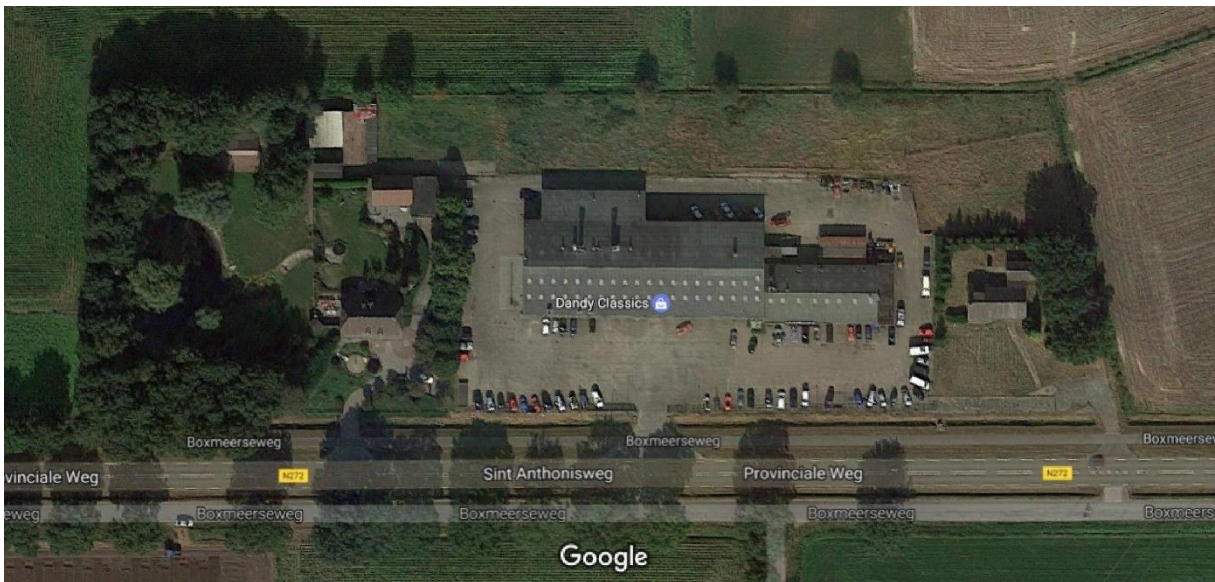


Ontwikkeling Boxmeerseweg 25 Sint Anthonis

Ruimtelijke Onderbouwing in voorbereiding op het veegbestemmingsplan



Versie 9, 04/03/2020

Aanvrager en contactpersoon:
Vloet Holding B.V.
Dhr. T.J.F. Vloet
Boxmeerseweg 25
5845 ET Sint Anthonis
T: 0612235640
dennis@dandyclassics.com

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Aanleiding en doel	4
1.3 Plangebied	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Gewenste situatie.....	8
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	16
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN	18
4.1. Stedenbouwkundige inpassing.....	18
4.2. Landschappelijke inpassing	18
4.3. Natuur.....	18
4.4. Flora- en Fauna.....	18
4.5. Cultuurhistorie en Archeologie	19
4.6. Infrastructuur	20
5. MILIEU ASPECTEN.....	20
5.1. M.E.R. beoordeling	20
5.2. Bodem	20
5.3. Geluid	21
5.4. Geur.....	22
5.5. Luchtkwaliteit	22
5.6. Externe veiligheid	23
5.7. Bedrijven- en milieuzonering	23
5.8. Gezondheid.....	24
6. WATERPARAGRAAF	24
6.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	25
6.2 Digitale watertoets	25
6.3 Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas	25
6.4 Keur	26
7. UITVOERBAARHEID.....	27
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

7.2. Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.3. Juridische uitvoerbaarheid.....	27
8. PROCEDURE.....	27
8.1 voorbereiding.....	27
8.2 ontwerp.....	27
8.3 Vaststelling.....	28
8.4 Beroep in eerste en enige aanleg bij de Raad van State.....	28
9. BIJLAGEN.....	30
9.1 - Bijlage 1: Plankaart bestemmingsplan.....	31
9.2 - Bijlage 2: Bouwvergunning 1991.....	32
9.3 - Bijlage 3: Correspondentie m.b.t. intrekken bouwvergunning, 2006.....	33
9.4 - Bijlage 4: Samenvatting bodemonderzoek, 2014.....	34
9.5 – Bijlage 5: Uitkomst watertoets.....	35

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing Ontwikkeling Boxmeerseweg 25 Sint Anthonis, heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het ontwikkelen van een bedrijfsverzamelgebouw in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis. Het beoogde plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. De gemeente Sint Anthonis heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

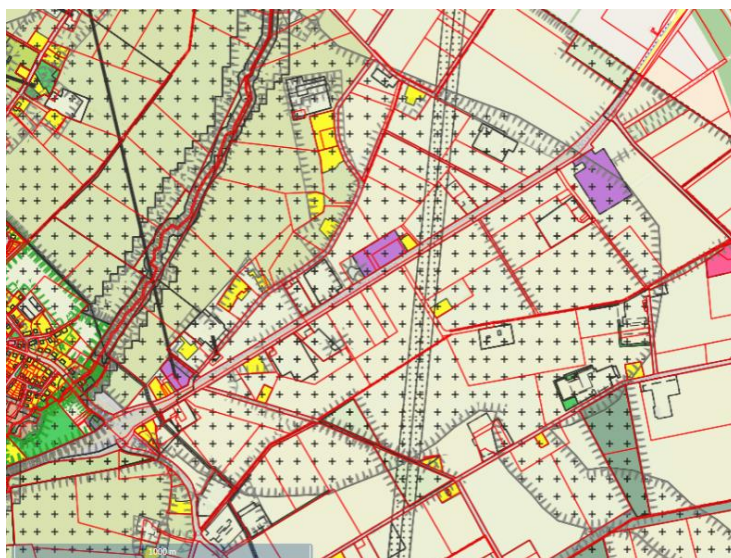
1.2 Aanleiding en doel

Aanleiding tot deze onderbouwing is het veranderen van de activiteiten in en rond het betreffende bedrijfspand. Aanvrager (Vloet Holding B.V.) heeft dit pand in beheer en verhuurt de aaneengesloten bedrijfsruimtes. Dit is een andere situatie dan ten tijde van het ontstaan van het huidige bestemmingsplan, toen dhr. T.H.W. Vloet dit bedrijfspand vanuit een éénmanszaak (later een B.V.) in gebruik had. Vloet Holding wil de lopende transformatie tot bedrijfsverzamelgebouw op duurzame wijze afronden, om zo continuïteit te waarborgen en leegstand en verpaupering tegen te gaan.

1.3 Plangebied

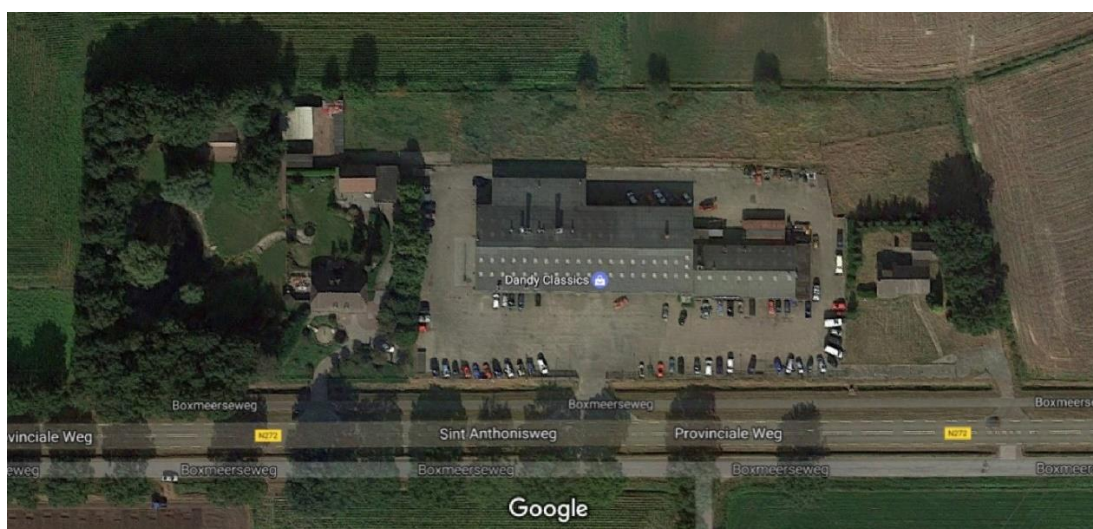
Het plangebied omvat de volgende kadastrale nummers:

K206, K207, K209, K428, K429.





Bovenstaand een drietal afbeeldingen uit de bestemmingsplankaart. Een plankaart met legenda is toegevoegd onder bijlage 1.



Bovenstaand een luchtfoto waarop alle betreffende kavels zijn afgebeeld.

