

Bestemmingsplan Uitbreiding Stalenberg 16 Sambeek



30 januari 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied en plangrens
- 1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

- 4.1 Stedenbouw en volkshuisvesting
- 4.2 Landschappelijke inpassing
- 4.3 Mobiliteit en parkeren
- 4.4 archeologie/historie
- 4.5 wettelijk kader

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

- 5.1 Bodem
- 5.2 Geluid
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 Bedrijven en milieuzonering
- 5.6 Agrarische bedrijven
- 5.7 Natuur

Hoofdstuk 6 Water

- 6.1 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

- 7.1 Uitgangspunten
- 7.2 De gekozen bestemmingen
- 7.3 Toelichting op de regels en de plankaart

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

- 8.1 Economische uitvoerbaarheid
- 8.2 Grondexploitatie

Hoofdstuk 9 procedure

- 9.1 Omgevingsdialoog
- 9.2 Vooroverleg
- 9.3 Inspraak
- 9.4 Zienswijzen

Opsteller:
ROMAnO
Planologisch adviesbureau
Aardenburg/Oss

Opdrachtgever:
aannemingsbedrijf Arie Laarakkers b.v

30 januari 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stalenberg 16 te Sambeek is het aannemingsbedrijf Arie Laarakkers b.v. al meer dan 50 jaar gevestigd. Het bedrijf is in het bezit van de familie Laarakkers, tevens de initiatiefnemer(s). Sinds 2012 is er al een wens voor meer ruimte vanwege de groei van het bedrijf. Daarnaast vindt er momenteel een bedrijfsovername plaats van vader op zoon. Voor deze overname is onderzoek gedaan naar de bedrijfseconomische situatie om te bezien of het bedrijf toekomstbestendig is. Gebleken is dat het bedrijf moet professionaliseren en meer efficiënter moet werken. Hierdoor is de noodzaak en de wens om verder uit te breiden nog groter geworden.

De initiatiefnemer wil het bedrijf uitbreiden aan de achterzijde van het bestaand bedrijfsperceel. Dit betreft een perceel dat reeds langdurig in bezit is van Laarakkers en dat momenteel in het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. Het gebruik van het perceel voor het bedrijf door initiatiefnemer past dus niet direct in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer is daarom vanaf 2017 bezig, samen met gemeente voor principemedewerking, om uiteindelijk middels een planologische procedure de uitbreiding mogelijk te maken. Onderstaande motivatie is de uitwerking van de principemedewerking (d.d. 07-02-2017) waarbij de gemeente aangeeft dat men door een bestemmingsplanherziening medewerking kan verlenen. Door de bedrijfsovername en de daaraan gekoppelde fiscale problemen is deze medewerking – in overleg met de gemeente – opgeschort. Het is de bedoeling dat de huidige bedrijfsomvang qua aantal werknemers en (rijdend) materiaal hetzelfde blijft.

Initiatiefnemers moeten voldoen aan de voorwaarden, wet- en regelgeving en aan het (dan) geldende beleid van gemeente Land van Cuijk en de provincie Noord-Brabant. Mede vanwege de langere tijd tussen principemedewerking en het aanleveren van concrete stukken, met verzoek voor de planherziening, verzocht initiatiefnemer medio 2021 of gemeente nog hetzelfde (principe) standpunt heeft als in 2017. Gemeente bevestigde dit met de voorwaarde dat onder andere aan het provinciaal beleid wordt voldaan. De initiatiefnemer kan voldoen aan deze voorwaarden. Mede daardoor zijn concrete afspraken gemaakt over inpassing en de verplichte kwaliteitsverbetering van het nieuw te ontwikkelen perceel voor het bedrijf. De afspraken staan in een overeenkomst waarin ook de (eventuele) planschade is verwerkt, die inmiddels door gemeente is voorgelegd bij initiatiefnemer op 4 februari 2022. Met provincie is reeds in 2016 en nogmaals in 2021, overleg geweest over het inpassen van de uitbreiding in het provinciaal beleid. Daardoor wordt onder andere een kwaliteitsbijdrage en een groene inpassing verlangd van initiatiefnemer.

Om de uitbreiding planologisch juridisch te borgen in het geldend bestemmingsplan is door gemeente verzocht om een postzegelbestemmingsplan, om de bestemming van het gedeelte waar de uitbreiding plaats vindt, te herzien. De bestemming wordt herzien van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' en 'Groen'.

Uit dit bestemmingsplan zal blijken dat aan de voorwaarden, wet- en regelgeving en aan het geldend beleid kan worden voldaan, zodat medewerking verleend kan worden aan de procedure.

Enige jaren (2019) geleden is door initiatiefnemer voor deze zelfde ontwikkeling een tijdelijke vergunning aangevraagd, mede vanwege de voortgang. Deze tijdelijke vergunning is door de gemeente op 9 oktober 2019 verleend. Dit plan is tevens de planologische en juridische borging van de activiteiten en functies die deze tijdelijke vergunning mogelijk maakt, in het bestemmingsplan.

In de vergunning zijn maatwerkvoorschriften opgenomen voornamelijk inzake geluid en bodem. De maatwerkvoorschriften zullen worden doorvertaald en opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is de juridische borging van de bedrijfsuitbreiding.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Door een uitplaatsing uit de kern van Sambeek in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn twee bedrijven ontstaan aan de Stalenberg 16 en 18. Op 16 is het aannemingsbedrijf gevestigd, waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld en op nummer 18 is het loonbedrijf gevestigd voor onder andere sloopwerkzaamheden.

Aan de Stalenberg is zodoende een klein bedrijventerrein ontstaan waar nu een aantal bedrijven zijn gevestigd. Overigens geeft het onderliggend bestemmingsplan, 'komplan Sambeek' aan dat Sambeek geen bedrijventerrein kent, enkel verspreid liggende bedrijven binnen de kom. Wanneer in dit stuk het begrip bedrijventerrein wordt geschreven wordt het terrein aan de Stalenberg bedoeld.

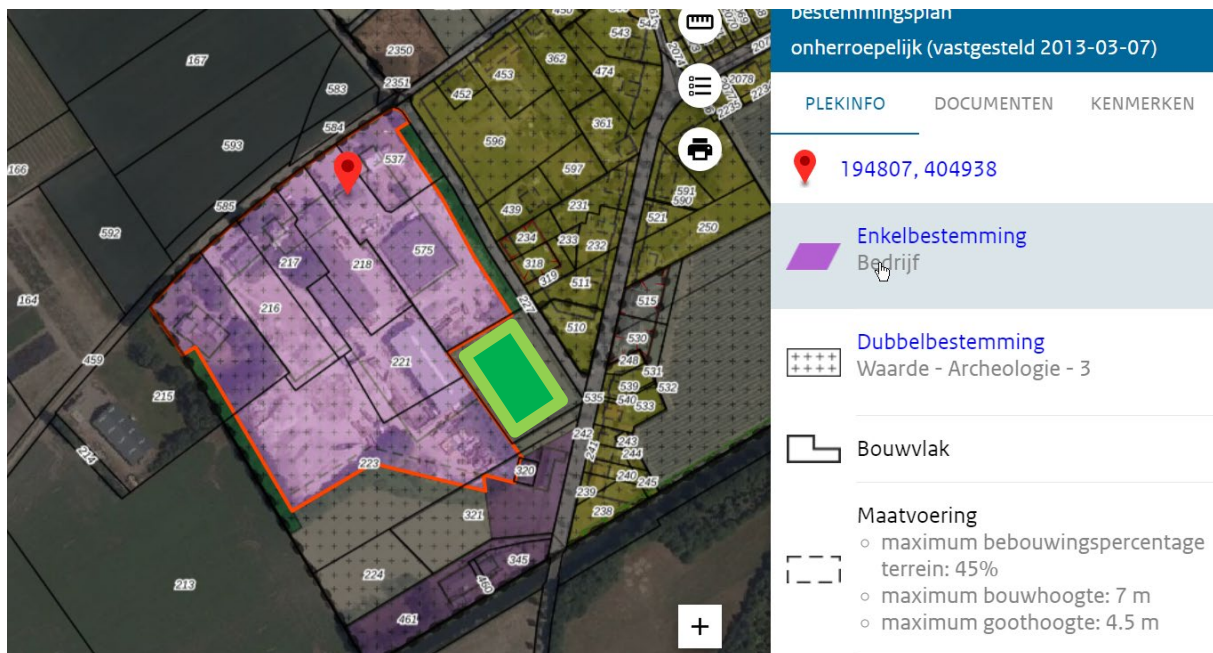


Afbeelding 1: in het gele vlak een weergave van de omvang van het huidige bestemmingsvlak

Op de volgende afbeelding is in het rood kader het plangebied weergegeven inclusief de uitbreiding.



