ja	
BL24-03747	Toelichting bijlage 12 landschapsplan Mosselaarw 5-7	ja	

23-04-2024

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Best



Hans Ubachs
Burgemeester



Jolie Hasselman
Secretaris



Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mosselaarweg 5-7-16' heeft met ingang van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. De bekendmaking is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen binnengekomen.

2. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven, voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Waterschap De Dommel	
Ingekomen 25 januari 2024 / dagtekening 20 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
Waterschap De Dommel geeft aan dat de waterparagraaf niet volledig is. Er bestaan onduidelijkheden ten aanzien van onderstaande onderwerpen.	
Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen Mosselaarweg 16 kent een toename van verhard oppervlak van 3.850 m ² voor bedrijfsgebouw, woning, erf en dergelijke. Eis compenserende waterberging is 231 m ³ . Aanleg infiltratiegreppel van ca 125 m. Verdere dimensionering ontbreekt. Op voorhand geldt dat de bodem van de greppel boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) moet blijven. Voorziening opslag hemelwater a) Het is niet duidelijk waar en op welk oppervlakte de watersilo c.q. -bassin van 3000 m ³ voor hemelwater binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. b) Niet duidelijk is hoe deze wordt uitgevoerd. Niet elke oplossing is mogelijk of toegestaan. c) Wordt de voorziening gevuld: uitsluitend met hemelwater of ook met grondwater? Of al het hemelwater dat op verhard oppervlak van Mosselaar-	In de bijlage bij de regels wordt een inrichtingsschets, inclusief dwarsprofieltekening opgenomen waarbij de dimensionering en situering van de zaksloten en situering van de overlopen in beeld worden gebracht. Al het hemelwater van het verhard oppervlakte zal op eigen terrein geborgen, geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd worden. Daarnaast is in een aanvullende paragraaf van het landschapsplan het watersysteem en de wijze van opvang van hemelwater verduidelijkt. Door middel van een systeem van zaksloten met een gezamenlijke lengte van 1.300 meter, die met elkaar in verbinding staan wordt aanvullend aan de opvang van regenwater in de water silo van 3.000 m³ ruimte geboden aan waterinfiltratie van 312 m³.

weg 16 valt, kan worden gebruikt of geïnfiltreerd, conform de ambitie van het VGRP en het waterschap, staat niet eenduidig vast en hoe een en ander wordt gerealiseerd. d) Onduidelijk hoe en waar noodoverlopen van de watervoorzieningen (silo/bassin en infiltratiegreppel) zijn voorzien.	De zaksloten worden aangelegd boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van ca. 0,5m onder maaiveld in deze zone, waardoor regenwater ter plaatse van de sloten kan infiltreren. Tussen de watergangen van het waterschap (A- en B-watergangen) en de zaksloten van de initiatiefnemer wordt een overstort gemaakt. Voor de realisering en instandhouding van de waterbergingsvoorzieningen wordt de reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 4.1.2 onder h) geredigeerd, waarbij een verwijzing naar het dwarsprofiel wordt toegevoegd.
Teeltvoorzieningen Zonder nadere specificatie is het toegestaan om bij <i>Teeltondersteunende voorzieningen</i> ook containerteelt op gronddoek toegestaan. Hemelwater kan alsdan niet of maar beperkt infiltreren. Voor die oppervlakte moeten compenserende waterberging worden gerealiseerd. Die voorwaarde te regelen.	In de regels Wordt in artikel 5.1.2 lid b onder 2 nader gespecificeerd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente tov' uitsluitend hoge teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter in de vorm van gootstellingen, regenkapten en/of hagelnetten zijn toegestaan en daarmee dus niet lage ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van permanent worteldoek.
Grondwaterstanden en overstromingsrisico De toelichting vermeldt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van het plangebied van 70- 100 cm onder maaiveld. Aan de noord- en oostkant bedraagt de GHG circa 30 - 40 cm, of nog minder en is bepalend voor realisatie van waterberging. Vanwege de lage maaiveldhoogte aan de noord(oost)zijde van het plangebied kunnen watergangen bij hevige of langdurige regenval het water niet snel genoeg afvoeren. Daardoor kunnen delen van eigen en naburige percelen overstromen, en kan ook verder stroomafwaarts wateroverlast ontstaan. Het is daarom belangrijk om al het hemelwater binnen het plangebied te bergen, infiltreren en vertraagd af te voeren.	In de bijlage bij de regels wordt een inrichtingsschets, inclusief dwarsprofieltekening opgenomen waarbij de dimensionering en situering van de zaksloten en situering van de overlopen in beeld worden gebracht. Al het hemelwater van het verhard oppervlakte zal op eigen terrein geborgen, geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd worden. Daarnaast is in een aanvullende paragraaf van het landschapsplan het watersysteem en de wijze van opvang van hemelwater verduidelijkt. Door middel van een systeem van zaksloten met een gezamenlijke lengte van 1.300 meter, die met elkaar in verbinding staan wordt aanvullend aan de opvang van regenwater in de water silo van 3.000 m³ ruimte geboden aan waterinfiltratie van 312 m³.