In de structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis valt het plangebied binnen deelgebied 6: kleurenpalet. Dit gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Binnen deelgebied 6 zijn, in vergelijking met de andere deelgebieden, de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Zo bestaat het deelgebied uit bebouwingsconcentraties, open en halfopen linten buiten de kernen, en solitaire bebouwing binnen en buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied gaan bepalen. In de toekomst zullen hier agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid.

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst de huidige situatie binnen het plangebied beschreven. Vervolgens is het beoogde plan uitvoerig toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 verwoordt de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving en de ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het plan. De verhouding van het plan ten opzichte van de verschillende milieu aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In de waterparagraaf (hoofdstuk 6) is aandacht aan het geldende waterbeleid besteed en de gevolgen hiertoe voor het plan. De afsluiting van de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 7 en 8 wordt gevormd door een beschrijving van respectievelijk de uitvoerbaarheid en te doorlopen procedure van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 ontstaansgeschiedenis

Het huidige bestemmingsplan is tot stand gekomen in 1976 en voor het laatst aangepast in 2000, toen dit bedrijfspand in gebruik was als bedrijfswagenspuitery, stralerij, autoschadeherstelbedrijf, autobedrijf en APK keuringsstation. Bij het ontstaan van het plan had dit betrekking op één rechtspersoon, destijds de eenmanszaak van dhr. T.H.W. Vloet en later de besloten vennootschap Vloet Autoschade. Er is in het verleden al sprake geweest van meerdere huurders / gebruikers. Zo is een deel van het pand medio/eind jaren '80 in gebruik geweest als keuringsstation van de Rijksdienst Wegverkeer (RDW) en is één bedrijfsruimte eind jaren '90 2 jaar gebruikt door Ford dealer Van Haren (na een brand aan de Spoorstraat in Boxmeer). Dit is eerder door de gemeente toegestaan.

Ten tijde dat de bedrijfsruimte in gebruik was bij Vloet Autoschade B.V. waren op locatie 15-20 medewerkers werkzaam, verdeeld over een vijftal activiteitengroepen, allen vallend binnen de categorie 2 bestemming (garagebedrijf breed). Wat betreft de milieudruk dient te worden gewezen op de toenmalige relatief zware bedrijfsactiviteiten, met grote volumes aan verwerkte lakken en coatings. Weliswaar werd voldaan aan de wettelijk geldende eisen, maar de uitstoot van vluchtige organische stoffen (VOS) was vele malen hoger dan in de huidige en toekomstig geschetste situatie. Daarnaast was het aantal verkeersbewegingen en de geluidsterkte (zwaar transportmaterieel en (land)bouwmachines) hoger dan op dit moment het geval is. Vloet Autoschade B.V. huurde destijds dit bedrijfspand van Vloet Holding B.V.

In 2012 werd Vloet Autoschade B.V. failliet verklaard. Later dat jaar werd het pand tijdelijk gehuurd door landbouwmechanisatiebedrijf Van den Berg Keijsers B.V., dat in de zomer van 2014 verhuisde naar een nieuw (eigen) bedrijfspand in de Rips. Sindsdien is Vloet Holding het pand aan het transformeren tot bedrijfsverzamelgebouw. Deze plannen werden datzelfde jaar in conceptfase gepresenteerd aan de gemeente en hebben geleid tot de quickscan uitspraak van september 2014 (met een positieve grondhouding ten opzichte van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw).

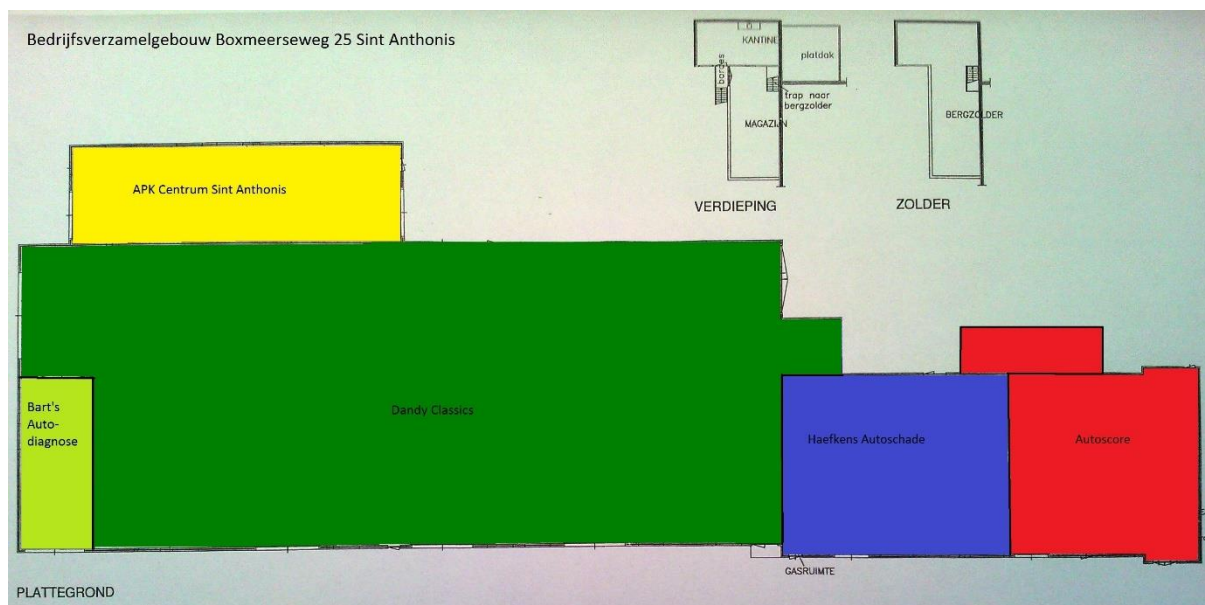
In afwachting van een verdere bestemmingsplanwijziging heeft Vloet Holding de verschillende bedrijfsruimtes tot op heden uitsluitend verhuurd aan bedrijven passend binnen de brede categorie garagebedrijf.

2.1.2 huidige situatie

Eigenaar van het bedrijfspand is Vloet Holding B.V., het bedrijf van dhr. T.H.W. Vloet. Gezien de leeftijd van dhr. Vloet (73) wordt Vloet Holding B.V. mede bestuurd door zijn zoon, dhr. T.J.F. Vloet. T.J.F. Vloet is voornemens om de aandelen van Vloet Holding B.V. over te nemen van zijn vader.

Op dit moment worden de bedrijfsruimtes verhuurd aan een vijftal automotive bedrijven:

- Autoscore (universeel autobedrijf)
- Haefkens Autoschade (autoschadeherstelbedrijf)
- Dandy Classics (handel in klassieke auto's – het bedrijf van T.J.F. Vloet)
- Bart's Autodiagnose (auto elektronica- en diagnosespecialist)
- APK Centrum Sint Anthonis (APK keuringsstation)



2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Bedrijfsverzamelgebouw

De gewenste situatie bestaat uit enerzijds het binnen het bestemmingsplan omvatten van de huidige (veranderde) situatie en anderzijds het mogelijk maken van de visie die Vloet heeft op een duurzame ontwikkeling van het bedrijfsterrein. Hierbij hoort een uitbreiding van het aantal toegestane bedrijven, een verbreding van de huidige bestemming (garagebedrijf) en een, op termijn, benutting van de nog aanwezige bouwcapaciteit.

Aantal bedrijven

Het bestaande pand sluit niet aan op de actuele behoefte aan kleinere bedrijfsruimte. Vloet Holding heeft gemerkt dat binnen de regio behoefte is aan zelfstandige ruimtes van ca. 50 – 250 m², waarin kleinere bedrijven zich kunnen vestigen. Aanvrager wil hierop inspringen door een verdere splitsing van de grootste bedrijfshal en het maximaliseren van de uitbreidingscapaciteit van het bouwblok.