Afbeelding 2: het plangebied met uitbreiding



Afbeelding 3 bron: ruimtelijkeplannen.nl

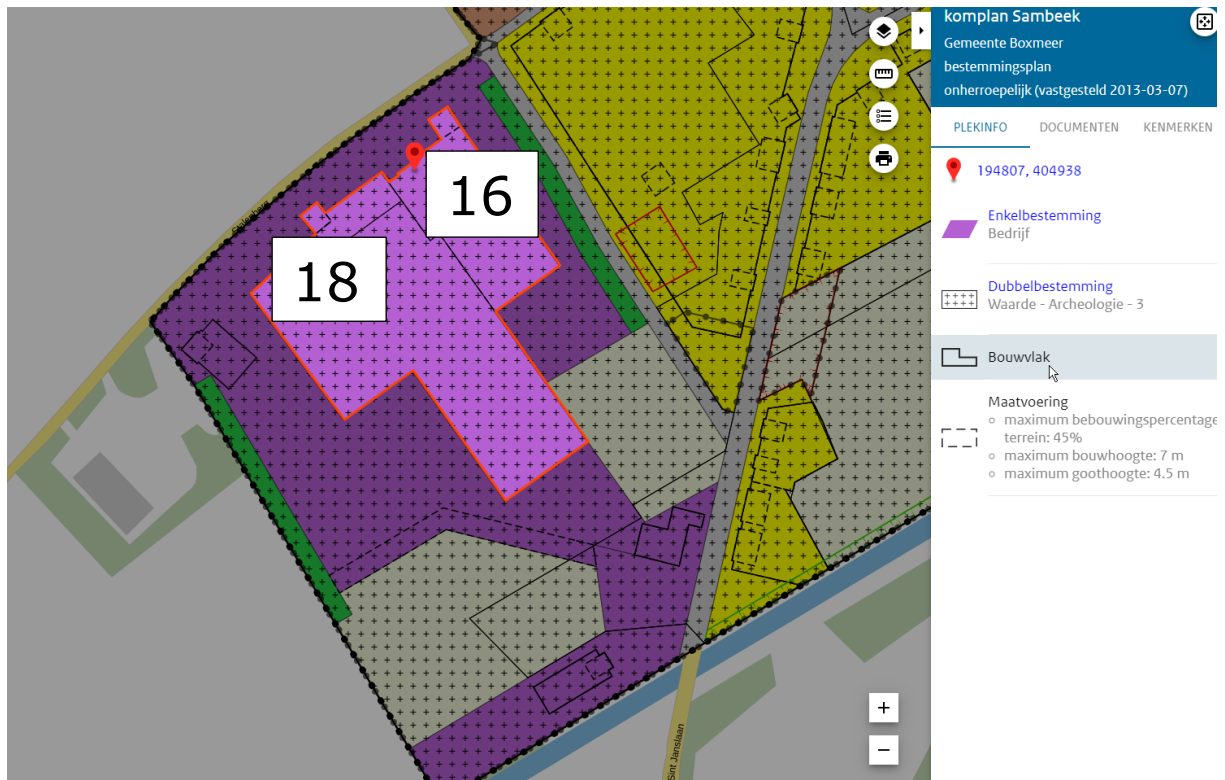
Aan de oostzijde van het plangebied ligt de grens van de (woon)kern Sambeek met verspreid liggende woningen. Aan de noordzijde van het bedrijfsperceel de bedrijfswoning en kantoor. Westelijk is het bedrijf 'Laarakkers Sloop en Asbest BV' gevestigd op nummer 18. Ten zuiden van het bedrijfsperceel van initiatiefnemer bevindt zich het terrein van het voormalige transportbedrijf 'Weijers'.

Het plangebied en eigendom van initiatiefnemers betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Boxmeer sectie M nummers 537 en 575 voor de bestaande locatie. Perceel kadastraal bekend als Boxmeer sectie M, nummer 574 betreft de uitbreiding. Zie voor de percelen afbeelding 3 waarbij het groen gekleurde perceel 574 betreft.

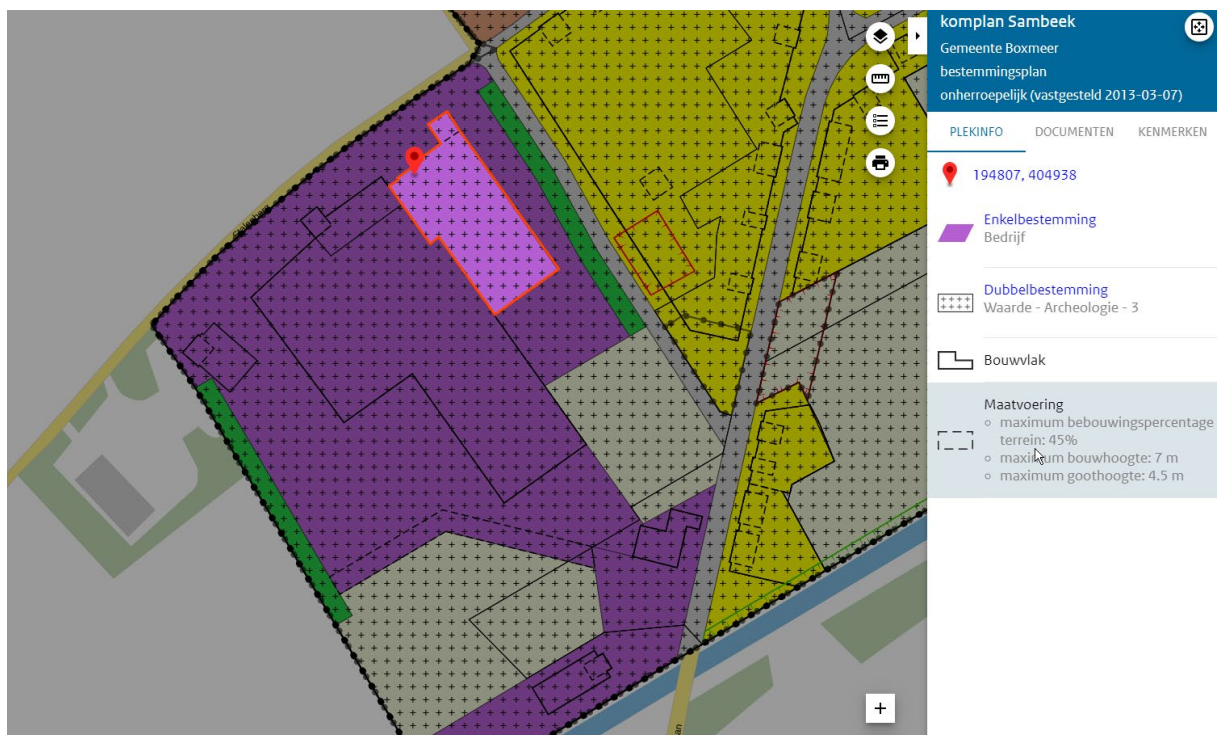


Afbeelding 4: vooraanzicht van het bedrijventerrein aan de Stalenberg 16

1.3 Het vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 5: gedeeld bouwvlak op bedrijventerrein bron: ruimtelijkeplannen.nl

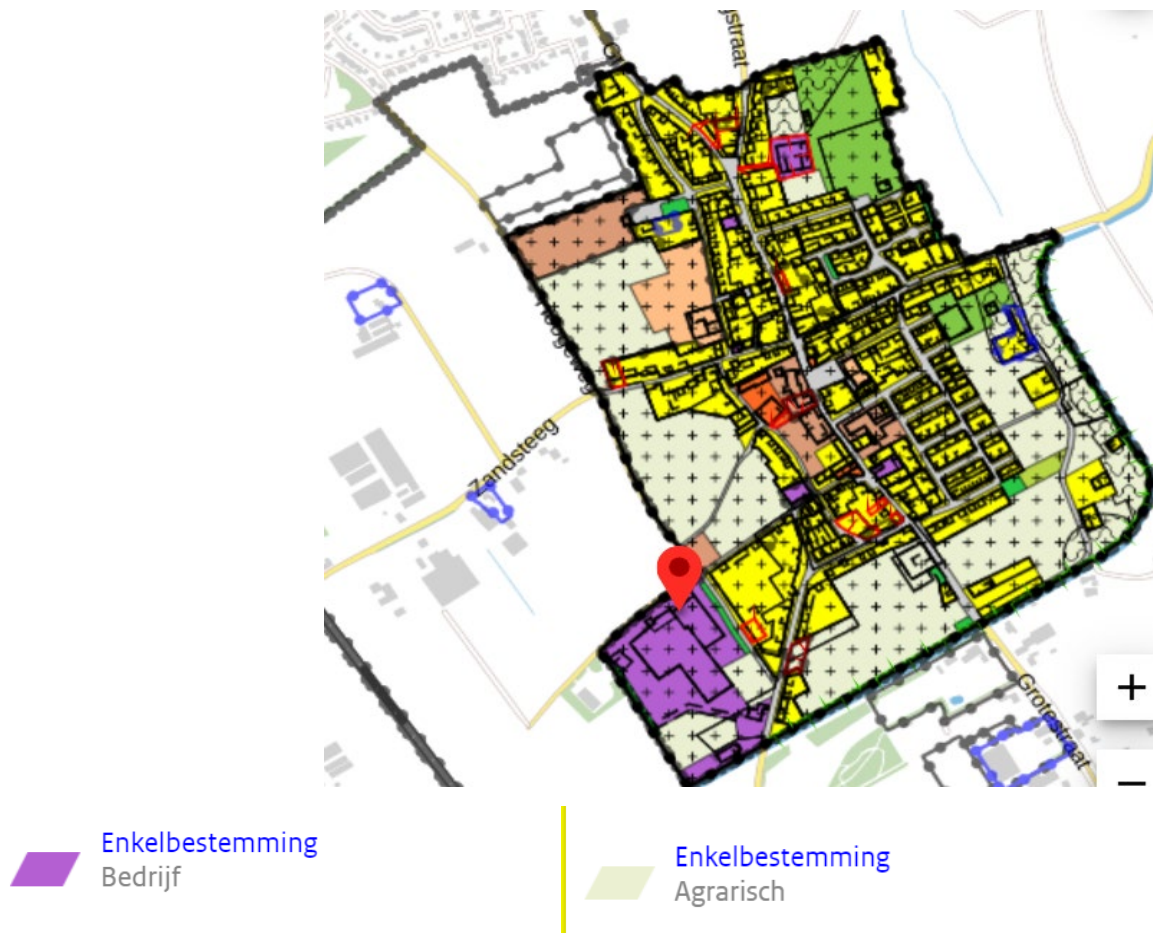


Afbeelding 6: het bebouwingspercentage en de bouwhoogtes. Bron:Ruimtelijkeplannen.nl

Op de gronden is het bestemmingsplan 'komplan Sambeek' van de (voormalige) gemeente Boxmeer, van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 7 maart 2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf', met bouwvlak en de bestemming "agrarisch".