	De zaksloten worden aangelegd boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van ca. 0,5m onder maaiveld in deze zone, waardoor regenwater ter plaatse van de sloten kan infiltreren. Tussen de watergangen van het waterschap (A- en B-watergangen) en de zaksloten van de initiatiefnemer wordt een overstort gemaakt. Voor de realisering en instandhouding van de waterbergingsvoorzieningen wordt de reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting (artikel 4.1.2 onder h) geredigeerd in de regels, waarbij een verwijzing naar het dwarsprofiel wordt toegevoegd.
Flauwe oever Langs de A-watergang aan de oostgrens van het plan is sprake van een tweezijdige beschermingsstrook voor onderhoud van de watergang. Voor aanleg van de beoogde flauwe oever behoeft dat aanpassing, bijvoorbeeld door een eenzijdige onderhoudsstrook aan de oostkant van de watergang. Voorwaarde is dan dat de eigenaar (buurman) daarmee akkoord gaat. Die strook moet dan 5 m. breed worden en doorlopen van Mosselaarweg tot de Broekstraat. De bestaande, recente geplante bomenrij zal dan moeten worden verplaatst. Dit is eerder tijdens een veldbezoek besproken tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap.	In het landschappelijk inrichtingsplan wordt de technisch uitvoerbare variant opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met de kenbaar gemaakte opmerkingen van Waterschap de Dommel en door middel van een principeprofiel een voorstel is uitgewerkt van de natuurvriendelijke oever. Er wordt een nat-/draszone gerealiseerd, waarbij de bodem ter hoogte van de GHG komt te liggen (-0,3m beneden maaiveld). Het talud is 1:3. Daarnaast zullen de bomen en het struweel naast de watergang 5m uit de rand van de watergang worden geplaatst, zodat onderhoud met de kraan en kiepkar aan de watergang mogelijk blijft.
Brug In het plan is sprake van een brug over de A-watergang, net ten noorden van de beoogde flauwe over (zie figuur 1, bijlage 3). De brug is hier niet functioneel en bemoeilijkt onderhoud aan de watergang. Afgifte vergunning waarschijnlijk niet haalbaar. Onduidelijk of, en zo ja hoe een eventueel alternatief idee uitgewerkt wordt.	Een alternatief plan wordt uitgewerkt. In de planregels is de uitvoering reeds geborgd. Over de exacte situering van de brug vindt nog nadere afstemming met het waterschap plaats.
Robuuster watersysteem Het bestemmingsplan biedt de kansen om tegemoet te komen aan mogelijk toekomstige wateroverlast in het buitengebied en stedelijk watersysteem, door aanleg van extra waterberging. Vooral de lager gelegen percelen langs de watergang DO107 (zie figuur 3 en 4) in het noorden van het plangebied lijken hiervoor	Door/namens initiatiefnemer is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid voor aanvullende waterberging zowel op de eigen grond als op de aangrenzende gronden. Inmiddels is gebleken dat zowel bij initiatiefnemer als bij de eigenaren van de aangrenzende gronden de intentie bestaat om te komen tot realisering van aanvullende