Verruiming toegestane activiteiten

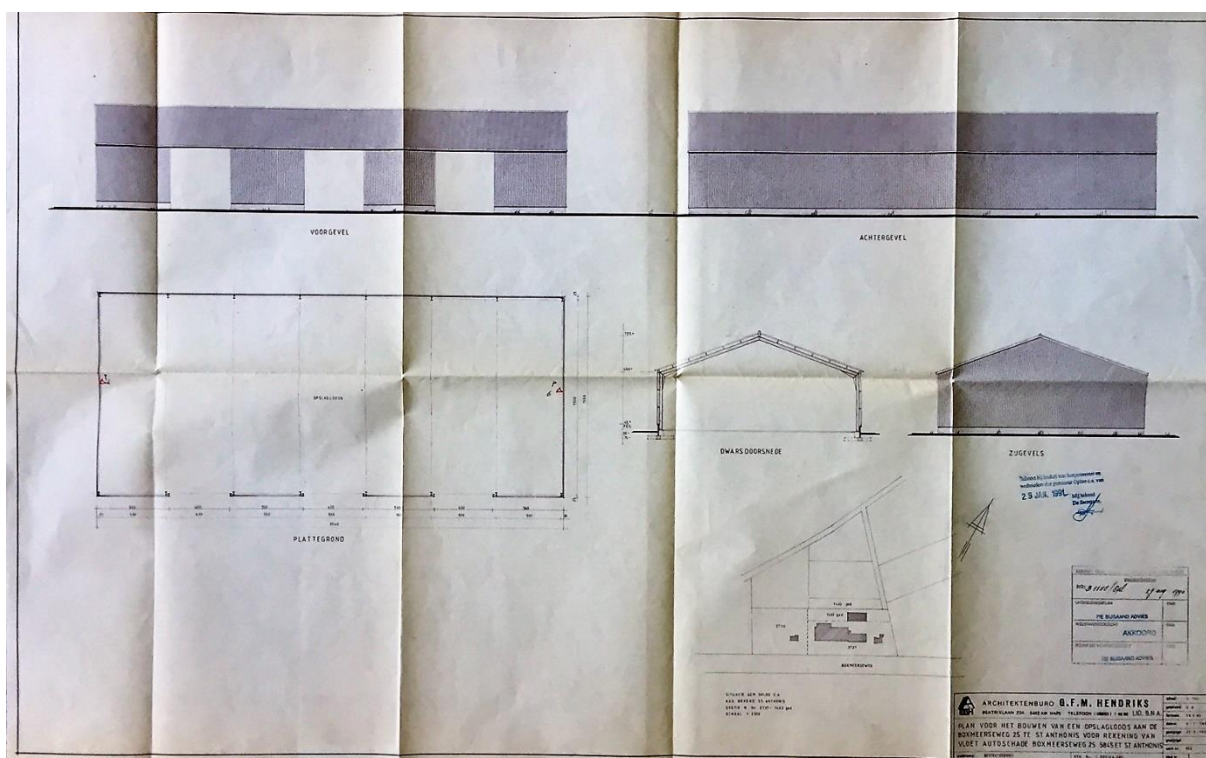
Aanvrager wenst in het bestemmingsplan ruimte te laten voor het vestigen van een breder scala aan bedrijfsactiviteiten, vallend binnen milieucategorie 1 en 2. De huidige bestemming 'garagebedrijf' legt teveel beperkingen op aan de verhuurbaarheid van de locatie.

Duurzaamheidsaspect

De vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw is noodzakelijk om dit pand goed te kunnen blijven beheren. De relatief grote bebouwde totaaloppervlakte van ca. 2225 m² in combinatie met de beperkte bedrijfsbestemming is in de huidige vastgoedmarkt zeer moeilijk te verhuren. Door de verschillende bedrijfsruimtes afzonderlijk te verhuren kan Vloet zijn bedrijfsvoering continueren. Deze economische duurzaamheid is noodzakelijk voor een verdere verduurzaming van het pand. De bestaande asbesthoudende dakbedekking dient voor 2024 gesaneerd te zijn. Vloet Holding wil het vervangen van de dakbedekking combineren met het plaatsen van zonnepanelen, om hierbij zoveel mogelijk zelfvoorzienend te worden wat betreft de opwekking van elektriciteit. Deze investeringen zijn alleen mogelijk wanneer het vastgoed actief en commercieel verantwoord beheerd kan worden.

Leegstand is hierbij funest; het legt druk op de begroting, leidt tot uitstel van onderhoud en uiteindelijk tot verpaupering.

In de huidige situatie is een tekort aan parkeerruimte aan de achterzijde van het terrein, met name bij het APK station. Op dit moment worden auto's van dit bedrijf vaak geparkeerd aan de achterzijde van het deel dat Dandy Classics toebehoort. Ook ontstaan er soms opstoppingen, wanneer meerdere auto's staan te wachten om gekeurd te worden. Het is van belang om de bereikbaarheid rondom het pand te kunnen waarborgen, zodat in geval van calamiteiten de hulpdiensten met groot materieel snel ter plaatse kunnen zijn. Daarnaast vindt Vloet het belangrijk om het bedrijfspand vanaf de omliggende wegen een verzorgde uitstraling te geven. Aan de achterzijde van het pand zijn vaste plekken voor afvalopvang (o.a. een bandencontainer, metaalcontainer, chemiecontainer en containers voor papier- en restafval). Vloet wil het aanzicht vanaf de Zandkant verbeteren, door het huidige weiland te transformeren tot een groenstrook, met uitbreiding van de parkeerruimte. Het plan is om het bestaande weiland en braakliggend terrein bij het bedrijfsterrein en bouwblok te trekken. Hiermee wordt het terrein aan de achterzijde afgesloten door een groenstrook en kunnen er een aantal parkeerplaatsen worden gecreëerd.



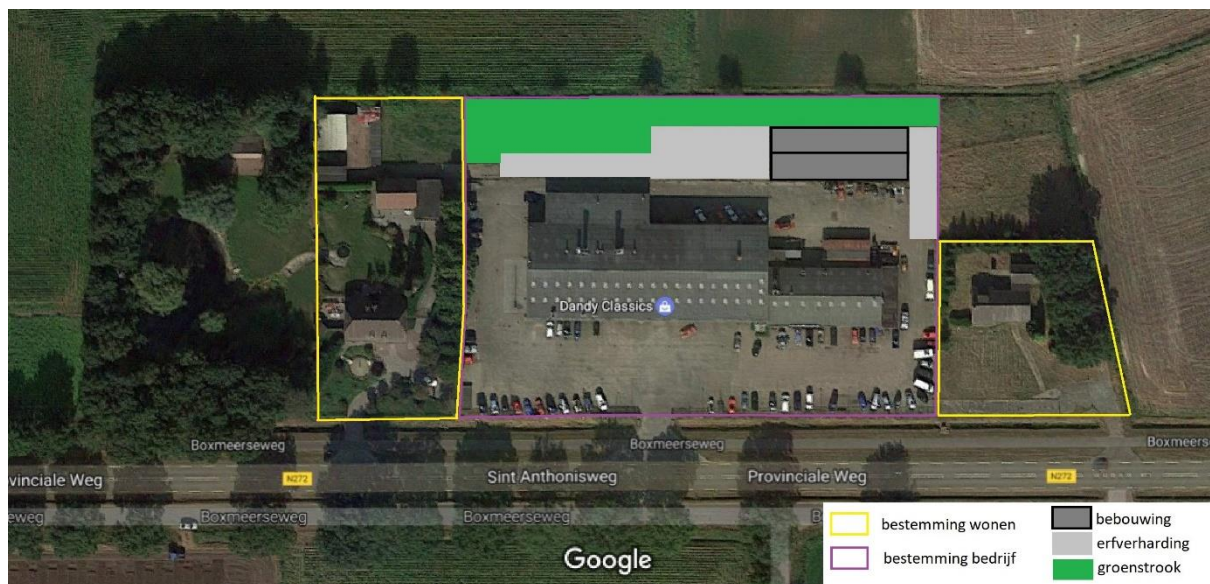
Binnen de huidige en toekomstige zone voor bedrijfsruimte is nog ruimte voor verdere uitbreiding ($3000 - 2225 = 775 \text{ m}^2$). Vloet heeft in het verleden een bouwvergunning verkregen voor de bouw van een hal van ca 540 m² aan de achterzijde van het bedrijfsterrein (bijlage 2). Deze bouw is uiteindelijk niet doorgegaan, omdat een contract van Stork voor doorlopende werkzaamheden werd ingetrokken na het uitbreken van de Golfoorlog in 1990. Vloet wilde de mogelijkheid openhouden om deze bouwcapaciteit in een later stadium te benutten. Hierover zijn in het verleden toezeggingen gedaan door gemeenteambtenaar Henk Zegers. Vloet heeft meerdere malen bezwaar aangetekend tegen het intrekken van de bouwvergunning, om zo de uitbreidingscapaciteit te waarborgen. Voor de volledigheid wordt correspondentie hierover toegevoegd in bijlage 3. Vloet heeft hierna geen officiële opzegging van de bouwvergunning meer ontvangen en is als belanghebbende ook niet gehoord, conform artikel 4:8 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Hierdoor gaat Vloet er vanuit dat de bouwvergunning haar geldigheid niet verloren heeft.

In de gewenste situatie wordt het mogelijk om het bedrijfsperceel binnen de grenzen van het bouwblok op duurzame wijze te ontwikkelen, zonder dat daarbij de bedrijvigheid groter wordt dan in het verleden het geval is geweest. Een cluster van kleinschalige bedrijven zorgt voor Vloet voor een betere verhuurbaarheid en minder risico op leegstand. Bovendien sluit dit beter aan op de behoefte van ondernemers uit de regio naar zelfstandige en betaalbare bedrijfsruimte.



Bovenstaande kaart geeft een schets van de gewenste zonering. De kleurmarkeringen komen overeen met die in de legenda van het bestemmingsplan: paars voor bedrijvigheid, geel voor wonen.

2.2.4 situatieschetsen toekomst



Scenario 1: Bovenstaande schets geeft een mogelijke uitbreiding weer van de terreinverharding, in combinatie met de realisatie van de eerder behandelde bouwvergunning en de aanleg van een groenstrook aan de achterzijde van het bedrijfsterrein.