Over bedrijvigheid is in het vigerend bestemmingsplan het volgende opgenomen:

Bedrijf: Sambeek kent geen bedrijventerrein. De bestemming 'Bedrijf' ligt op verspreid over Sambeek liggende percelen: Grotestraat 18, 31a, 80-80a, Sint Janslaan 11a, Stalenberg 16, 18, 20, Torenstraat 65 en Zandsteeg 3. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven waar een bedrijfswoning is toegestaan.



Afbeelding 7: bron ruimtelijkeplannen.nl de verspreid liggende (paars gekleurd) bedrijven in Sambeek en de enkelbestemming 'Agrarisch'.

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het aannemingsbedrijf Arie Laarakkers b.v. bestaat al meer dan honderd jaar en is al die tijd gevestigd in Sambeek. Het bedrijf is in de jaren '60 van de vorige eeuw uitgeplaatst uit de kern van Sambeek naar de Stalenberg 16 (en 18). Het bedrijf heeft mede daardoor een sterke binding met het dorp Sambeek.



Afbeelding 8: vooraanzicht van het bedrijf Bron: streetview en initiatiefnemer

Op de website van het bedrijf is onder andere het volgende te vinden:

Arie Laarakkers BV richt zich sinds de oprichting van het bedrijf in 1975 op infrastructurele werken in zowel nieuwbouw, reconstructie en onderhoudswerken.

Het kantoor bevindt zich in Sambeek in de gemeente Boxmeer (Noord-Brabant) alwaar het bedrijf beschikt over een bedrijfsterrein met opslag, magazijn en kantoor. Het bedrijf beschikt over een uitgebreid en modern machinepark, waarmee zij de huidige werkzaamheden prima ten uitvoer kan brengen. Aannemingsbedrijf Arie Laarakkers BV levert al 45 jaar een bijdrage aan een verantwoorde en duurzame inrichting van openbare en private ruimtes. Onze kernactiviteit bestaat uit het aanleggen, reconstrueren en onderhouden van wegen, woongebieden en bedrijfsterreinen. Met de daar bijbehorende civiele technische werken zoals riolerings- en drainage werken. Projecten via openbare en onderhandse aanbestedingen. Ook uitvoeringen op basis van Turn-key, Design-and-construct model of Raamcontract. Kennis, ervaring en ondernemerschap maken Aannemingsbedrijf Arie Laarakkers BV tot een succesvol partner, die bij eventuele problemen graag met u mee denkt en hiervoor een oplossing biedt.

Het bedrijf heeft de economische- en corona crisis redelijk doorstaan. Huidig werken er 20 medewerkers die allen in de directe omgeving (Sambeek, Boxmeer, Gennep) wonen. Dit aantal is voor de bedrijfsvoering nu voldoende. Wel is er op dit moment een dringende noodzaak om verschillende onderdelen van het bedrijf te professionaliseren onder andere door meer (stallings)ruimte, meer centrale inkoop te doen en een betere routing voor opslag van materialen te creëren. Hierbij zullen de groene inpassing alsmede een geluidswal aan de zijde van de directe (woon)buren belangrijke onderdelen zijn.



Afbeelding 9: foto's van het terrein en buitenopslag en een gedeelte gezien vanaf de St. Janslaan gezien bron: cyclorama

Ruimtelijke structuur en functies

De bedrijvenfunctie is binnen het plangebied uiteraard de belangrijkste functie. Het aannemersbedrijf en het sloopbedrijf zijn aan de Stalenberg 16 en 18 gevestigd. Daarnaast is er nog een akoestisch ingenieursbureau en een autobedrijf op het bedrijventerrein gevestigd. Het bedrijventerrein is circa 0,06 km² groot met naast het overgrote deel dat als bedrijf is bestemd ook nog twee percelen met de agrarische bestemming. 1 van die percelen wordt nu omgezet voor de uitbreiding.

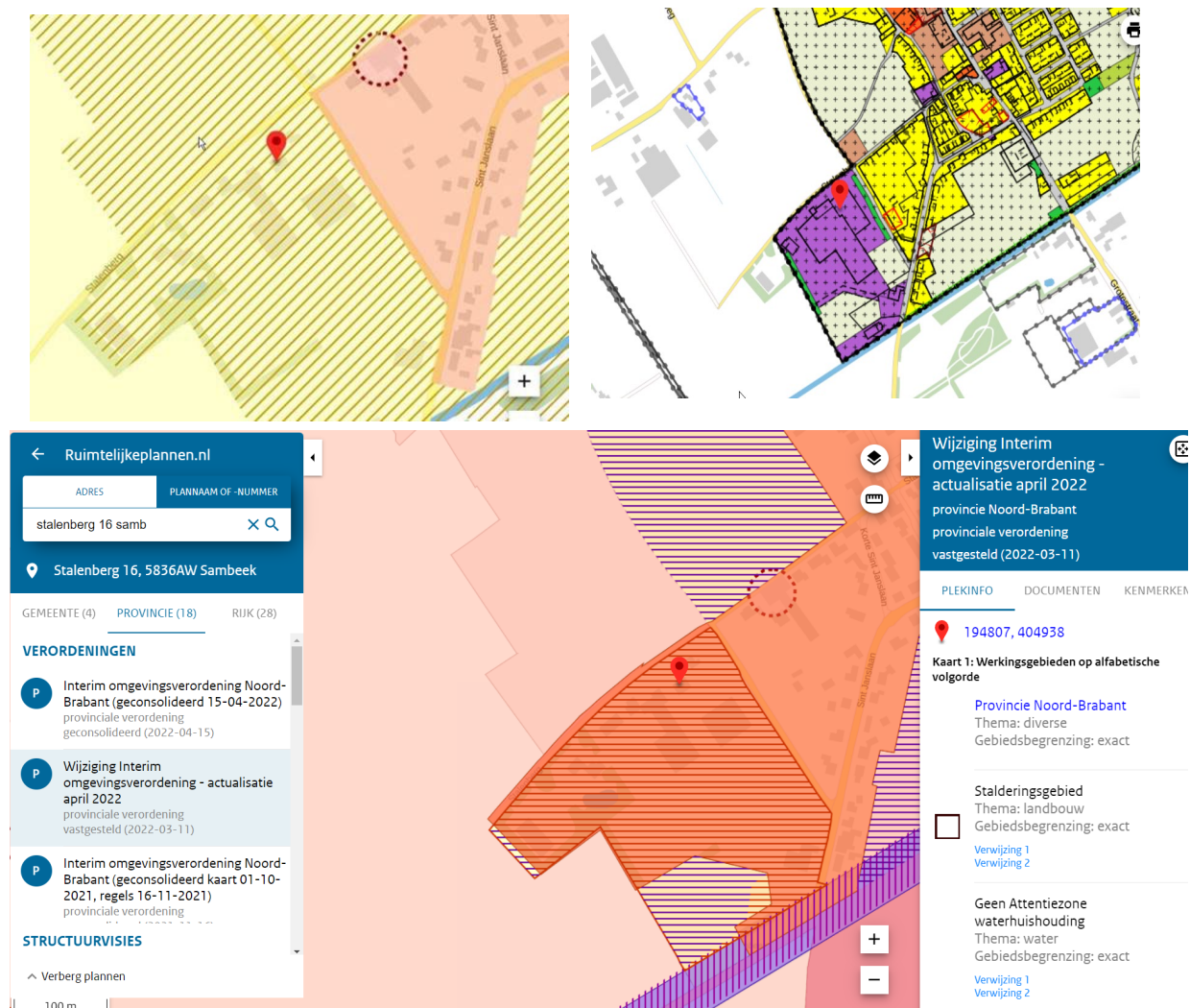


Afbeelding 10: bovenaanzicht bedrijventerrein bron: Google earth

Het bedrijventerrein is niet altijd een bedrijventerrein geweest. Het is een uit historie en vanwege uitplaatsing uit de kern ontstane situatie waarbij er verschil (tot 2022) was tussen de provinciale en gemeentelijke (buitengebied) begrenzing. Hierdoor is het ook mogelijk een kwaliteitsverbetering toe te passen zoals die voorzien is door de provincie in het buitengebied. Zie afbeelding 11.

Inmiddels zijn de kaarten van provincie recent (begin 2022) aangepast. De begrenzing van sommige dorpen en/of steden kan op verzoek van gemeente en in overleg met provincie aangepast worden. In dit geval is door de provincie het bedrijventerrein van Sambeek betrokken bij het

stedelijk gebied waardoor de begrenzing van het Komplan en de begrenzing van het stedelijk gebied zoals bepaald door provincie gelijk zijn.