geschikt. Vraagt een bredere blik op het watersysteem dan alleen de focus op dit plangebied. Met name afstemming met de initiatiefnemers en/of grondeigenaren. Watergang DO107 ligt op de grens van het plangebied. Kansen voor aanvullende waterberging zijn mede afhankelijk van deelname aangrenzende grondeigenaren.	waterberging op deze gronden. In deze fase zijn de plannen onvoldoende uitgewerkt om deze onderdeel te laten zijn van het inrichtingsplan voor het voorliggende bestemmingsplan. Verwachting is dat op korte termijn tot uitvoering kan worden gekomen in een afzonderlijk traject.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Deze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: Verbeelding en/of regels: 1. In de bijlage bij de regels wordt een inrichtingschets, inclusief dwarsprofieltekening opgenomen waarbij de dimensionering en situering van de zaksloten en situering van de overloop in beeld worden gebracht. 2. Voor de realisering en instandhouding van de waterbergingsvoorzieningen wordt de reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 4.1.2 onder h) geredigeerd, waarbij een verwijzing naar het dwarsprofiel wordt toegevoegd. 3. In de regels wordt nader aangeduid dat de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische - permanente tov' in dit geval uitsluitend betrekking heeft op hoge teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter in de vorm van gootstellingen, regenkapten en/of hagelnetten. 4. In het landschappelijk inrichtingsplan wordt de technisch uitvoerbare variant voor realisatie van een flauwe oever opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met de kenbaar gemaakte opmerkingen. In de planregels wordt de uitvoering geborgd. Toelichting: 1. In het landschapsplan is ter verduidelijking een aanvullende paragraaf over het watersysteem toegevoegd en de wijze van opvang van hemelwater.	

2. Provincie Noord-Brabant	
Ingekomen 16 januari 2024 / dagtekening 16 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
Groenblauwe mantel In artikel 3.32 IOV ‘Bescherming Groenblauwe mantel’ wordt voorgeschreven dat ontwikkelingen in de Groenblauwe mantel moeten samengaan met een positieve bijdrage aan de ecologische en landschappelijke waarden in het gebied. Dit krijgt in het voorliggende plan nog onvoldoende invulling (voor wat betreft de achterliggende gronden bij Mosselaarweg 16). De insteek om het coulissenlandschap rondom de Aarlesche Erven te versterken wordt als een prima uitgangspunt aangemerkt, maar is nu nog onvoldoende uitgewerkt. Binnen de groenblauwe mantel is ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties (zoals landbouw) als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe functies, zoals deze intensievere vorm van landbouw, passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom gelden binnen de groenblauwe mantel aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. De intentie is om verdwenen landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en om op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Dat gebeurt in dit plan door de forse toevoeging van teeltondersteunende voorzieningen niet naar verhouding. Het landschapsplan bij dit bestemmingsplan zou (nóg) meer gericht moeten zijn op het versterken van ecologische en landschappelijke waarden, zodat de gebiedskenmerken onderdeel uitmaken van het gehele bedrijf. Zo verwoordt de gemeente Best dat ook in haar eigen visie: ”In het buitengebied is een goede balans tussen landbouw en het natuurlijke systeem en is ingezet op een natuurinclusief landbouw- en voedselsysteem.” GS zien graag een robuustere groenblauwe dooradering van	Begin maart heeft nadere ambtelijke afstemming met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg is het landschappelijk inrichtingsplan aangevuld en aangepast in die zin dat met een robuustere groenblauwe dooradering van dit deel van het plangebied de kleinschaligheid van het historisch kampenlandschap in het gebied nog meer wordt teruggebracht. Zo zijn landschapselementen in de vorm van houtwallen, solitaire bomen en een flauwe oever voor aanvullende waterberging gerealiseerd. Het landschapsplan bij dit bestemmingsplan is daarmee nog meer gericht op het versterken van ecologische en landschappelijke waarden, zodat de gebiedskenmerken onderdeel uitmaken van het gehele bedrijf. Met een nadere berekening is aangetoond dat het voornemen ruimschoots voldoet aan de gemeentelijke ambitie in het kader van het Masterplan Van Gogh om 10% van de oppervlakte van het agrarisch gebied te dooraderen met groenblauwe elementen. De toekomstig nog te realiseren aanvullende waterbergingsvoorziening zal hier nog een verdere aanvullende positieve bijdrage aan kunnen leveren. Overigens voorziet het voornemen niet in een toename aan stellingen. Het betreft de verplaatsing van reeds bestaande, toegestane permanente teeltondersteunende voorzieningen.