Deze schets dient puur ter indicatie. Voordat tot concretisering overgegaan kan worden, zullen de hiervoor benodigde vergunningen geactualiseerd, dan wel opnieuw ingediend moeten worden. Aanvrager wil op dit moment vooral inzicht geven in zijn visie op de toekomstige ontwikkeling van de

percelen, met name het bedrijfsterrein. Op deze manier kan in het bestemmingsplanontwerp rekening gehouden worden met een vernieuwde aanvraag van de eerder afgegeven bouwvergunning.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Wet ruimtelijke ordening (WRO)*

De WRO regelt hoe de ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten tot stand komen. Een voorbeeld van een ruimtelijk plan is het bestemmingsplan voor een gemeente. In plaats van Planologische kernbeslissingen, streekplannen en structuurplannen wordt nu door de gemeente, de provincie en het Rijk een structuurvisie opgesteld. De provincie gebruikt de eigen structuurvisie om de plannen van de gemeente daaraan te toetsen, net zoals het Rijk de plannen van de provincie aan hun structuurvisie toetst. Het is de bedoeling dat de structuurvisies op elkaar worden afgestemd en als uitgangspunt gelden voor bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten. Onder de nieuwe WRO is het voor gemeentes, provincies en het Rijk sinds 1 januari 2010 verplicht om ruimtelijke plannen digitaal vast te leggen en via elektronische weg openbaar beschikbaar te stellen. Hiervoor zijn landelijk geldende open standaarden ontwikkeld, de RO Standaarden. Per 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt een aantal PKB's, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk schetst in de SVIR de ambities voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Lagere overheden krijgen een grotere rol volgens het principe "decentraal, tenzij...". De gebruiker moet weer centraal komen te staan. De Rijksoverheid richt zich daarom op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar zij de verantwoordelijkheid houdt.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd, waaronder de dertien rijksbelangen vallen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare- en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de volgende 13 nationale belangen wil het Rijk verantwoordelijkheid nemen en resultaten boeken:

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;

- In stand houden van wegen, sporen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De in dit plan genoemde intentie tot het saneren van de dakbedekking in combinatie met het aanbrengen van fotovoltaïsche panelen zorgt voor een duurzamere opwekking van energie, direct geleverd aan de eindgebruiker. Dit sluit aan op het belang van (duurzame) energievoorziening en transitie.

Het geschetste plan is noodzakelijk voor een duurzame herontwikkeling van een bestaand bedrijfspand met asbesthoudende dakbedekking. De beoogde bestemmingsplanwijziging maakt het operationeel mogelijk om deze sanering te financieren. Hiermee blijft de milieukwaliteit beter gewaarborgd en wordt een potentieel veiligheidsrisico aanzienlijk verkleind.

Het plan biedt ruimte aan de natuur, door een braakliggend weiland te transformeren tot natuurlijke groenstrook. Natuur en bedrijvigheid gaan zo hand in hand, zowel op esthetisch gebied als in het bieden van ruimte aan flora en fauna.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan om het bedrijfsterrein aan de Boxmeerseweg 25 te herontwikkelen geen nationaal belang schaad, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 november 2019 is de Interim Omgevingsverordening (IOV) in werking getreden; een samenvoeging van eerdere provinciale regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving. De IOV is een tussentijdse verordening op weg naar een definitieve omgevingsverordening, welke dient te worden vastgesteld op grond van de op handen zijnde Omgevingswet.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan een aantal basisprincipes. Deze worden nader omschreven in paragraaf 3.2.2. Daarnaast moet er gekeken worden naar de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de locatie gelegen is. De Boxmeerseweg 23, 25 en 27

hebben de aanduiding ‘stalderingsgebied’, ‘gemengd landelijk gebied’ en ‘landelijk gebied’. Verdere aanduidingen: ‘diep grondwaterlichaam’, ‘geen attentiezone waterhuishouding’, ‘norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied’ en ‘normen wateroverlast’ (niet afgebeeld in de legenda). Onderstaand een afbeelding van de kaartweergave uit de IOV:



De bij deze aanduidingen horende voorwaarden worden behandeld in onderstaande artikelen:

3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De in dit plan beschreven bestemmingswijziging van de bedrijfswoning (Boxmeerseweg 23) in “wonen” wordt gecompenseerd door een nabij gelegen bestaande woning (Boxmeerseweg 27), waarvan de woonbestemming gewijzigd wordt in ‘bedrijfswoning’. Op deze manier ontstaat per saldo geen toevoeging aan de woningvoorraad.

Er zijn geen plannen om de woning aan de Boxmeerseweg 23 te splitsen in meerdere woonfuncties. Alle bestaande bebouwing heeft nu en in de toekomst een functie. Er is dus geen sprake van overtollige bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de twee onder 3.69 lid c genoemde voorwaarden.

3.51 aanvullende regels staldere

Op de regels voor staldere zal niet nader worden ingegaan, aangezien geen van de betreffende gebouwen als stal wordt gebruikt.

Verder wordt voor de behandeling van de aanduidingen ‘diep grondwaterlichaam’, ‘geen attentiezone waterhuishouding’, ‘norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied’ en ‘normen wateroverlast’ verwezen naar de waterparagraaf van hoofdstuk 6.

3.2.2 Basisprincipes IOV (paragraaf 3.1.2 IOV)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6 IOV)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Op de betreffende locatie is sprake van bestaande bebouwing en wordt derhalve voldaan aan het criterium van zorgvuldig ruimtegebruik. Aangezien het plan betrekking heeft op minder dan 11 woningen, wordt dit niet beoordeelt als 'stedelijk gebied'

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de effecten van het bodemgebruik, die nihil zijn.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8 IOV)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Hieronder valt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Ook bedoeld wordt een bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

De functiewijziging van het bedrijfspand aan de Boxmeerseweg 25 naar 'bedrijfsverzamelgebouw' draagt bij aan het vestigingsklimaat voor ondernemers in de regio. Het bestaande bedrijfspand is in de huidige markt te groot om door één enkele gebruiker gehuurd te worden. In het huisvesten van een breder scala aan kleinschaligere ondernemingen is echter een kwalitatief tekort. Het hier geschetste plan zorgt bij uitstek voor een betere balans in het regionale aanbod van bedrijfsruimte en creëert hierdoor meerwaarde voor ondernemers uit de omliggende dorpen.

Deze meerwaarde leidt tot betere verhuurbaarheid, wat in de nabije toekomst noodzakelijk is om het pand te verduurzamen. De eigenaar is voornemens om het asbesthoudende dak te saneren en te voorzien van zonnepanelen. Deze investering is alleen haalbaar wanneer er zicht is op een duurzame bedrijfsvoering.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV)

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een deel van het duurzaam beheer van het in dit plan genoemde bedrijfspand valt ook de groenstrook aan de achterzijde van het bedrijfsterrein. Door beheerst te maaien krijgen wilde bloemen hier de kans om te groeien en zich uit te zaaien. Deze natuurlijke zone biedt meerwaarde aan het landelijk gebied.

Ook zorgt de door de bestemmingsplanwijziging verbeterde verhuurbaarheid tot behoud en verbetering van de uitstraling van het bedrijfspand en het omliggende terrein. Op deze manier zal zowel aan de voor- als aan de achterzijde sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.3 Conclusie

Hierboven is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

De hoofdbeleidskeuzes voor het buitengebied zijn in 2012 vastgelegd in de structuurvisie 'Sint Anthonis Verbindt'. De centrale ambitie voor het buitengebied is om ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in ons buitengebied. Werken, wonen en recreëren moeten elkaar verbinden, versterken met oog voor onze eigenheid en ons karakteristiek landschap.

We willen dat doen door:

Ontwikkelingsprocessen op gang te brengen die bijdragen aan het versterken van de functionele kwaliteiten van ons buitengebied.

Processen op gang te brengen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van ons buitengebied.

Belemmeringen wegnemen voor innovatieve ideeën en ruimte maken voor verrassende ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien.

We doen dat niet door een blauwdruk van gewenste ontwikkelingen neer te leggen, maar wel door een kwalitatieve stip op de horizon te plaatsen. Een stip waarmee we ondernemers willen uitdagen en stimuleren daar met hun eigen initiatieven een bijdrage aan te leveren.

3.3.2 Deelgebieden

De percelen die in dit plan behandeld worden zijn gelegen in deelgebied 6 (kleuren pallet¹).

In het oorspronkelijke oude agrarische landschap, met zijn kleinschalige karakteristiek van het landschap zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. We willen dat deze functionele ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. Daarom zullen we ook terughoudend zijn naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied. Daarbij kijken we niet alleen naar de actuele situatie en concrete aanvraag, maar ook naar de potentiële doorontwikkelrisico's op de middellange termijn.

Kansen

Voor de overige bedrijvigheid leidt dit tot de volgende beleidskeuzen:

- Uitbreiding is mogelijk
- Nieuwvestiging is mogelijk

Gebiedsspecifieke voorwaarden:

- Passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- Bijdragen aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- Bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
- Bijdragen aan de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.