Afbeelding 11: provinciale begrenzing is gewijzigd begin 2022 bron: provincie NB

Verder is de ligging van het bedrijventerrein een logische, aan de rand van het dorp op enige afstand van de kern en het overwegend woongebied. Dit is ook te vergelijken met andere dorpen die een kleiner bedrijventerrein binnen de contour van het dorp hebben liggen. De wijze van bestemmen en de opbouw van de verbeelding (bouwvlak) zorgen verder voor een bepaalde afstand tot het woongebied van Sambeek.

milieucategorie

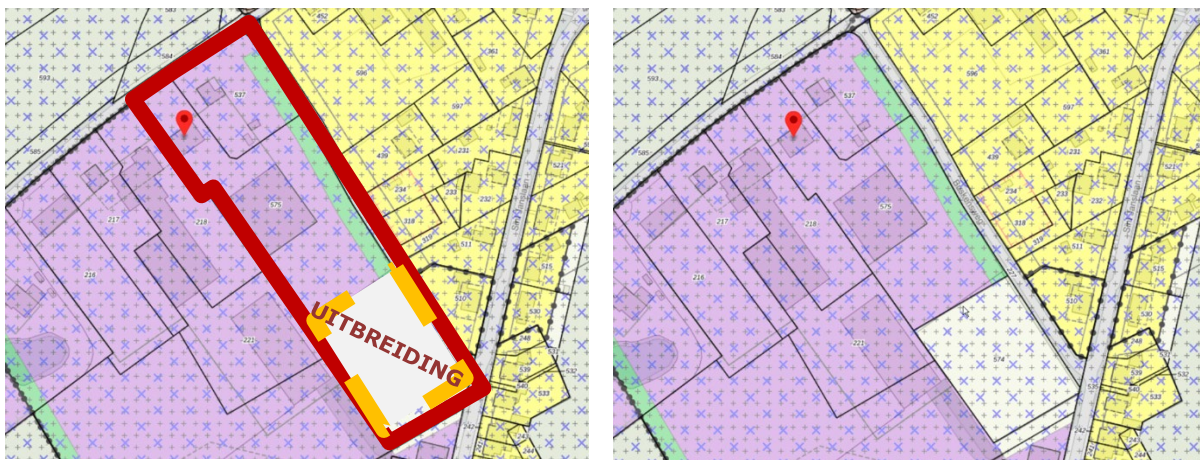
Inzake de milieucategorie wordt aangesloten bij het bestemmingsplan en de regeling. Gezien de grootte van het aannemersbedrijf zou je deze onder milieucategorie 3.1 en/of max. 3.2 moeten plaatsen. In het vigerende bestemmingsplan is echter geen milieucategorisering opgenomen. Er wordt door initiatiefnemer vooruitgelopen op de milieudruk en een geluidswal en een robuuste inpassing behoort mede daarom tot dit plan.

2.2 Toekomstige situatie



Afbeelding 12: bron: Google Earth

Achter het bedrijf van initiatiefnemer ligt een weiland, dat reeds langdurig in bezit is van Laarakkers, met een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Het verzoek van de initiatiefnemer is om dit agrarisch bestemd gedeelte om te zetten in een bedrijfsbestemming. Dit nieuwe bedrijfsperceel sluit direct aan het huidige bedrijfsbestemmingsvlak.



Afbeelding 13: verbeelding vigerend bestemmingsplan bron: ruimtelijkeplannen.nl

Mede vanwege een bedrijfsovername van vader op zoon zal er een andere meer moderne bedrijfsvoering worden ingevoerd. Het terrein zal meer efficiënt worden ingedeeld waarbij door een efficiëntere meer volumineuze inkoop kan worden bespaard op transportbewegingen. Het laden en lossen brengt tevens minder geluid voort vanwege een andere wijze van levering en mede daardoor wordt het (opwaaiend) stof verminderd. Onderdeel van een meer efficiëntere indeling van het terrein en de efficiënte werkwijze is hierbij de uitbreiding aan de achterzijde.

De bouw van een nieuwe loods zal voor minder buitenstalling en -opslag zorgen. Dit geeft qua aanzicht een kwalitatief veel beter beeld. En door het binnen stallen van het machinepark zal de levensduur verlengd worden en in vergelijking met nu, minder onderhoud en dus minder kosten vergen.

In de eerdere tijdelijke vergunning is een opslaglocatie van 1.500 m² vergund voor opslag van stenen en zand en wegenbouwmachines op een deels verharde en deels onverharde ondergrond. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van deze loods met een nieuw aansluitend bouwvlak

mogelijk gemaakt. Uiteraard zal na deze planologische procedure een omgevingsvergunningsaanvraag volgen voor de bouw van de loodsen na de herindeling van het terrein. Er wordt in dit bestemmingsplan vanwege voortschrijdend inzicht rekening gehouden met 1.600 m² extra bebouwing. Dit zal ook later in de vergunningsaanvraag naar voren komen.

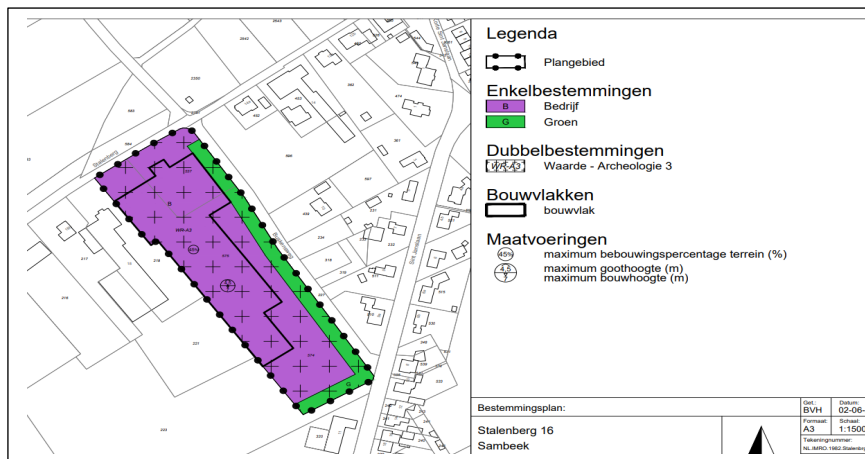


Afbeelding 14: huidige buitenopslag bron: initiatiefnemer

De uitbreiding betreft kadastraal perceel M 574 en heeft een totale omvang van 4.595 m². Met gemeente is in de overeenkomst die in concept op 27 januari 2022 is ontvangen door initiatiefnemer, afgesproken dat het perceel een bedrijfsbestemming krijgt en gedeeltelijk de bestemming 'Groen' vanwege de inpassing. De huidige bestemming 'Agrarisch' zonder bouwmogelijkheden wordt daarom omgezet middels deze herziening naar de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Groen'.

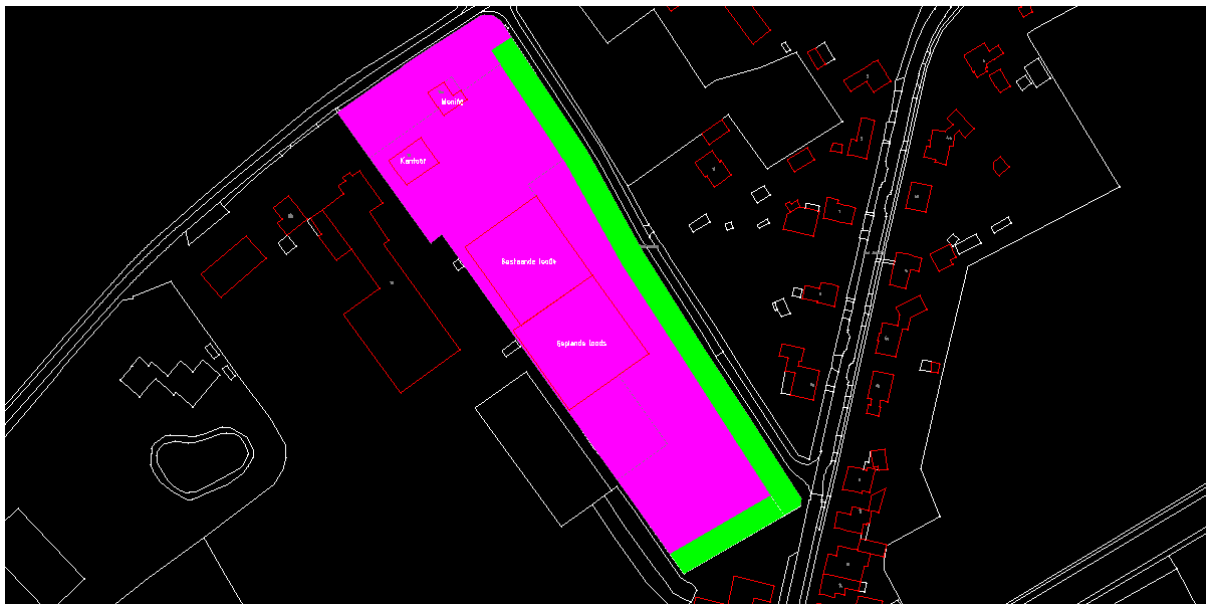
Het aanwezige groen zal verder uitgebreid (robuuster) en aangevuld worden met extra stroken vanwege de uitbreiding op het achterterrein. Een gedeelte van het perceel M 574 waar de bedrijfsuitbreiding is gewenst wordt namelijk gebruikt voor een groenere inpassing. Initiatiefnemer legt een 10 meter brede robuuste groene strook aan zodat omwonenden niet alleen qua geluid minder belast zullen worden maar zeker zal ook het (groen) aanzicht een kwaliteitsslag ondergaan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze inpassing.