dit deel van het plangebied om de kleinschaligheid hier terug te brengen.	
Kwaliteitsverbetering landschap Onderdeel van het plan is een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV). Deze vindt plaats op de achterliggende gronden bij Mosselaarweg 16 en bestaat uit een landschappelijke verbetering zoals beschreven in de bijlage 'Landschapsplan met mitigerende maatregelen voor de steenuil'. Hiermee wordt op een voldoende wijze invulling gegeven aan dit verplichte onderdeel bij ontwikkelingen in het Landelijke gebied. Een afdoende planologisch-juridisch borging wordt verlangd. In artikel 4.1.2, onder g, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. kwaliteitsverbetering van het landschap, echter wordt hierbij niet concreet naar de beoogde fysieke maatregelen verwezen. Dit gemis kan worden verholpen door in de betreffende regel te verwijzen naar het landschapsplan (als bijlage) en hier de uitvoering en instandhouding zeker te stellen. Een andere opmerking ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap is dat uit de toelichting van het bestemmingsplan niet duidelijk wordt of de ontwikkeling van 3 ha. permanente teelt ondersteunende voorzieningen (op de achterliggende gronden bij Mosselaarweg 16) op basis van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (LIR) een extra inzet aan kwaliteitsverbetering vereist. Hierbij is namelijk ook sprake van een ontwikkeling (uitbreiding) omdat er op de vertreklocatie slechts 2,2 ha. (aangeduid voor) permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt gesaneerd.	Naar aanleiding van de nadere ambtelijke afstemming met de provincie is het landschapsplan aangevuld en aangepast. Het alternatieve plan is uitgewerkt in een aanvulling op het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan, waarbij de aangepaste landschappelijke inrichtingsschets, inclusief beplantingsplan als bijlage bij de regels is gevoegd. In de planregels is de uitvoering nader geborgd, door aanpassing van de reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting in artikel 4.1.2 onder g, door een concrete verwijzing naar de aangepaste landschappelijke inrichtingsschets, inclusief beplantingsplan op te nemen, dat als bijlage bij de regels wordt toegevoegd. Ter nadere motivering dat wordt voldaan aan vereiste fysieke tegenprestatie is volledigheidshalve een nadere berekening hiervan als bijlage bij het landschapsplan opgenomen, die evenals de aanvulling op het landschapsplan als bijlage bij de toelichting van dit plan zijn opgenomen. Op basis van de vastgestelde gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling wordt de oprichting van teeltondersteunende voorzieningen als een categorie 2 ontwikkeling beschouwd. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt een landschappelijke inpassing vereist, maar is geen aanvullende extra kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden Het voorliggende plan heeft als insteek om één van de huidige bedrijfswoningen (Mosselaarweg 7) met toepassing van artikel 3.69 IOV, onder c., als cultuurhistorisch waardevolle boerderij te splitsen. GS zijn van mening dat de boerderij, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien, niet waardevol genoeg is om onder deze noemer te kunnen splitsen. Uit de 'Redengevende omschrijving met waardestelling' (opgesteld door het Monumentenhuis) blijkt wel dat de boerderij enige cultuurhistorische waarden en zeldzaamheid heeft, maar ook dat grote verbouwingen in het verleden afbreuk hebben gedaan aan de cultuurhistorische waarde. Daarnaast blijkt uit het plan niet dat met de splitsing wordt ingezet op behoud en herstel van het pand, zoals dit als voorwaarde geldt. Het niet kunnen splitsen van de boerderij onder de noemer 'cultuurhistorisch waardevol' is naar het oordeel geen onoverkomelijk probleem, omdat voor het behouden van deze voormalige bedrijfswoning reeds de inzet van een ruimte-voor-ruimtebouwtitel nodig is. Dit kan zodoende ook een bouwtitel zijn waarbij gelijk twee nieuwe woningen in één bouwmassa van 1.000 m³ (max. 500 m³ per woning) worden toegestaan. Dit is mogelijk op basis van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' die bij dit plan reeds wordt toegepast om de twee nieuwe woningen (in één bouwmassa) op het perceel tussen Mosselaarweg 5 en 7 te realiseren.	Omdat verbouwingen in het verleden afbreuk hebben gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand Mosselaarweg 7, kan splitsing van het pand niet worden ingezet op basis van behoud en herstel van het pand, zoals dit als voorwaarde geldt volgens de provinciale regels. Omdat reeds voor het behouden van deze voormalige bedrijfswoning de inzet van een ruimte-voor-ruimtebouwtitel nodig is, is het mogelijk één bouwtitel in te zetten waarbij gelijk twee nieuwe woningen in één bouwmassa van 1.000 m³ (max. 500 m³ per woning) worden toegestaan. Dit is mogelijk op basis van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. Van de zijde van initiatiefnemer is aangegeven in te stemmen met deze variant. Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ingezet om te voldoen aan de vereiste tegenprestatie zoals bedoeld in de aangehaalde regeling. Uitwerking vindt plaats in het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. De uitvoering is geborgd in de planregels. De eerder opgenomen voorwaardelijke verplichting mbt woningsplitsing ten behoeve van het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden (artikel 8.1.2 lid b) wordt geschrapt, aangezien deze niet meer van toepassing is. Dit geldt tevens voor de bepaling onder artikel 8.1.2 lid a, sub 2 onder b. De 'redengevende cultuurhistorische omschrijving' wordt als bijlage bij de regels geschrapt, maar blijft nog wel als bijlage bij de toelichting gehandhaafd.
Zekerstelling tegenprestatie Met dit bestemmingsplan is de zekerstelling van de tegenprestatie nog onvoldoende geborgd. Onderdeel van de tegenprestatie is de aankoop van twee ruimte-voor-ruimtebouwtitels ten behoeve van het omzetten (naar een burgerwoning) en de splitsing van Mosselaarweg 7, en op het naastgelegen perceel (tussen Mosselaarweg 5 en 7) het realiseren van een nieuwe dubbele woning. Voor beide geldt een tegenprestatie in de vorm van een ruimte-voor-ruimtebouwtitel (elk t.w.v. €125.000,-) die wordt ingezet voor twee woningen in één	Voor de realisering van de twee nieuwe woningen (in één bouwmassa) op het perceel dat is gelegen tussen Mosselaarweg 5 en 7, is een ontwikkelingsrecht verworven. Een bewijsstuk in het kader van de RvR regeling voor de realisering van de nieuwe dubbele woning in de vorm van een certificaat zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Voor het behouden van de voormalige bedrijfswoning Mosselaarweg 7 is de inzet van één ruimte-voor-ruimtebouwtitel nodig of