Algemene voorwaarden:

- Vestiging op VAB-locatie;
- Vestiging bedrijf maximaal in milieucategorie 1 en 2;
- Bouwblok op maat;
- Bestemmingsvlak tot maximaal 5.000 m²;
- Sloop overtollige bebouwing;
- De ontwikkeling niet leidt tot 2 zelfstandige bedrijven;
- De ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
- De ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening van meer dan 200 m²;
- Voorkomen van (onevenredige) verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- Voorkomen van extra milieuhygiënische belemmeringen voor bestaande agrarische ondernemingen;
- Borgen van relevante duurzaamheidsaspecten op locatie- en inrichtingsniveau;
- Niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Op het gebied van 'overige bedrijvigheid' hanteert de gemeente in dit gebied een basisbeleidskeuze 'zeer grote kans op medewerking'.

Formeel gezien blijft het bestemmingsplan betrekking houden op Vloet Holding B.V. Echter, is de hoofdactiviteit van Vloet Holding het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw en zal hiermee dus

¹ http://www.broplan.nl/online_document/content/artikel.asp?rd=anthonissvbg&hoofdstuk_id=146

het aantal ingeschreven bedrijven (huurders) op locatie hoger zijn dan 1. Dit wordt opgemerkt als strijdig gebruik volgens 10.4.1 van de Regels Bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013.

In dit specifieke geval is echter de totale schaalgrootte van een cluster van meerdere bedrijven kleiner dan in een eerdere situatie met één bedrijf (meerdere activiteiten, 15-20 medewerkers, aanzienlijk grotere uitstoot van vluchtige organische stoffen, meer geluidsproductie en meer verkeersbewegingen). De gewenste verbreding van activiteiten zal vallen binnen dezelfde milieucategorie (1 en 2). Daarnaast sluit het beter aan op de gewenste kleinschaligheid van bedrijvigheid binnen de gemeente Sint Anthonis. De locatie biedt hiermee passende ruimte aan ondernemers uit de regio.

In de quick scan uitspraak van 2014 heeft de gemeente al aangegeven dat het in dit specifieke geval voorstelbaar is om af te wijken van de structuurvisie, op het gebied van vestiging van meerdere bedrijven. Het gaat immers om de herbestemming van een bestaand gebouw, niet om de nieuwvestiging van een bedrijfsverzamelgebouw.

Aangezien het gaat om een bestaand bedrijfspand dat alleen qua indeling en gebruiksfunctie veranderd zal worden is er geen sprake van sloop van overtollige bebouwing. De bebouwing is en blijft in gebruik als bedrijfsruimte en kan daarmee niet worden aangemerkt als overtollig. Ook bij de bedrijfswoning (Boxmeerseweg 23) is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande opstallen zijn bedoeld voor privé gebruik en hebben nooit een functie gehad als bedrijfsruimte. Deze situatie is anders dan bij agrarische overtollige bebouwing, waarop de structuurvisie in eerste aanleg betrekking heeft.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1. Stedenbouwkundige inpassing

Dit plan sluit aan op de door de gemeente geformuleerde structuurvisie op het betreffende deelgebied. Deze structuurvisie biedt ruimte voor een positieve grondhouding op het gebied van verbreding en uitbreiding van overige bedrijvigheid, mits dit in harmonie gebeurt met de omgeving.

Conclusie

Het beoogde plan wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. De effecten op de omgeving zijn beperkt en niet nadelig.

4.2. Landschappelijke inpassing

Door de bestemmingsplanwijziging zal geen noemenswaardige aanpassing ontstaan van het landschap.

4.3. Natuur

Het omliggende gebied heeft voornamelijk een agrarische functie; van een specifiek natuurgebied is geen sprake. Ook valt het plangebied buiten de Natura 2000 gebieden. Binnen de wettelijke kaders wordt ruimte geboden aan een passende harmonie tussen natuur en bedrijvigheid.

4.4. Flora- en Fauna

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel

uitmaken van de EHS, alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Aanvrager wil het bedrijfsverzamelgebouw verder ontwikkelen met respect voor flora- en fauna in de landelijke omgeving. De geschetste toekomstige aanleg van een groenstrook ziet toe op een verbetering van het achteraanzicht. Daarnaast sluit het aan op de bestaande groene zone in de landschapstuin van de aangrenzende woning op Boxmeerseweg 23. Er ontstaat zo meer harmonie tussen bedrijvigheid, landschapsbeheer en natuur.

4.5. Cultuurhistorie en Archeologie

Toetsingskader archeologie

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Deze Wamz vormt samen met de Monumentenwet het wettelijk kader.

De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) heeft de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld die beschikbaar zijn als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten, evenals de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CHW).

AMK en IKAW

Op de AMK en de CHW staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn. De IKAW en de CHW geven de plaatsen aan waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.

AMK

Het plangebied heeft op de AMK geen aanduiding.

IKAW

Het plangebied heeft op de IKAW een lage trefkans op archeologische waarden.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met betrekking tot het hier genoemde plan er geen belemmeringen zijn en dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Analyse



Op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn voor de betreffende percelen geen bijzondere cultuurhistorische waarden opgenomen. De grens van archeologische landschappen loopt raketings over de linker bovenhoek van perceel K206, maar dit gebied blijft in het plan onberoerd.

Conclusie

De geschetste aanpassing van het bestemmingsplan vindt plaats binnen het aanwezige bebouwingspatroon. Er vindt hierdoor geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Infrastructuur

De betreffende locatie beschikt over een eigen oprit en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Aan beide zijden van de provinciale weg N272 zijn waarschuwborden geplaatst voor afslaand verkeer naar het bedrijfspand. Het wordt niet verwacht dat de geschetste bestemmingsplanwijziging zal leiden tot een significante toename van het autoverkeer.

5. MILIEU ASPECTEN

5.1. M.E.R. beoordeling

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld.

Voor het hier behandelde plan is geen plan-MER vereist.

5.2. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Bodemonderzoek

Het laatste bodemonderzoek dateert van augustus 2014. De samenvatting van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7.

Op basis van het historisch onderzoek kan worden gesteld dat er geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld voor de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3. Geluid

5.3.1 Verkeerslawaaai

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies direct bestemd. Tevens worden geen nieuwe wegen / aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waar binnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai kan hierdoor achterwege blijven.

5.3.2 Industrielawaai

Toetsingskader

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht), gezoned te zijn. Rondom deze industrieterreinen

dient een geluidzone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Onderzoek en conclusie

Het in dit plan behandelde bedrijfsverzamelgebouw kan gezien de kleinschaligheid niet gezien worden als een industrieterrein. Het instellen van een geluidzone is dus niet van toepassing. Daarnaast wordt opgemerkt dat de activiteiten en het hiermee samenhangende geluidsniveau niet noemenswaardig zullen afwijken van een eerdere situatie.

5.4. Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij wordt onderscheid gemaakt in diercategorieën waarvoor:

- geuremissiefactoren zijn vastgesteld (intensieve diercategorieën);
- vaste afstanden gelden (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden).

E.e.a. is niet van toepassing op het hier behandelde plan.

5.5. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Met behulp van de NIBM-berekeningstool van het ministerie van VROM is berekend dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

	Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1000
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,99
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.6. Externe veiligheid

Het planMER geeft een beschrijving van de risicobronnen (leidingen, vervoer, propaantanks) binnen het plangebied en de eventuele ruimtelijke beperkingen als gevolg daarvan. Daarbij wordt uitgegaan van een kwalitatieve beschrijving op basis van beschikbare informatie. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan, wordt gedetailleerd, kwantitatief onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7. Bedrijven- en milieuzonering

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De beoogde bestemmingsplanwijziging omvat de omzetting van de zone 'bedrijf' (bedrijfswoning) naar 'wonen' (burgerwoning), voor wat betreft de woning aan Boxmeerseweg 23. Een plattegrond van de beoogde wijziging is te vinden onder paragraaf 2.2 (gewenste situatie) van dit plan.

De afstand tussen het woonhuis op nr. 23 en het bedrijfspand op nr. 25 bedraagt ca. 33 meter. 30 meter is hierbij de norm (categorie 1 en 2). Vanwege de indeling van bedrijfsterrein, woonhuis en tuin is geen hinder te verwachten van deze omzetting. De bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats en het tussenliggende terrein wordt gebruikt als erf en parkeerruimte. Het bedrijfsterrein is visueel en auditief van de woning gescheiden door middel van hekwerk, een hoge coniferenheg en een groenstrook. Aan de bedrijfszijde van de woning bevindt zich een oprit, in pandige garage en achterbouw. De daadwerkelijke verblijfsruimtes en het terras zijn juist aan de andere kant van de woning gesitueerd, op ruime afstand van het bedrijfsterrein. Bovendien beschikt het woonhuis over een eigen inrit aan de straatzijde en zijn woning en bedrijfsgebouw dus al effectief van elkaar gescheiden. In deze afscheiding is rekening gehouden met een optimale indeling, waardoor bedrijf en woning geen hinder van elkaar hoeven te ondervinden.

Er zijn geen gevolgen voor de richtafstand ten opzichte van het woonhuis aan de Boxmeerseweg 27. De afstand tussen het woonhuis nr. 27 en het bedrijfspand nr. 25 bedraagt ca. 18 meter.