De verdeling van perceel M 574 wordt als volgt: 3.328 m² krijgt de bestemming 'Bedrijf' en sluit qua regeling aan bij het bedrijventerrein. 1.267 m² krijgt de bestemming 'Groen'. Aan de zijde van het woongebied in de vorm van een 10 meter brede groene strook zoals ook opgenomen als bijlage bij de overeenkomst. Zie daarvoor ook afbeelding 15.



Afbeelding 15: nieuwe verbeelding met uitbreiding bron: Bragis

Verder is in de loop van 2021 overlegd, met de buurtbewoners en de gemeente, over de aanleg van een geluidswal/groenwal. Dit is ook tevens een (grote) wens van de direct omwonenden vanwege geluid en stof en de verwachte reductie daarvan. Deze geluidswal die natuurlijk (groen) zal worden aangelegd heeft een hoogte van circa 3.0 meter en een breedte van 10 meter.



Afbeelding 16: in groen is de robuuste strook ingetekend op de verbeelding

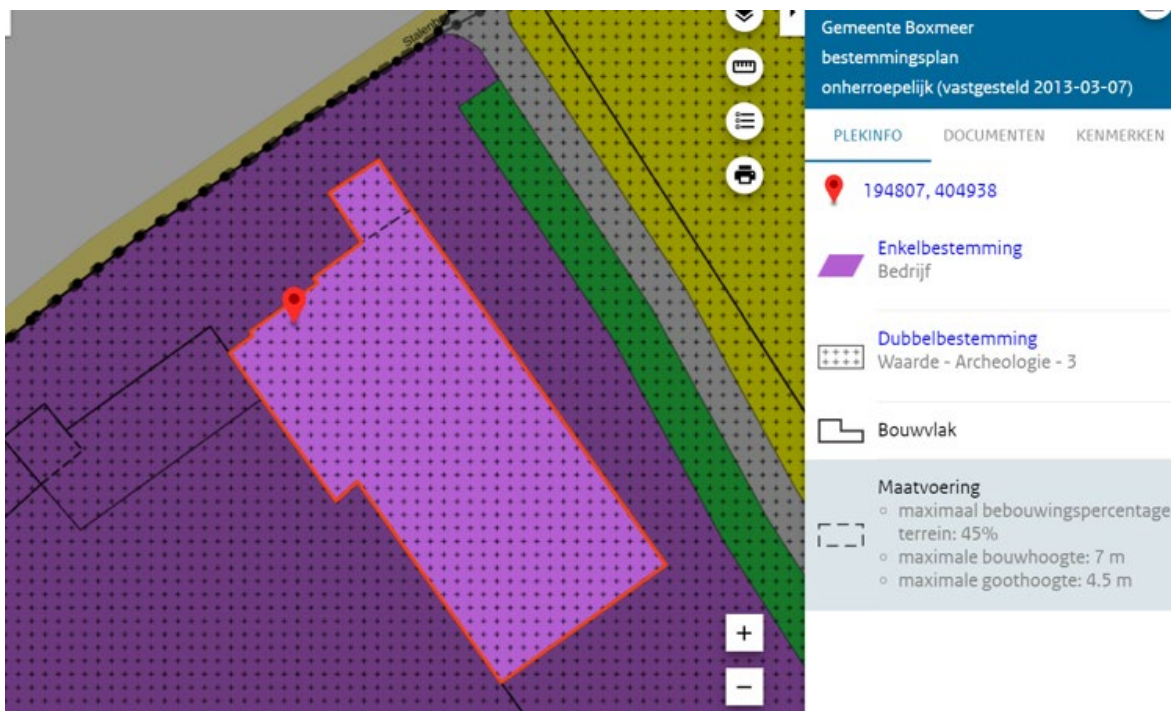
verbeelding

Initiatiefnemer bouwt tevens een nieuwe loods op het terrein vanwege de nieuwe efficiëntere en betere werkwijze. Deze loods is ook aangevraagd en vergund met de tijdelijke vergunning. De loods wordt nagenoeg direct aansluitend aan de bestaande loods gebouwd. Vanwege de functie van de nieuwe loods zal veel huidige buitenopslag naar binnen verhuisd worden waardoor een beter beeld ontstaat en verrommeling van het terrein wordt tegengegaan.

Voorstel van initiatiefnemer is om aan te sluiten bij de bestaande regeling voor de bestemming bedrijf. Het huidige bestaande bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming zoals opgelicht op deze volgende afbeelding is qua omvang 3.970 m² groot. 45% hiervan = 1787 m² wat bebouwd mag worden.

Alles in m ²	bestaand	extra	Nieuw (totaal)
Bebouwd opp.	1.650	1.600	
Groen	1.480	1.255	2.735
bouwvlak	3.970	3.555	7.560
bestemmingsvlak	11.180	4.570	15.750

Tabel 1: bebouwd en onbebouwd oppervlak bron initiatiefnemer



Afbeelding 17: huidig bouwvlak 3.970 m² bron: ruimtelijkeplannen.nl

De bestaande bebouwing is 1.760 m² groot is dus passend conform de huidige regeling. Om conform deze regeling 1.600 m² uitbreiding te borgen stellen wij voor het huidige bouwvlak, zie oplichtend gedeelte op afbeelding hiervoor, uit te breiden direct aansluitend ten oosten en ten zuiden van het huidige bouwvlak met 3.555 m² aan extra nieuw bouwvlak. Immers 45% van 3.555 m² = 1.600 m². Hierdoor ontstaat dus een bouwvlak met een totale omvang van 7.560 m².



Afbeelding 18: Afbeelding: nieuw bouwvlak bron: Bragis

De situering op het terrein van de loods lag in een eerder voorstel verder achter op het (nieuwe) bedrijfsterrein. Mede vanwege inspraak van omwonenden bij de infoavonden, zie paragraaf 9.1 verderop in de toelichting, wordt de loods direct aansluitend aan de bestaande loods gebouwd. Zodoende kan er ook 1 bouwvlak ontstaan waarbinnen de bouw mogelijkheden zijn gelegen conform het huidige bestemmingsplan.

De ontwikkeling brengt ook een kwaliteitsslag (conform art. 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) mee in de vorm van meer vergroening en inpassing van het terrein. Een inpassingsplan is bijgevoegd dat vertaald wordt naar de verbeelding. De inpassing krijgt vorm middels een 10 meter brede groene strook met opgaand groen die als 'Groen' wordt bestemd conform de bestemming in het moederplan 'Komplan Sambeek'. Feitelijk is dit een

verruiming van 1.255 m² groen wat als strook groen wordt opgenomen op de verbeelding. De inpassing is tevens geborgd in een overeenkomst waarin ook de planschade is opgenomen (d.d. 3 februari 2022).

De rest van het perceel (de uitbreiding) krijgt een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak.

verplaatsing

Aannemersbedrijven hebben het zwaar gehad tijdens de economische crisis vanaf 2008. Het bedrijf heeft zich staande weten te houden vanwege enerzijds 'de goede naam' en bekendheid van het bedrijf bij potentiële klanten en anderzijds door een goed bedrijfseconomisch beleid.

Een eventuele verplaatsing vraagt flinke financiële investeringen voor de aankoop van tenminste 1,5 hectare bedrijfsgrond op een ander bedrijventerrein (Saxe Gotha en Sterckwijck) in de omgeving. Het bedrijf in zijn huidige vorm, omvang en uitstraling is om verschillende redenen niet passend op deze beide andere bedrijventerreinen Saxe Gotha en Sterckwijck. Een verdere afstand zou zeker gezien de woon-werkafstand qua locatie voor de werknemers van het huidige bedrijf zeer nadelig uitpakken. In het principeverzoek voor deze ontwikkeling is uitvoerig aandacht besteedt aan de financiële consequenties inzake verplaatsing en/of splitsing. Verplaatsing en/of splitsing van het bedrijf is economisch onverantwoord ten opzichte van de toekomst van het bedrijf

Accountantsbureau Bol heeft in juli 2016 een advies uitgebracht inzake de uitbreiding op de huidige locatie. Men geeft aan dat om als bedrijf toekomstbestendig te blijven een uitbreiding van de locatie noodzakelijk is.

De uitbreiding is gebaseerd en gemotiveerd op basis van een "Efficiency Rapport van de Accountant BOL" uit 2019.

Op de volgende terreinen dient een efficiency slag te worden doorgevoerd:

- Op het terrein van de automatisering;
- Op het terrein van inkoop van goederen (Meer grote pallet gerichte aankoop, aanvoer en lossen. Indirect heeft dit als voordeel dat hierdoor het aantal verkeersbewegingen zal afnemen;
- De opslag van de goederen: deze liggen thans in kleine hoeveelheden verspreid waardoor onoverzichtelijk en verrommeld aanzicht;
- De stalling van de twaalf bedrijfsbussen nu gedeeltelijk buiten en gedeeltelijk binnen in de bestaande loods. Dit geldt eveneens voor de aanwezige wegenbouwmachines en overige bedrijfswagens.

Die laatste twee zorgen voor een beter en netter ingericht terrein mede doordat het machine- en wagenpark binnen gestald kan worden. Dit bevordert tevens de levensduur van de machines. Het terrein krijgt mede hierdoor een kwaliteitsslag qua aanzicht.