bouwmassa van 1.000 m³ (max. 500 m³ per woning). Op dit moment ontbreken deze bouwtitels nog, of zijn deze nog niet aan ons overlegd. Wij benadrukken dat de bouwtitels moeten zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld. Door het ontbreken van de bouwtitels wordt vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikelen 3.78 en 3.79 IOV, dat er sprake dient te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit.	kwaliteitsverbetering van het landschap ter waarde van een ontwikkelingsrecht om te voldoen aan de vereiste tegenprestatie zoals bedoeld in de eerder aangehaalde regeling. Voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit geldt een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 waarbij gelijk twee nieuwe woningen in één bouwmassa van 1.000 m³ (max. 500 m³ per woning) kunnen worden toegestaan. In de planregels zal de hiertoe reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting in artikel 8.1.2 onder d worden geredigeerd zodat dit als zodanig is geregeld. Daarnaast is volledigheidshalve een nadere berekening van de fysieke tegenprestatie als bijlage bij het landschapsplan opgenomen, dat als bijlage bij de toelichting van dit plan is opgenomen.
Evenwichtige toedeling van functies In artikel 3.5 IOV is opgenomen dat bij een bestemmingsplan sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies, inclusief de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. In verband hiermede wenst GS in de toelichting graag een nadere uitleg over de gewenste ontwikkelingsrichting van het teeltbedrijf. Omdat aan het plan een al wat ouder AAB-advies is toegevoegd is de toekomstvisie voor GS op punten onduidelijk. Het roept vragen op zoals: waar liggen de elders gelegen huurpercelen; Er wordt alleen duidelijkheid gegeven over de aanleg van 3 ha. aardbeienstellingen. Wat is er nodig is aan teeltondersteunende voorzieningen voor de kersenteelt en/of pioenrozen? Is het nieuwe bedrijfsgebouw alleen nodig voor de verwerking van Miscanthus? Meer duidelijkheid over de toekomstvisie van het bedrijf is wenselijk omdat verdere intensivering op deze locatie alleen tot op bepaalde hoogte wenselijk is. Op dit onderdeel dient het plan te worden aangevuld en meer inzicht te geven. In relatie hiermee wordt de vraag gesteld of de in artikel	In de toelichting is nader ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het bedrijf. Hiermee wordt inzicht gegeven in de toekomstvisie van het bedrijf. Op dit onderdeel is het plan aangevuld. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 4.6.1 alsmede de hiermee samenhangende wijzigingsregeling van 5.7.1 worden uit de planregels verwijderd. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in met de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk. Voor een uitbreiding zal een afzonderlijke procedure moeten worden gevolgd. In de toelichting is hierover een passage opgenomen.