Daarnaast is in dit plan het verzoek opgenomen om de huidige bestemming 'garagebedrijf' te verruimen. De milieucategorie (1 & 2) zal echter ongewijzigd blijven. Dit heeft geen verwachte gevolgen voor de VNG richtafstanden.

5.8. Gezondheid

5.8.1 milieuvergunning

Het gezondheidsaspect komt op bedrijfsniveau in de milieuvergunning (inmiddels omgevingsvergunning genoemd) uitgebreider aan de orde. Daarin worden enkele onderdelen die te maken hebben met gezondheidsaspecten nader geregeld, zoals de emissie van de nieuwe bedrijven voor wat betreft geur, stof en geluid. Daarbij kan per bedrijf op die onderdelen preciezer worden beoordeeld welke milieueffecten er bij dat bedrijf optreden. Het bestemmingsplan zal toezien op een beperking van nieuw te vestigen bedrijven in categorie 1 en 2.

5.8.2 asbest

De dakbedekking van het bedrijfspand aan de Boxmeerseweg 25 is asbesthoudend.

Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland verboden. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor die tijd moeten verwijderen. De ministerraad heeft hiermee ingestemd, op voorstel van staatssecretaris Wilma Mansveld (Infrastructuur en Milieu).

Het verbod beschermt mens en milieu tegen de gezondheidsrisico's die blootstelling aan asbest met zich mee kan brengen. Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor asbestvezels kunnen vrijkomen. Het inademen daarvan kan schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen.

De in dit plan behandelde bestemmingsplanwijziging ziet toe op een duurzaam en economisch verantwoord vastgoedbeheer. Hierdoor wordt leegstand en verpaupering voorkomen en zal er voldoende economische basis blijven voor het succesvol realiseren van de asbestsanering.

6. WATERPARAGRAAF

Diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus liggen ten grondslag aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer:

Europa:

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal: Nationaal Waterplan (NW)

Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Waterwet

In het ook door de gemeente Sint Anthonis ondertekende Bestuursakkoord Water is de afspraak vastgelegd dat bij alle ruimtelijke plannen die van belang zijn voor het waterbeheer, een watertoets uitgevoerd dient te worden.

De gemeente hecht veel waarde aan het zorgvuldig omgaan met de watersystemen en het waterbeheer. Nieuwe initiatieven die veroorzaker kunnen zijn van effecten op het watersysteem of het waterbeheer zullen, conform de kerndoelen onder milieu en gezondheid geformuleerd, inzichtelijk moeten maken wat de te verwachten effecten zijn en welke maatregelen het initiatief voornemens is te nemen om die effecten, indien noodzakelijk / gewenst, tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De missie van het waterschap is "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

6.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de huidige situatie wordt het bedrijfsafvalwater geloosd op het riool. Dit betreft de inpandige afvoeren en een op het buitenterrein gelegen wasplaats. Bij deze wasplaats loopt het afvalwater via een olie- en vetafscheider, alvorens dit naar het riool stroomt. Het schoon hemelwater van daken en erfverharding loopt via dakgoten en putten naar de om het terrein gelegen sloten. Voorts wordt het terrein met zorg beheerd, zodat het hemelwater niet in contact kan komen met mogelijke bronnen van verontreiniging.

6.2 Digitale watertoets

Uit de in de digitale watertoets ingevoerde gegevens blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. Dit houdt in dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Bij realisatie van de in dit plan genoemde nieuwbouw dient te worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen. De volledige uitkomst van de digitale watertoets is bijgevoegd als bijlage 5.

Overigens dient te worden opgemerkt dat deze digitale watertoets geen vervanging is voor het wettelijke watertoetsproces. Evenmin kan dit worden gezien als een instemming van het waterschap.

6.3 Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert een achttal principes. Per beleidspunt wordt hieronder de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

1. wateroverlastvrij bestemmen
2. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Er worden geen wijzigingen aangebracht t.o.v. de bestaande situatie. Bedrijfsafvalwater blijft geloosd op het riool en schoon hemelwater staat in verbinding met de om het perceel gelegen sloten.

3. doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In de plannen is geen sprake van hergebruik, infiltratie en/of buffering. Het schone hemelwater wordt direct afgevoerd naar de omliggende sloten.

4. hydrologisch neutraal ontwikkelen

De manier van hemelwaterafvoer blijft onveranderd. De toename in bebouwing blijft binnen de huidige gemaximeerde zone en zal maximaal 775 m² bedragen. Verder zal de erfverharding toenemen met maximaal 800 m², ruim beneden de grens van 2.000 m². Derhalve is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

5. water als kans

De consequenties van dit plan voor het waterbeheer zijn dermate beperkt dat er geen sprake is van water als kans, noch van water als probleem.

6. meervoudig ruimtegebruik

Op het betreffende perceel met bestemming 'bedrijf' is een braakliggend weiland gelegen. Dit heeft op papier een bedrijfsbestemming. In de praktijk is eerder sprake van natuurbeheer. Er groeien bomen aan de perceelsgrenzen en het gras wordt één keer per jaar, in het najaar, gemaaid. Vanzelfsprekend neemt dit weiland regenwater op en het vormt zo een natuurlijke bufer tussen bedrijfsterrein en de om het perceel gelegen sloten.

7. voorkomen van vervuiling

Op het bedrijfsterrein wordt aandacht besteed aan het schoon houden van de erfverharding, zodat het hemelwater niet in contact komt met verontreiniging. Verder vinden op het terrein geen activiteiten plaats die kunnen leiden tot verontreiniging van het hemelwater.

8. waterschapsbelangen

De waterschapsbelangen met ruimtelijke component spelen in dit plan geen rol van betekenis.

6.4 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening waarin omschreven staat bij welke ontwikkelingen maatregelen getroffen dienen te worden. Bij een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak zijn er volgens de Keur geen maatregelen voorgeschreven.

In paragraaf 2.2.4 wordt ingegaan op een mogelijke uitbreiding van bebouwing en erfverharding. Het betreft hier een maximale toename van 775 m² bebouwd oppervlak, met een maximale toename van 800 m² erfverharding. De totale toename van verhard oppervlak blijft hiermee ruimschoots beneden de 2.000 m². Volgens de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' is een compensatie in dit geval niet nodig. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater.

Ook ligt de planlocatie niet in een waterbeschermingsgebied of attentiegebied. Volgens de voorschriften van de Keur zijn er geen aanvullende maatregelen vereist.

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

De procedure ziet toe op kennisgeving en inspraak van mogelijke belanghebbenden. Hiermee wordt toegezien op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Gezien de afstand tot omwonenden en de beperkte verandering worden geen noemenswaardige bezwaren vanuit belanghebbenden verwacht.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemer. Gezien de aard en omvang van het project wordt verwacht dat geconcludeerd wordt dat voldoende gelden beschikbaar zijn voor verdere ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw.

7.3. Juridische uitvoerbaarheid

Gezien de eerder behandelde toetsing aan landelijke, provinciale en gemeentelijke wetten en beleidsregels mag worden verwacht dat geconcludeerd kan worden dat het plan juridisch uitvoerbaar is.

8. PROCEDURE

Onderstaand een overzicht van alle procedurele handelingen per fase.

8.1 voorbereiding

8.1.1 Kennisgeving

Burgemeester en wethouders bereiden een bestemmingsplan voor en publiceren dit; ook elektronisch. De procedure hiervoor is vastgelegd in artikel 3.7 Wro.

8.2 ontwerp

8.2.1 Vooroverleg

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting.

8.2.2 Inhoud en onderbouwing

Burgemeester en wethouders wegen relevante feiten en belangen tegen elkaar af en stellen bestemmingen, regels en toelichting op.

8.2.3 Kennisgeving

Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving ook in de Staatscourant en elektronisch. Belangrijke partijen worden ingelicht.

8.2.4 Terinzagelegging

Burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) ter inzage.

8.2.5 Zienswijzen

Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

8.3 Vaststelling

8.3.1 Reactie op zienswijzen

De beantwoording door burgemeester en wethouders van de zienswijzen dient als motivering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ook gewijzigd kan worden vastgesteld.

8.3.2 Beslistermijn / besluit

De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

8.3.3 Kennisgeving

Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving van het vaststellingsbesluit ook in de Staatscourant en elektronisch.

8.3.4 Terinzagelegging

Burgemeester en wethouders leggen het vaststellingsbesluit en belangrijke bijbehorende stukken (ook elektronisch) ter inzage.

8.4 Beroep in eerste en enige aanleg bij de Raad van State

8.4.1 Inwerkingtreding

Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn.

8.4.2 Beroep

De termijn voor het indienen van een beroepschrift door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bedraagt zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit.

8.4.3 Voorlopige voorziening

Een belanghebbende die een beroepschrift indient kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen waardoor het besluit nog niet in werking treedt.

8.4.4 Relevante stukken / verweerschrift

De gemeenteraad zendt de belangrijke stukken aan de bestuursrechter en dient een verweerschrift in.