Afbeelding 19: foto's met impressie van het terrein bron: initiatiefnemer

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In onderhavig plan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbestemming uitgebreid. Er wordt gebruik gemaakt van een reeds op het bedrijventerrein 'ingeklemd' perceel het is daarbij logischer dit qua functie voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken mits rekening wordt gehouden met een goede groene inpassing en een mindere (geluid)belasting voor de directe omgeving door de aanleg van een geluidwal. De nieuwe bedrijfsbestemming (en 'Groen' vanwege de inpassing) zijn passend binnen de omgeving waar voornamelijk bedrijven gevestigd zijn. Er wordt met de ontwikkeling rekening gehouden met de ligging van het bedrijf, direct grenzend aan een woongebied. Vandaar dat maatregelen worden getroffen. Er kan gesteld worden dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Noord-Brabant gehanteerd.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een bedrijf en/of een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien:

- a. er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of;
- b. er een wijziging van de gebruiksfunctie plaatsvindt die geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

De beoogde ontwikkeling ziet op een bedrijfsuitbreiding op een (klein) bedrijventerrein. Het te ontwikkelen perceel ligt ingeklemd op het bedrijventerrein en een andere functie is niet logisch. De gebruiksfunctie van het perceel wijzigt weliswaar maar is zoals aangegeven logisch en er wordt

gezorgd voor een goede inpassing mede om milieuhinder voor omwonenden te voorkomen. Daarom kan gesteld worden dat deze ontwikkeling geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft omdat de ruimtelijke effecten worden voorkomen/verminderd door een goede (groene) inpassing en andere (geluids)maatregelen.

De provincie heeft dit bedrijventerrein inmiddels begin 2022 op de kaarten opgenomen als stedelijk gebied.

Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogingen gesteld:

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

In dit plan wordt de bedrijfsbestemming uitgebreid ten behoeve van een modernere, efficiëntere en toekomstbestendige bedrijfsvoering. Door dit plan wordt een duurzame bedrijfsontwikkeling mogelijk gemaakt.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

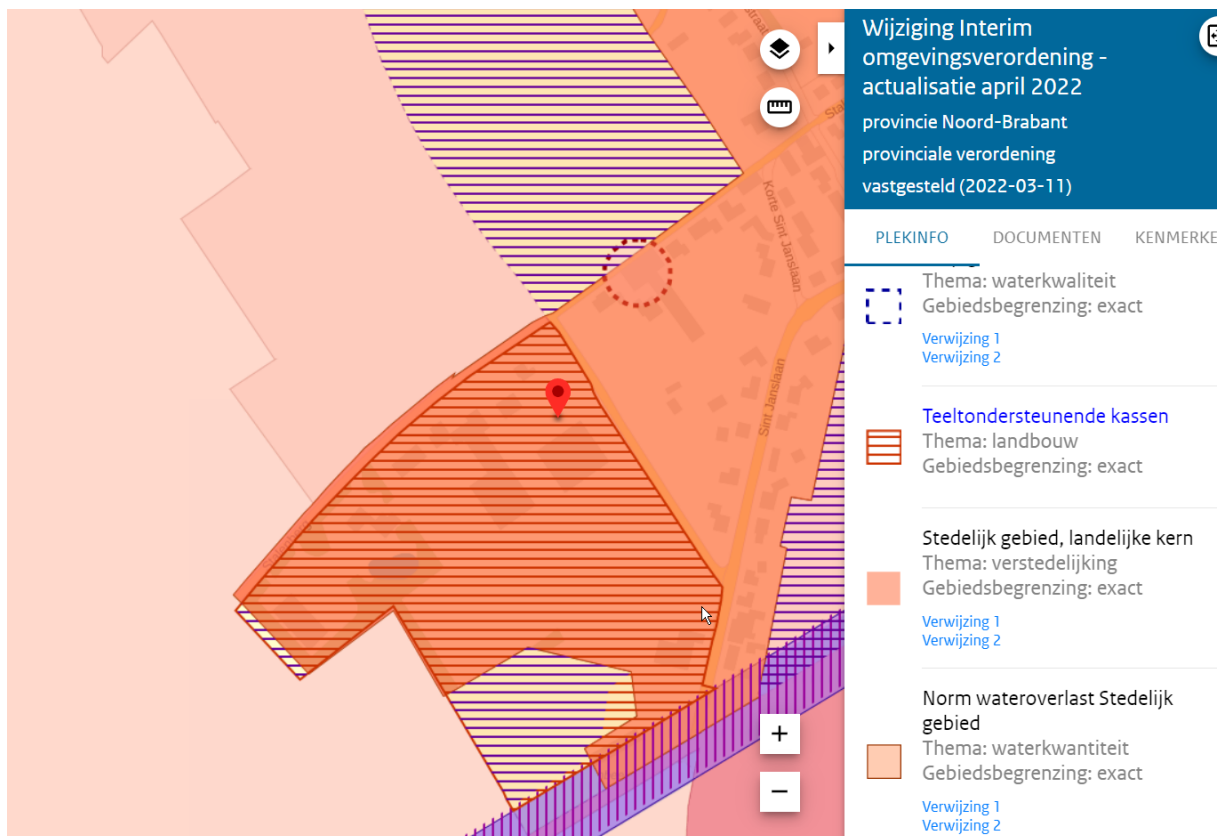
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening,

Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Er heeft recent een actualisatie van de provinciale verordeningskaarten, specifiek voor dit bedrijventerrein plaats gevonden.



Afbeelding 20: provinciale begrenzing bron: provincie

Door de wijziging zijn er ruimere mogelijkheden onder andere voor bedrijfsuitbreiding.

Tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer hebben in verleden in verschillende samenstellingen al gesprekken plaats gehad over de uitbreiding. De gemaakte afspraken worden vertaald in dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

Naast de optimalisatie van de bedrijfsvoering brengt dit plan ook een ruimtelijke kwaliteitsslag met zich mee conform het beleid van de provincie. De kwaliteitsslag betreft in dit geval een goede groene inpassing van het bedrijf waarbij de bestaande groenstructuur met 92% wordt uitgebreid en het opruimen en beter indelen van het terrein. Tevens wordt een bijdrage gestort in het groenfonds van gemeente en wordt een geluidswal aangelegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Boxmeer 2030

De structuurvisie Boxmeer 2030 geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer, de structuurvisie Boxmeer 2030 blijft ondanks de fusie van de gemeentes van kracht op het betreffende grondgebied. Gemaakte beleidskeuzes zijn verweven in de visie, met ontwikkelingen op de korte en lange termijn.

Over bedrijventerreinen is onder andere het volgende opgenomen: "Herprofilering bedrijventerrein kleine kern (behoud ontwikkeling) Om de leefbaarheid in de betreffende kernen op peil te houden is de aanwezigheid van werkgelegenheid van belang. De bedrijventerreinen richten zich op de lokale markt en zijn bestemd voor het midden- en kleinbedrijf. Bedrijven die te grootschalig worden, worden verplaatst naar de bedrijventerreinen Saxe Gotha, Sterckwijck of Laarakker, afhankelijk van hun branche. Uitbreiding van de bedrijventerreinen vindt in beginsel niet plaats. Op het bedrijventerrein in Overloon is, zoals aangegeven in de gebiedsvisie Overloon, herordening en herprofilering noodzakelijk. De vrijgekomen gronden worden opnieuw uitgegeven, waarmee voldaan kan worden aan de vraag. Indien ook op de overige bedrijventerreinen in de kleine kernen blijkt dat verrommeling optreedt, dient dit te worden tegengegaan met afstemming van de aansluitingen op de kernen en het omringende landschap. Het toevoegen van woon-werklocaties in de overgang naar de kernen en het toevoegen van groene elementen in aansluiting op het landschap dragen hier sterk aan bij."



Afbeelding 21: structuurvisie gemeente Boxmeer bron: gemeente Boxmeer

Met de gemeente is afgesproken dat het nieuwe perceel stevig (groen) wordt ingepast. Zie tevens verderop bij landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt de overgang zachter en wordt hinder verminderd voor omwonenden.

Het bedrijf biedt werk aan zo'n 20 medewerkers allen uit de directe omgeving.

Vigerend bestemmingsplan 'Komplan Sambeek'

Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de uitbreiding. Voor de ontwikkeling zullen de betreffende percelen in het plangebied herzien worden qua bestemming van 'Agrarisch' (zonder bouwmogelijkheden) naar de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen'.

In 2017 is hieraan principemedewerking toegezegd door het college van de gemeente wat nogmaals in 2021 is bevestigd.

draagt eraan bij dat er minder geluids- en stofoverlast voor de bewoners van de St. Janslaan kan ontstaan.

Het huidige groen wordt versterkt met de aanleg van circa 1.250 m² extra groen. Dit is met name de 10 meter groene zone aan de oost- en zuidzijde van het nieuwe bedrijfsperceel. Langs het bestaande bedrijf lag tussen de St Janslaan en het bedrijf al jaren een groenstrook. Die wordt eveneens versterkt en uitgebreid.

De inpassing is tevens onderdeel van de verplichte kwaliteitsbijdrage die door o.a. de provincie wordt geëist op grond van artikel 3.9 van de interimverordening. In het inpassingsplan is dat nader uitgewerkt. Zowel de verrommeling op het huidige bedrijfsterrein vanwege buitenopslag wordt opgelost door deze in de nieuwe loods onder te brengen terwijl daarbij het groen met 92% wordt uitgebreid. De uitvoering is geborgd middels een overeenkomst.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De bouwlocatie ligt binnen de bebouwde kom en verkeerstechnisch is het geen probleem hier een extra loods te bouwen. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd of zijn al aanwezig. Op het terrein is daar voldoende ruimte voor.