4.6.1 van de regels opgenomen uitbreidingsmogelijkheid van het bouwvlak (wijzigingsbevoegdheid) hier passend/wenselijk is.	
Conclusie De ingediende zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Deze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: Regels. 1. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast in die zin dat met een robuustere groenblauwe dooradering van dit deel van het plangebied de kenmerkende kleinschaligheid van het historische kampenlandschap wordt teruggebracht. De aangepaste en aangevulde landschappelijke inrichtingsschets, inclusief beplantingsplan is als bijlage bij de regels is gevoegd. In de planregels is de uitvoering geborgd. door aanpassing van de reeds opgenomen voorwaardelijke verplichting in artikel 4.1.2 onder g, door een concrete verwijzing naar het aangepaste landschapsplan op te nemen, dat als bijlage bij de regels wordt toegevoegd. 2. Voor behoud en splitsing van het pand Mosselaarweg 7 wordt ingezet op fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is mogelijk op basis van de ‘Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit’. Kwaliteitsverbetering wordt ingezet om te voldoen aan de vereiste tegenprestatie zoals bedoeld in de aangehaalde regeling. Uitwerking vindt plaats in het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd. De uitvoering is geborgd in de planregels. De eerder opgenomen voorwaardelijke verplichting mbt woningsplitsing ten behoeve van het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden (artikel 8.1.2 lid b) wordt geschrapt. Dit geldt tevens voor de bepaling onder artikel 8.1.2 lid a, sub 2 onder b. De ‘redengevende cultuurhistorische omschrijving’ wordt als bijlage bij de regels geschrapt. 3. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 4.6.1 alsmede de hiermee samenhangende wijzigingsregeling van artikel 5.7.1 worden uit de planregels verwijderd. Verbeelding. Toelichting. 1. Voor de realisering van de twee nieuwe woningen (in één bouwmassa) op het perceel dat is gelegen tussen Mosselaarweg 5 en 7, is een ontwikkelingsrecht verworven. Een bewijsstuk van het bedoelde certificaat wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. 2. De aanvulling van het landschapsplan ten behoeve van verdere versterking van het coulissenlandschap is evenals het aangepast landschapsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen, waarin tevens volledigheidshalve een nadere berekening van de fysieke tegenprestatie als bijlage bij het landschapsplan is toegevoegd.	

3. In de toelichting is nader ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het bedrijf.
4. In de toelichting wordt een passage toegevoegd dat bij aangetoonde voor een eventueel toekomstig noodzakelijke uitbreiding - een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd.
5. .

3. TENNET	
Ingekomen 23 januari 2024 / dagtekening 22 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
TenneT verzoekt om aanpassing van de planregels omdat met de voorgestelde regeling onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de nabij gelegen hoogspanningsverbinding. Het gaat om aanpassing van de volgende regels. • Doorhaling = verwijderen • Cursief + vet = toevoegen Artikel 9.1.1 Algemeen ... mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding... Artikel 9.3 Afwijken van bouwregels 9.3.b ... vooraf positief schriftelijk advies... Afwegingskader <i>De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.</i>	De voorgestelde aanpassingen worden in de planregels overgenomen. Volledigheidshalve wordt in artikel 9.4.2 onder c toegevoegd, dat voor realisering van het bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, geen nadere omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 9.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning 9.4.1. b het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 9.1 omschreven bestemming; hoger dan 2,5 meter; 9.4.1 .c. het opslaan van goederen, materialen of brandbare stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren; 9.4.1. d het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil; 9.4.1. e. het aanleggen, verbreden of verhard van wegen en parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen; 9.4.2 Uitzonderingen 9.4.2.c verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen. Voorwaarden vergunningverlening Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig kan worden geschaad. Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding. 9.4.3 Toelaatbaarheid 9.4.3.b .. vooraf positief schriftelijk...	
---	--

Het Rijk adviseert de magneetveldzone uit te (laten) rekenen als er plannen zijn om binnen de rekenafstand in de RIVM-netkaart een gevoelige bestemming te realiseren.	Binnen de rekenafstand van 100 meter worden met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd.
Conclusie De ingediende zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Deze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen: regels: Artikel 9 wordt conform verzoek van indiener op ondergeschikte punten aangepast. in artikel 9.4.2 onder c toegevoegd, dat voor realisering van het bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, geen nadere omgevingsvergunning noodzakelijk is.	