8.4.5 Verschijning ter zitting

De bestuursrechter kan de gemeenteraad oproepen.

8.4.6 Uitspraak

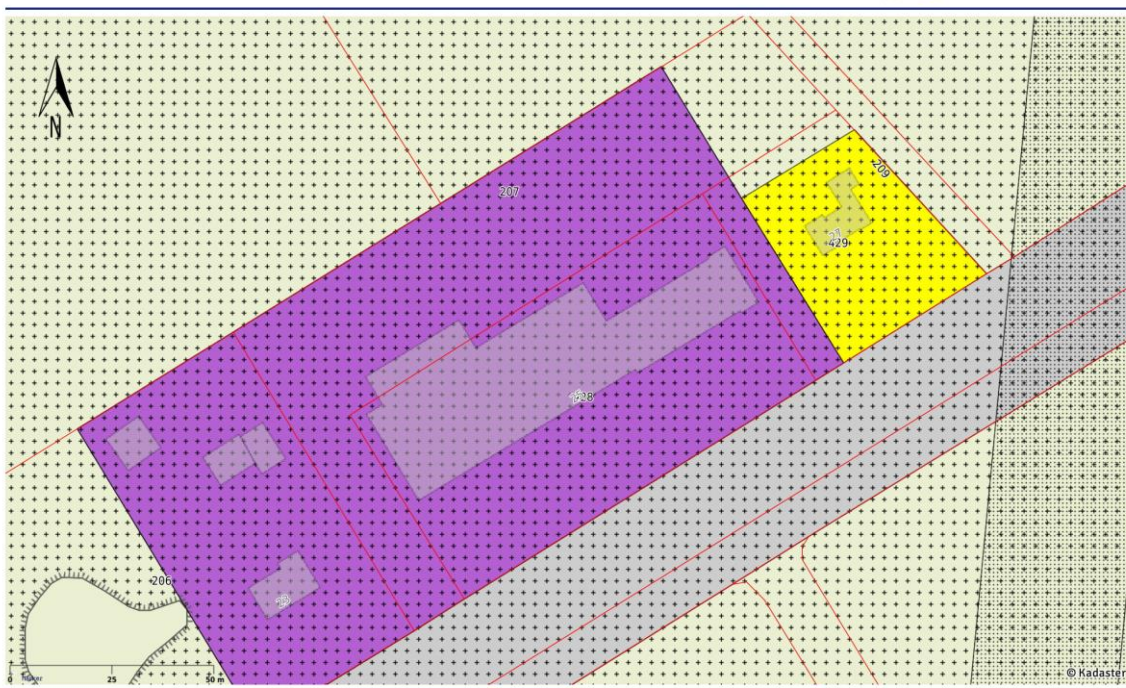
Op het beroep moet de rechter binnen twaalf maanden na binnenkomst van het beroepschrift beslissen. Binnen die periode vindt een zitting plaats. Na de zitting laat de uitspraak meestal hooguit nog zes weken op zich wachten.

9. BIJLAGEN

9.1 - Bijlage 1: Plankaart bestemmingsplan

Situatiekaart

Locatie 5845ET 25 Boxmeerseweg Sint Anthonis
Datum 15-03-2017



Planviewer BV | Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Situatiekaart

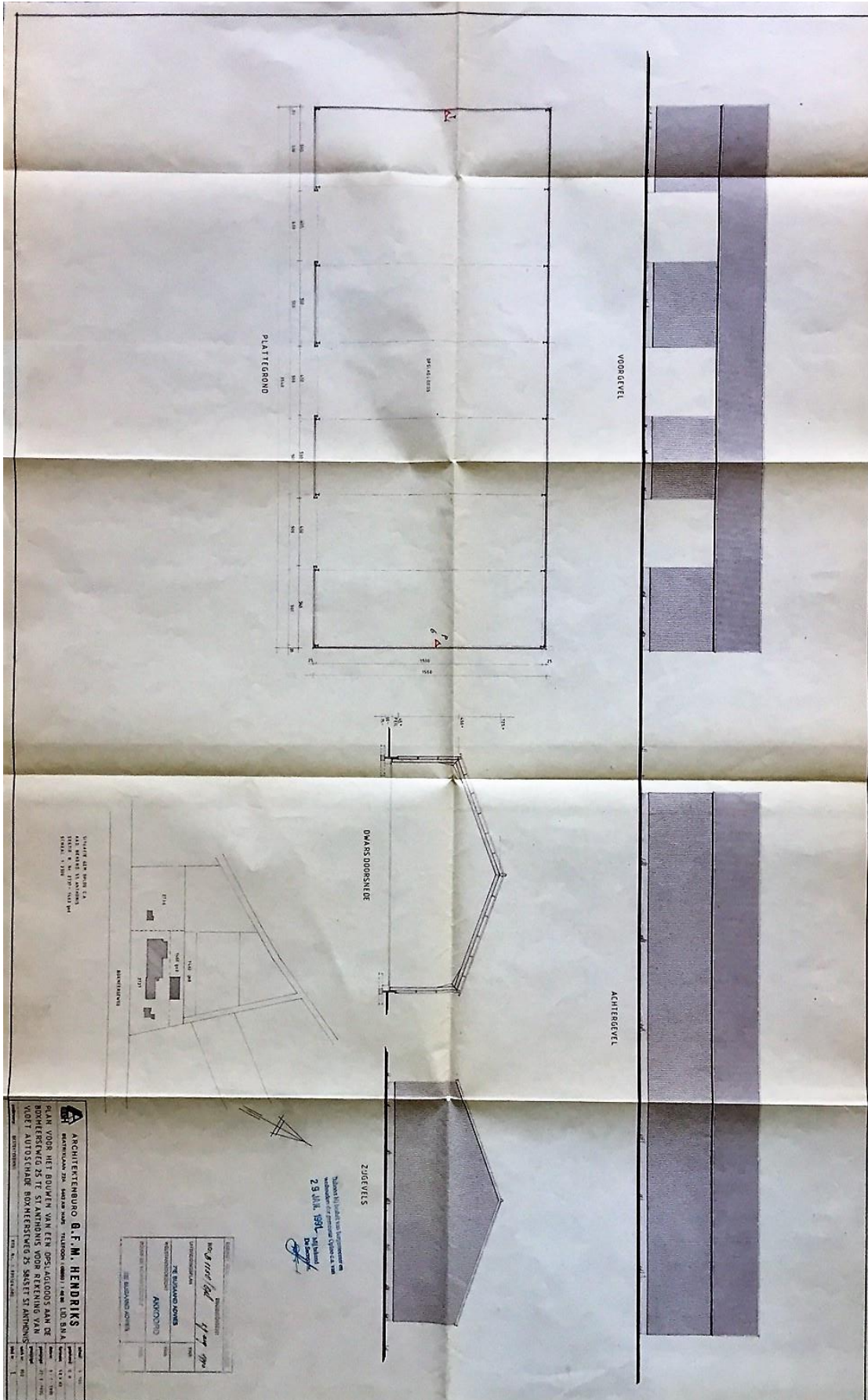
Locatie 5845ET 25 Boxmeerseweg Sint Anthonis
Datum 15-03-2017



- | | |
|---|---------------------------|
| Bestemmingsplangebied | dubbele bestemming |
| M Bestemmingsplangebied | Leiding |
| N Bestemmingsplangebied | Waarde |
| Besluitgebied | Waterstaat |
| Bestuiggebied projectbesluit, exploitatieplan | Overig |
| Bestuiggebied overig | gebiedsaanduiding |
| enkelbestemming | Geluidzone |
| Agrarisch | Luchtvaartverkeerszone |
| Agrarisch met waarden | Vrijwaringszone |
| Bedrijf | Veiligheidszone |
| Bedrijventerein | Milieuzone |
| Bos | Wro-zone |
| Centrum | Wetgevingzone |
| Cultuur en ortspanning | Reconstructiewetzones |
| Detailhandel | Overige zone |
| Dienstverlening | Overig |
| Gemengd | functeaanduiding |
| Groen | ▼ Functeaanduiding |
| Horeca | ▼ Functeaanduiding |
| Kantoor | ▼ Bouwvlak |
| Maatschappelijk | ▼ Bouwvlak |
| Natuur | bouwaanduiding |
| Recreatie | ▼ Bouwaanduiding |
| Sport | maatvoering |
| Tuin | ▼ Maatvoering |
| Verkeer | figuur |
| Water | ▼ As van de weg |
| Wonen | ▼ Dwarsprofiel |
| Woongebied | ▼ Gevellijn |
| Enkelbestemming overig | ▼ Hardlijn leiding |
| | ▼ Relatie |
| | BAG |
-
- | |
|--------------------------|
| Kadastralegrenzen |
| ■ Ligplaats |
| ■ Standplaats |
| ~ Definitief |
| ~ Administratief |
| ~ Voorlopig |
| Perceelnummers |
| A2 Perceelnummer |
| Annotatie |
| A2 Huisnummer |

Planviewer BV | Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

9.2 - Bijlage 2: Bouwvergunning 1991



9.3 - Bijlage 3: Correspondentie m.b.t. intrekken bouwvergunning, 2006

Vloet
AUTOSCHADE B.V.