Het bedrijf wil op dit moment het aantal werknemers als ook het machine(wagen)park niet verder uitbreiden. Daarom is er geen behoefte aan uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Vanwege dat werknemers nabij wonen komen veel van hen op de fiets waardoor er ruimte voldoende over blijft voor het parkeren.

Door de betere indeling van het terrein, een efficiëntere wijze van werken en een slimmer in- en verkoopbeleid zal het aantal vervoersbewegingen op het bedrijfsperceel aanzienlijk verminderen. Dit komt uiteraard weer ten goede van de geluidsoverlast, die wordt hierdoor verminderd. De Kom van Sambeek wordt zo veel mogelijk vermeden en ontlast van verkeersbewegingen.

4.4 Cultuurhistorie



Afbeelding 23: bron historische kaarten

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het

maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een versterking van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente. Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding "Waarde - Archeologie 3". Initiatieven die voorzien in het realiseren van meer dan 2.500 m² aan bouwwerken zijn onderzoekspliktig. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van meer dan 1.600 m² aan bouwwerken, derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.5 wettelijk kader

Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader wordt onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. Zie verder hoofdstuk 5.8.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de wet zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en

- projectafwijdingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;

Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als § 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of
- eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt. Zie tevens 4.3 hiervoor.

Zowel in het provinciaal als ook in het gemeentelijk beleid wordt een lage verwachtingswaarde inzake archeologie aangegeven.

Conclusie:

De Uitbreiding van de bestemming bedrijf en de bouw van een loods is in het kader van het wettelijk kader uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Met de omschakeling van een agrarisch bestemd perceel (zonder bouw mogelijkheden) naar een groene ingepaste bedrijfsbestemming wordt de bestemming niet substantieel gevoeliger dan de huidige situatie.

Op 31 december 2019 is door NIPA milieutechniek b.v. te Oss een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Stalenberg 16 te Sambeek, kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie M, nummer 538, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Op basis van deze resultaten kan de hypothese in principe worden aanvaard.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is daarom niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

De nulsituatie is hiermee vastgelegd. Indien de activiteiten in de toekomst worden beëindigd dient een eindsituatie onderzoek plaats te vinden waarvoor het onderhavig rapport als toetsingsreferentie dient.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

In het kader van de tijdelijke vergunning zijn maatwerkvoorschriften opgenomen qua geluid. Bepaald is dat het onderhavig plangebied gebiedstype E betreft ('Buitengebied overig', 'Uitwerkingsnota industrie geluid'). De direct nabij aan het plangebied gelegen woningen liggen ook in dit gebiedstype.

De ambitie-/Basiswaarde bedraagt

- 40/50 dB(A) in de dagperiode (06:00-19:00)

- 40/45 dB(A) on de avondperiode (19:00-22:00)
- 30/40 dB(A) in de nachtperiode (22:00-06:00)

Voor de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) op grond van de geluidsnota kan worden uitgegaan van de grenswaarden 70/65/60 dB (A) gedurende dag-/avond-/nachtperiode.

In het kader van geluid is op 15 juli 2022 een geluidsonderzoek uitgevoerd door Econsultancy uit Boxmeer. Alle activiteiten op het terrein (die geluid produceren) zijn daarbij betrokken.

Voor de representatieve invulling zijn het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder berekend en getoetst. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de berekeningen samengevat, de volledige resultaten zijn in bijlage 2 opgenomen. In tabel 2 zijn de geluidbelastingen ten gevolge van de activiteiten weergegeven. Er zijn geen toeslagfactoren voor bijzondere geluiden (muziek, tonaal of impuls) toegepast.

toetspunt	woning	L _{A,LT}			L _{Amax}			L _{rh}		
		dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
01-03	Buskensweg 12	50	-	8	66	-	48	42	-	23
04-06	Buskensweg 14	50	-	8	67	-	46	40	-	22
07	Buskensweg 10	49	-	7	67	-	44	38	-	20
08-09	Sint Janslaan 9a	47	-	0	68	-	31	31	-	12
10-11	Sint Janslaan 9	45	-	0	67	-	31	25	-	5
12	Sint Janslaan 7	41	-	3	64	-	39	17	-	8
13	Sint Janslaan 5	40	-	2	61	-	40	25	-	7
14-15	Sint Janslaan 3	40	-	0	63	-	33	29	-	10
16-17	Sint Janslaan 4b	39	-	0	62	-	33	25	-	6
18-19	Sint Janslaan 6	42	-	2	64	-	39	26	-	8
20-21	Sint Janslaan 6a	42	-	0	64	-	32	28	-	10
22	Sint Janslaan 6b	43	-	0	65	-	30	28	-	9
23	Sint Janslaan 8	45	-	0	68	-	28	28	-	9
24	Sint Janslaan 10	46	-	0	67	-	28	29	-	9
25	Sint Janslaan 12	44	-	0	67	-	31	26	-	7
26	Sint Janslaan 14	44	-	0	66	-	31	26	-	7
27	Sint Janslaan 16	44	-	0	66	-	33	26	-	6
28	Sint Janslaan 18	43	-	0	65	-	29	26	-	6
29-30	Sint Janslaan 11a	43	-	0	67	-	35	16	-	0
31-32	Stalenberg 18b	41	-	23	67	-	60	37	-	20
33-34	Stalenberg 14a	46	-	11	63	-	48	49	-	29
35-36	Stalenberg 14	42	-	5	58	-	44	49	-	30
37	Stalenberg 12a	26	-	1	53	-	41	47	-	28

Tabel 2: bron geluidonderzoek

Er vinden geen overschrijdingen van de richt- en grenswaarden plaats voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale waarden en de indirecte hinder. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerk programmaingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de

grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 micro gram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van niet in betekende mate van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitbreiding van een bestaand bedrijf waarbij een loods van 1.600 m² wordt gebouwd kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

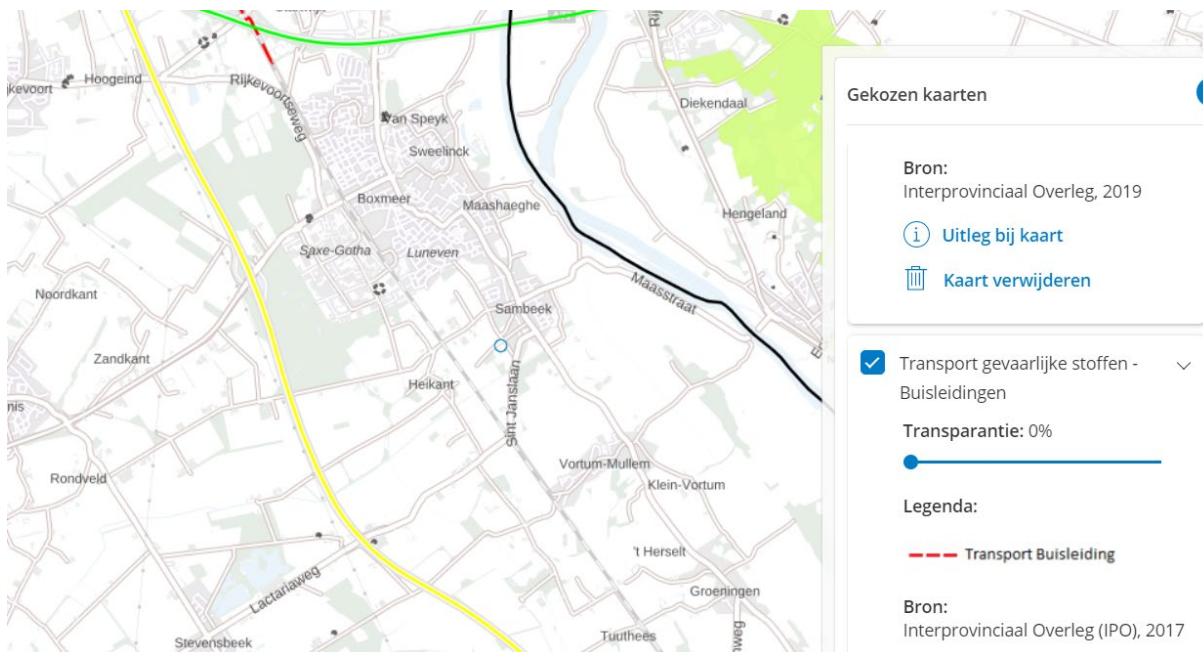
5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door:

- opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen.
- het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het begrip risico is een combinatie van kans en effect. Namelijk de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan. Bij externe veiligheid wordt alleen naar slachtoffers 'buiten de poort' gekeken. Hier zit ook de link met de ruimtelijke ordening. Het gaat om de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Bij externe veiligheid hebben we het over situaties met gevaarlijke stoffen en/of windturbines en/of vliegtuigen nabij luchthavens. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, vallen niet onder externe veiligheid.

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.



Afbeelding 24: bron provincie

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In tabel 2 is te lezen dat er qua geluid geen overschrijdingen plaats vinden.

Door de maatregelen waaronder een geluidswal aan de oostelijke zijde van het bedrijfsp perceel, zal de milieubelasting qua stof, licht en geluid verminderen.