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen.

Verbeelding.

De zone voor de permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt op de verbeelding aangepast aan het aangepaste landschappelijk inrichtingsplan;

Regels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is toepassing van wijzigingsbevoegdheden niet meer mogelijk en is hiervoor een afzonderlijke procedure noodzakelijk. De in het ontwerp bestemmingsplan nog opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden derhalve geschrapt. Dit betreft artikel 4.6.2 t/m 4.6.5, artikel 5.7.2, artikel 11.7, artikel 12.7, artikel 13.7 en artikel 19.

Voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot archeologisch onderzoek om hiermee te borgen dat dit onderzoek wordt uitgevoerd. Dit wordt vastgelegd in de regels naast de dubbelbestemming waarde archeologie.

De volgende voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in artikel 4.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgeviingszone - voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek 2 ' is het in gebruik nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving slechts toegestaan als middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Toelichting

In de toelichting is nader ingegaan op de bovengenoemde onderzoeksplicht en de hiervoor opgenomen voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek.

Bestemmingsplan Mosselaarweg 5-7-16

In verband met de ingediende zienswijze van provincie Noord-Brabant heeft ambtelijke afstemming plaatsgevonden in relatie tot de reactie op die zienswijze zoals opgenomen in de “zienswijzennota Mosselaarweg 5-7-16”.

Naar aanleiding van dit overleg zijn enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting.

De toelichting is aangepast in de paragraaf 3.2.2 (Interim omgevingsverordening). Deze aanpassing heeft betrekking op actualisering/toevoeging kwaliteitsverbetering onder meer met betrekking tot de groenblauwe mantel. Paragraaf 3.3.4 (landschapsinvesteringsregeling) heeft betrekking op de actualisering/verwijzing naar kwaliteitsverbetering.

Bijlage bij de toelichting.

De volgende bijlagen zijn aangepast (onder meer kwaliteitsberekening):

- bijlage 12 van de toelichting (landschapsplan Mosselaarweg 5-7);
- bijlage 13 van de toelichting (landschapsplan Mosselaarweg 16).

Planregels.

Artikel 4.1.2 onder g: voorwaardelijke verplichting: toevoeging verwijzing naar bijlage 4
 landschapsplan Mosselaarweg 5-7;

Artikel 5.3.2 onder e: (afwijking uitbreiding teeltondersteunende voorziening) toevoeging
 voorwaarde ten behoeve van klimaatadaptatieve maatregelen;

artikel 8.1.2 onder c: voorwaardelijke verplichting: toevoeging verwijzing naar bijlage 4
 landschapsplan Mosselaarweg 5-7;

Bestemmingsplan Mosselaarweg 5-7-16

De behandeling van het genoemde bestemmingsplan tijdens de raadsavond op 27 mei 2024 (oordeelsvormende sessie) geeft aanleiding het volgende op te merken.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is/was de onderstaande regeling opgenomen.

10.4.8 Plaatsen voorzieningen ten behoeve van seizoenarbeiders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de bouwvoorschriften voor het plaatsen van stacaravans en woonunits ten behoeve van seizoenarbeiders onder de volgende voorwaarden:

- a. Stacaravans en woonunits zijn toegestaan gedurende maximaal 8 maanden per kalenderjaar.
- b. De stacaravans en woonunits dienen te worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is vanwege een tijdelijk grote arbeidsbehoefte.
- c. De stacaravans en woonunits dienen te worden geplaatst binnen het bestaande bestemmingsvlak.
- d. Per bestemmingsvlak zijn maximaal 10 stacaravans en woonunits toegestaan.
- e. De oppervlakte van een stacaravan of woonunit mag maximaal 30 m² bedragen.
- f. De (nok)hoogte van een stacaravan of woonunit mag maximaal 3 m bedragen.
- g. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- h. Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de tijdelijke bebouwing gelet op de in het gebied voorkomende waarden op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. De vrijstelling mag voor een aaneengesloten periode van maximaal 5 jaar worden verleend, tenzij GS van Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven voor een langere periode.
- j. Burgemeester en wethouders trekken de onder a bedoelde vrijstelling in, indien bedoelde huisvesting van personen gelet op de arbeidsbehoefte niet langer noodzakelijk is.
- k. Aanvullende voorzieningen voor wassen/douchen, verblijven en kleding wassen/drogen mogen worden aangebracht in bestaande bedrijfsgebouwen, zolang er maar geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

Beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten

Het onderstaande -voor zover hier van belang - is opgenomen in de beleidsregel **Huisvesting arbeidsmigranten** (*Geldend van 17-12-2014 t/m heden*).

10. De gemeente voert een terughoudend beleid met betrekking tot uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied. Dit geldt dus ook voor arbeidsmigranten, met als uitzondering:

- a. Bestaande legale huisvesting in het buitengebied en huisvesting in bestaande woonruimte.
- b. Huisvesting op eigen agrarisch erf, alleen voor de eigen werknemers en niet voor derden. Het betreft alleen wisselende groepen mensen die tijdelijk arbeidsplaatsen vervullen (dus short/midstay). Uitgangspunt is dan: alleen op de hoofdkavel van het bedrijf en in een (aangepast) gebouw.
- c. Vrijkomende agrarische bebouwing. Ook in Best wordt verwacht dat op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomt. Het is echter onwenselijk dat alle vrijkomende agrarische bebouwing wordt herbestemd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met de beleidsuitgangspunten uit deze notitie (w.o. 'alleen voor de lokale taakstelling', 'huisvesting gecertificeerd', 'ruimtelijke onderbouwing') is dat voldoende gewaarborgd.

Met betrekking tot b. en c. is van belang dat er geen zelfstandige woningen opgericht mogen worden en dat de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven niet wordt belemmerd, bijvoorbeeld vanuit het aspect 'geur'.

Zoals aangegeven bij de beantwoording van de technische vragen, is - in afwachting van de actualisering van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor het gehele grondgebied van Best - in het bestemmingsplan buitengebied 2021 geen afwijkingsregeling opgenomen voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) d.d. 9 december 2021.

Door de AAB is advies uitgebracht in verband met de verplaatsing van het agrarisch bedrijf. Het volledige advies is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat, op basis van de voortzetting van het huidige tuinbouwbedrijf, ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn om te komen tot een verplaatsing van de bedrijfsvoering. De voorgestelde vestigingslocatie aan de overzijde van de Mosselaarweg biedt, met name gelet op de omvang van de vestigingskavel, goede mogelijkheden voor de efficiënte en doelmatige exploitatie van een tuinbouwbedrijf.

De Adviescommissie is van mening dat de huisvesting van 20 seizoenarbeiders op het bedrijf noodzakelijk is vanuit het perspectief van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Aanpassingen.

Naar aanleiding van de behandeling tijdens de oordeelsvormende sessie zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting.

In de toelichting is de term "arbeidsmigranten" vervangen door "seizoenarbeiders".

Planregels.

Toevoeging begrippen:

seizoenarbeiders

werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam zijn.

tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

het huisvesten van werknemers op een agrarisch bedrijf, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op het desbetreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Aanpassing overige regels:

- In de regels wordt de term "arbeidsmigranten" vervangen door "seizoenarbeiders".

4.4.3 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Binnen het bestemmingsvlak is tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders binnen bestaande bedrijfsbebouwing toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de tijdelijke huisvesting is uitsluitend toegestaan voor personen, van wie de huisvesting op het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf noodzakelijk is in verband met een tijdelijk grote arbeidsbehoefte;
- b. er geen mobiele kampeermiddelen, zoals tenten, toercaravans of kampeerauto's worden geplaatst;

- c. het aantal seizoenarbeiders dat wordt gehuisvest op het desbetreffende agrarische bedrijfskavel ten hoogste 20 zal bedragen;
- d. er vindt uitsluitend huisvesting plaats voor wisselende groepen mensen die tijdelijk arbeidsplaatsen vervullen;
- e. er voldoende parkeergelegenheid binnen de agrarische bedrijfskavel aanwezig is.