Bedrijfswagens - Personenwagens - Industriële objecten
Straten - schopwagens
Spuiten
Coaten
Schadeherstel

Nieuwbouw carrosserie
APK 2
Reclame - belettering
Schadeherstellingen

Boxmeerseweg 25
5845 ET Sint Anthonis
Tel.: 0485 - 382231
Fax: 0485 - 383871
www.vloet-autoschade.nl
info@vloet-autoschade.nl

Betreft: Uw kenmerk B.B./AD

Datum: 19 juni 2006.

Geacht College,


Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 6 juni 2006 inzake intrekking bouwvergunning delen wij u mede dat wij niet kunnen instemmen met een intrekking van de aan ons verleende bouwvergunning voor het oprichten van een opslagloods op het perceel Boxmeerseweg 25 te Sint Anthonis (Nr.92/90)

Onze 22 jarige zoon heeft net zijn studie Master of Science in General Management op Nijmegen afgerond en zal per 1 september a.s. nog een andere 3 jarige Masteropleiding op de UVA gaan volgen.

Ná deze studie (tot ± medio 2009) neemt hij een definitieve beslissing of dat hij ons bedrijf wil overnemen.


Gezien zijn jonge leeftijd willen wij hem deze tijd tot een definitieve beslissing nog gunnen. Ikzelf zal dan 65 jaar zijn en zolang willen wij de mogelijkheid openhouden voor het oprichten van een opslagloods.

Met vriendelijke groet,
VLOET AUTOSCHADE B.V.


Theo Vloet
Directeur.

uw spullen voor kluisrijke transport

Rabobank: 1030.13.342 IBAN: NL 45 RABO 0103 0133 42 SWIFT/BIC: RABO NL 2U
K.v.K. nr.: Den Bosch 16032556 BTW nr.: NL 8056 72 977-B01


Sint Anthonis

Aan: Vloet autoschade BV
Boxmeerseweg 25
5845 ET SINT ANTHONIS

Onderwerp: Ontvangsbevestiging
Kenmerk:

Sint Anthonis, 21 juni 2006

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 juni 2006 ontvingen wij in goede orde uw brief van 19 juni 2006. Deze brief is geregistreerd onder nummer 1320 en ter verdere afwerking in handen gesteld van Bouwzaken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,
Namens dezen,
Facilitaire Zaken.

Deze brief is vervaardigd via het geautomatiseerde postregistratiesysteem en derhalve niet ondertekend.

Gemeente Sint Anthonis, Brink 3, Postbus 40, 5845 ZG SINT ANTHONIS, telefoon (0485) 38 88 88, fax (0485) 38 14 42

9.4 - Bijlage 4: Samenvatting bodemonderzoek, 2014

8 augustus 2014
 rapportnummer: 2907R002-2

II

SAMENVATTING

Voor een verklaring van de gebruikte terminologie met betrekking tot eventuele verontreinigingen verwijzen wij naar de 'circulaire bodemsanering 2013' en het 'besluit bodemkwaliteit'. Op een terrein aan de Boxmeerseweg 25 te Sint-Anthonis is een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd op basis van de Nederlandse norm NEN 5740.

De geografische gegevens van de onderzoekslocatie staan weergegeven in het volgende overzicht:

Gemeente	Sint Anthonis	
Adres	Boxmeerseweg 25 te Sint Anthonis	
Kadastraal	Sectie: K	Nr: 428 en 207 (ged.)
Coördinaten	X: 190,921	Y: 404,679
Oppervlakte onderzoekslocatie	circa 7.600 m ²	

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving.

Door de opdrachtgever is verzocht de actuele bodemkwaliteit vast te stellen op die plaatsen die als verdacht kunnen worden beschouwd. Op basis van bovenstaande gegevens betreft het hier de bebouwing met de stralerij en de spuitcabines en de uitpandige (huidige en voormalige) wasplaatsen. Op deze plaatsen is eerder een nulsituatie onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van wasplaats, evenals bij het nulsituatie onderzoek, in de verdachte toplaag geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater van peilbuis 101 blijkt, evenals bij het nulsituatie onderzoek, licht verontreinigd te zijn met xylenen en 1,2-dichloorethenen.

Rond de bebouwing zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen, bij het nulsituatie onderzoek is destijds een sterke verontreiniging met PCB's aangetroffen. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 105 is licht verontreinigd is met xylenen. Tijdens voorgaand onderzoek was het grondwater ter plaatse van peilbuis 106 licht verontreinigd met xylenen, bij peilbuis 105 is destijds een lichte verontreiniging met zink aangetroffen.

Peilbuis 106 is tijdens onderhavig onderzoek niet teruggevonden. Aangezien de spuitcabine direct ten zuiden hiervan niet gebruikt is door de huurder en gelet op het beperkte tijdsverloop sinds het nulsituatie-onderzoek is er vooralsnog voor gekozen deze peilbuis niet te herplaatsen.

Naar aanleiding hiervan merken wij op dat de eindsituatie bodemkwaliteit hiermee afdoende is vastgelegd, de activiteiten hebben niet geleid tot het ontstaan van een bodemverontreiniging.

9.5 – Bijlage 5: Uitkomst watertoets



datum 4-11-2019
dossiercode 20191104-38-21712

Geen opmerkingen waterschap ten aanzien van ontwikkeling

Geachte heer/mevrouw,

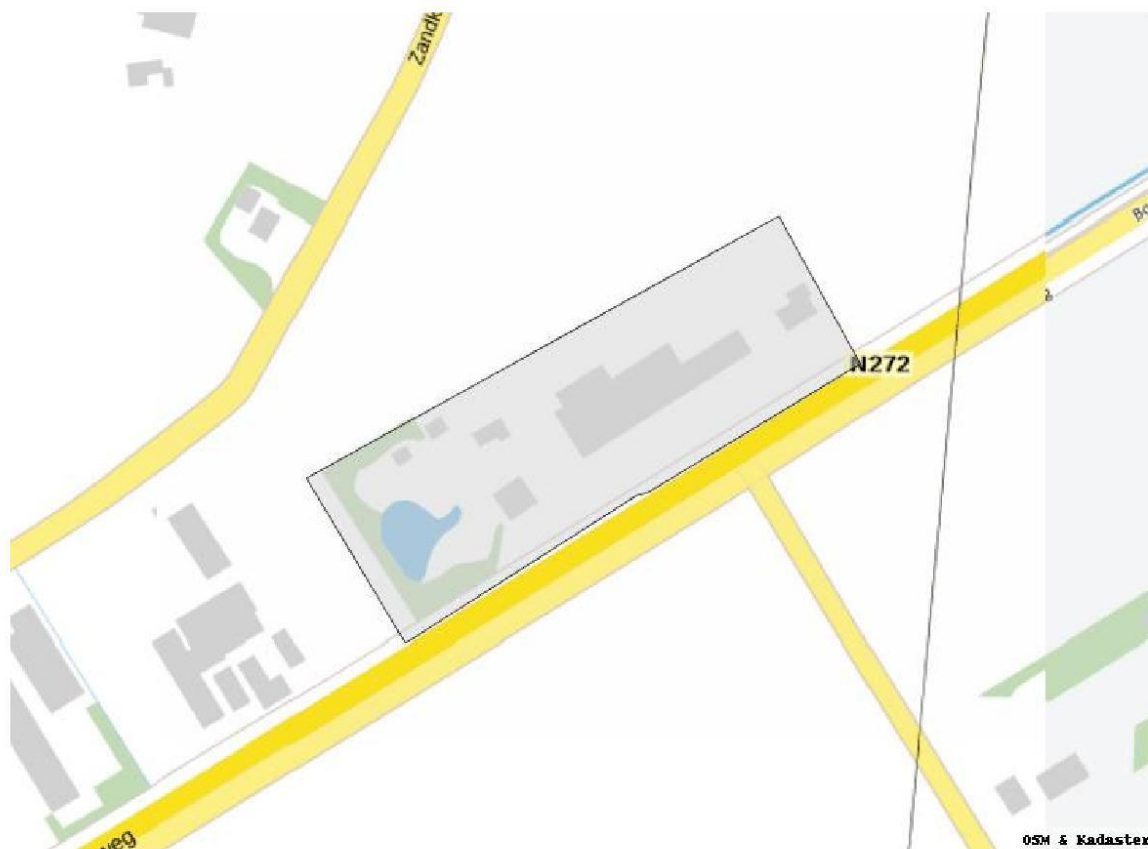
Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. Dit houdt in dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m2 is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt.

Wij verzoeken u bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente meestal het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig. U kunt hierover contact opnemen met het Waterwetloket: (073) 615 83 33 of info@aaenmaas.nl.

Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Neem contact met ons op via info@aaenmaas.nl.

Ligging plangebied



Tot slot streeft waterschap Aa en Maas ernaar om correcte en actuele informatie via de Digitale Watertoets aan te bieden. Aan de beschikbaar gestelde (kaart-)informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.