5.6 Agrarische bedrijven

Het meest dichtbijgelegen agrarisch bouwvlak ligt op zo’n 200 meter verwijderd van de Staleberg 16 te Sambeek. Hierdoor hebben beide bedrijven geen invloed op elkaars ontwikkelingsmogelijkheden.

5.7 Natuur

Wettelijk kader en beleid De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
2. soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Tot deze streng beschermde soorten behoren onder meer alle vleermuissoorten, boomkikker, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kamsalamander, gladde slang, drijvende waterweegbree, bever, noordse woelmuis, pimperlblaauwtje, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker en de platte schijfkoren.

3. 'andere soorten': soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Gebiedsbescherming Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. De gronden rond het perceel zijn niet aangewezen als gewenste nieuwe natuur of te verwerven percelen in het kader van natuurbeheer. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Maasduinen' ligt op circa 3 km.

Voortoets stikstof (Aerius berekening)

De voortoets heeft als doel te onderzoeken of er sprake kan zijn van significante gevolgen voor beschermde Natura 2000 gebieden. Hiervoor is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator, als input worden de gebruiks- en de aanlegfase onderscheiden;

In de gebruiksfase zijn enkel de verwachte verkeersbewegingen van de nieuwe loods van belang. In nieuwbouw zijn immers geen verbrandingsinstallaties meer aanwezig. Het toekomstig gebruik van de loods veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Voor de aanleg fase wordt uitgegaan van de bouw van een loods van 1.600 m², de sloop van aanwezige bebouwing en de aanleg van buitenopslag-ruimte en zandbanken. Op basis van de inschatting van de werkzaamheden veroorzaakt dit op de Natura 2000 gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Als gevolg van de ontwikkelingen ontstaan geen mogelijk negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wet natuurbeschermings-vergunning is dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 6 Water

6.1 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Aa en Maas.

De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Aa en Maas.

Waterbeheerplan 2021-2027

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het Waterbeheersplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur 2015

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs, tuinders).

.De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

Door de uitbreiding van het bedrijf dient een voorziening aangelegd te worden als compensatie voor het bijkomend verhard oppervlak. Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor het (toekomstige) plangebied is in onderstaande tabel een overzicht voor de toekomstige verharde oppervlakten opgesteld. Er is geen rekening gehouden met de reeds aanwezige verharding van het aanwezige bedrijf.

Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang voor het gehele watersysteem en de waterketen. Op 6 augustus 2013 heeft het college van B & W het waterplan projectenboek 2014-2016 vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeelden voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren.

De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc.

In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie

Bruto (verhard) oppervlakken	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totale oppervlakte Perceel M574	4.580	4.580
Daken, circa	0	1.600
Wegen, circa	0	0
Totaal verhard oppervlakte	0	

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt toe met ca. 1.600 m². De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de milieuhygiënische randvoorwaarden. Hergebruik van hemelwater is gezien het planvoornemen en de beperkte mogelijkheid tot hergebruik geen harde eis.

Neerslag afkomstig van de daken

Alle afgekoppelde neerslag van dit oppervlak zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of andere traditionele afvoermaterialen, op een voorziening worden geloosd. Overige verhardingen De neerslag van de interne ontsluiting tot het gebouw, kan potentieel verontreinigd zijn. Daarnaast kunnen bij een calamiteit verontreinigende vloeistoffen vrijkomen. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag is alleen toegestaan na passage langs een zuiverende voorziening om verontreinigende stoffen af te vangen. De (potentieel vervuilde) neerslag dient opgevangen te worden om dan door middel van bijvoorbeeld een bodempassage (wadi principe) te infiltreren (zuiverende werking).

Conform het beleid van het waterschap Aa en Maas en de ligging nabij het centrum dient een bergingshoeveelheid van 60 mm per m² verhard oppervlak aangehouden te worden. Een voorziening dient dus ca 95 m³ te kunnen bergen. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Indien gebruik wordt gemaakt van een kleinere opvangcapaciteit, moet de voorziening binnen vijf "droge" dagen (max 2 mm neerslag per 24 uur) weer volledig beschikbaar zijn.

Indien infiltratie niet mogelijk of onvoldoende blijkt ter plaatse, kan mogelijk een leegloop naar het zuiden aangelegd worden. Als deze overloop aangelegd wordt, dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. De afvoer naar het oppervlaktewater mag maximaal 2 liter/seconde/hectare zijn.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt de keuze van de bestemmingen besproken (paragraaf 8.2). Vervolgens wordt in paragraaf 8.3 een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven. Hierbij wordt per onderwerp aangegeven hoe in de planregeling met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de sectorale wet- en regelgeving rekening is gehouden.

7.2 De gekozen bestemmingen

Het uitgangspunt is dat dit bestemmingsplan de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het perceel Stalenberg 16 Sambeek mogelijk maakt. Daarvoor is het nodig de bestaande bestemmingsregeling te vervangen. Daarbij wordt, overeenkomstig de SVBP2012 een bestemming 'Bedrijf' en 'Groen' (conform het vigerend bestemmingsplan 'Komplan Sambeek') toegekend aan de gronden achter de huidige bedrijfspercelen. Dit betreft het kadastraal perceel gemeente Boxmeer sectie M, nummer 574. Om op de huidig agrarisch bestemde grond de bedrijfsfunctie uit te kunnen voeren moet de agrarische bestemming gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming met bouwvlak. De bestemming 'Groen' wordt opgenomen aan de randen van het perceel voor de inpassing maar ook voor de verplichte kwaliteitsverbetering.

Sinds 1 juli 2013 geldt de verplichting dat alle bestemmingsplannen geactualiseerd en digitaal raadpleegbaar moeten zijn. Voor de kom van Sambeek is dat momenteel het geval. Het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingplan 'Komplan Sambeek' voor wat betreft de percelen Stalenberg 16 kadastraal bekend gemeente Boxmeer sectie m, nummer 574 vervangen en ook digitaal raadpleegbaar zijn.

Het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, grenst aan alle zijden aan het bestemmingsplan 'Komplan Sambeek'. Het bestemmingsplan 'Komplan Sambeek' blijft na de vaststelling van dit bestemmingsplan ongewijzigd. In principe zijn de regels in dit plan 1 op 1 vergelijkbaar met het (moederplan) bestemmingsplan 'Komplan Sambeek'.

7.3 Toelichting op de regels en de plankaart

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe inpassings- en bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het inpassings- of bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Bestemmingsplannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn.

De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie, de door initiatiefnemers gewenste nieuwe situatie en de gewenste functies.

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgeschreven dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving , waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Toelichting op de regels van de opgenomen bestemmingen:

Artikel 3 Bedrijf:

Sambeek kent geen bedrijventerrein. De bestemming 'Bedrijf' ligt op verspreid over Sambeek liggende percelen: Grotestraat 18, 31a, 80-80a, Sint Janslaan 11a, Stalenberg 16, 18, 20, Torenstraat 65 en Zandsteeg 3. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven waar een bedrijfswoning is toegestaan.

Artikel 4 Groen

De groene geluidswal en de groene inpassing zijn opgenomen en geborgd binnen deze bestemming.

Artikel 5 Waarde - Archeologie – 3

Deze dubbelbestemming schrijft voor dat bouwen en het uitvoeren van bepaalde werken pas zijn toegestaan na uitvoering van een archeologisch onderzoek. In onderhavig geval is sprake van Waarde-Archeologie-3 waarbij voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 3: Anti-dubbeltelregel Algemene regels

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregels De procedureregels schrijven voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen: Overgangsrecht Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

In **de toelichting** wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, dient de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de bestaande regeling zoals die ook verbeeld is bij het moederplan 'Komplan Sambeek' overgenomen. Dat wil zeggen dat er een bepaald % van het bouwvlak maximaal bebouwd mag zijn. Verder is onder andere de bedrijfsuitbreiding aan de zuidkant opgenomen binnen de bedrijfsbestemming.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is ook de economische uitvoerbaarheid. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

8.2 Grondexploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal. De gemeente Land van Cuijk gaat met initiatiefnemer een ('Overeenkomst tot landschappelijke inpassing en planschade' d.d. 3 februari 2022) intentie- en daarna een anterieure overeenkomst aan voor het kostenverhaal. Gezien het vorenstaande is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Er zijn reeds concrete afspraken gemaakt over (groene) inpassing van het nieuw te ontwikkelen perceel voor het bedrijf en over de verplichte kwaliteitsverbetering. De afspraken staan in een overeenkomst waarin ook de (eventuele) planschade is verwerkt die inmiddels door gemeente verzonden is aan initiatiefnemer op 4 februari 2022.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is ook op dit vlak het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Samenvattend Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 procedure

9.1 Omgevingsdialoog

Een belangrijk onderdeel ook voor de gemeente Land van Cuijk is de omgevingsdialoog, het vooraf bekend maken van de plannen door de initiatiefnemer in de directe omgeving. Dit is te lezen in het besluit en uw brieven van maart 2017. Door de initiatiefnemer is in een vroegtijdig stadium contact opgenomen met direct omwonenden. Dit heeft geleid tot een informatieavond op 15 maart 2017 over de principemedewerking en in 2019 is een infoavond georganiseerd vanwege de tijdelijke vergunning.

Met de direct omwonenden zal blijvend informatief contact gehouden worden door de initiatiefnemer.

In bijlage 3 zijn verslagen van de bijeenkomsten opgenomen.

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp-, maar direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van woensdag 7 december 2022 tot en met dinsdag 17 januari 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend in deze periode. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad (april 2023) van de gemeente Land van Cuijk.

Bijlagen