

## Quickscan

**Datum** : 8 augustus 2014

**Aan** : De heer Brienen

**Van** : Afdeling Ruimte, Economie en Vergunningen van de gemeente Boxmeer

**Betreft** : Quickscan perceel Provincialeweg 21 te Beugen

### Inleiding

Uw verzoek van 31 maart 2014 om te bezien of er binnen de gemeente Boxmeer draagvlak bestaat voor hergebruiken van agrarische bijgebouwen als bedrijfsverzamelgebouw voor diverse kantoren en bedrijfjes aan de Provincialeweg 21 in Beugen, kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie R onder nummer 462 is door de Afdeling Ruimte, Economie en Vergunningen aan een Quickscan onderworpen. Dit houdt in dat er een globale beoordeling van het verzoek heeft plaatsgevonden vanuit diverse vakinhoudelijke disciplines. Zo is er bekeken of het een haalbaar initiatief is en waar mogelijke knelpunten liggen. Onderstaande beoordeling is uitsluitend gegeven op basis van de ingediende stukken en het huidige gemeentelijke beleid. In de tijd kunnen diverse ontwikkelingen aanleiding geven om standpunten te herzien. Aan de uitgevoerde Quickscan kunnen geen rechten ontleend worden.



### Resultaten Quickscan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Boxmeer van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16 juli 2009). Door GS van Brabant is op 18 augustus 2009 op onderdelen een aanwijzing gegeven waardoor het bestemmingsplan op deze onderdelen niet in werking is getreden. Het aanwijzingsbesluit heeft geen relevantie voor het plangebied.

In het bestemmingsplan is de locatie Provincialeweg 21 gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied'. Het perceel is voorzien van de detailbestemming 'agrarische bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch bedrijf. Het bouwvlak is circa 0,70 hectare groot.

Men is voornemens om de huidige agrarische activiteiten te staken en om te schakelen naar niet-agrarische activiteiten (categorie 1 en 2). Men wil graag dat het bedrijfsgebouw gedeeltelijk een bedrijfsverzamelgebouw wordt met daarin verschillende kantoren of bedrijven gevestigd. Tevens wil hij graag het bedrijfsgebouw gedeeltelijk gebruiken voor statische opslag.

### Verordening Ruimte

In maart 2014 is de Verordening Ruimte vastgesteld door de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling naast het bestemmingsplan ook zal moeten voldoen aan deze Verordening. De locatie is gelegen in de Groenblauwe mantel.

## **Artikel 6 Groenblauwe mantel**

### **6.10 Niet-agrarische functies**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

- a) de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b) de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- c) is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;**
- f) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- h) is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i) de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

De Verordening Ruimte staat hooguit één zelfstandig bedrijf toe binnen de Groenblauwe mantel wat inhoudt dat een bedrijfsverzamelgebouw niet is toegestaan op basis van de Verordening Ruimte. Toetsing aan het bestemmingsplan is hierdoor niet meer noodzakelijk.

#### ***Statische opslag***

Het gebruik van het bestaande gebouw voor statische opslag is op basis van artikel 2.1 onder 4 van het vigerende bestemmingsplan onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Voorwaarde is dat het een verbreding van het bestaande bedrijf dient te zijn. Het totale vloeroppervlak mag niet meer dan 2000 m<sup>2</sup> bedragen en bovendien nooit meer dan 50% van de aanwezige bedrijfsgebouwen hiervoor gebruikt worden. In de aangevraagde situatie zal het bestaande bedrijf in zijn geheel beëindigd worden waardoor er geen sprake meer is van een nevenactiviteit waardoor dit eveneens niet is toegestaan.

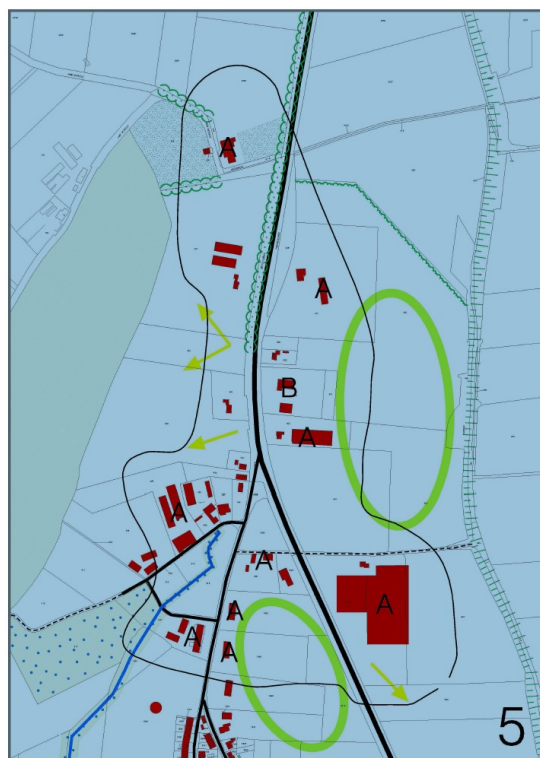
## Ruimtelijke beleidsmatige inpasbaarheid

Zoals door de aanvrager is aangegeven, ligt het benoemde perceel binnen bebouwingsconcentratie 5: Beugen-noord van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (augustus 2009).

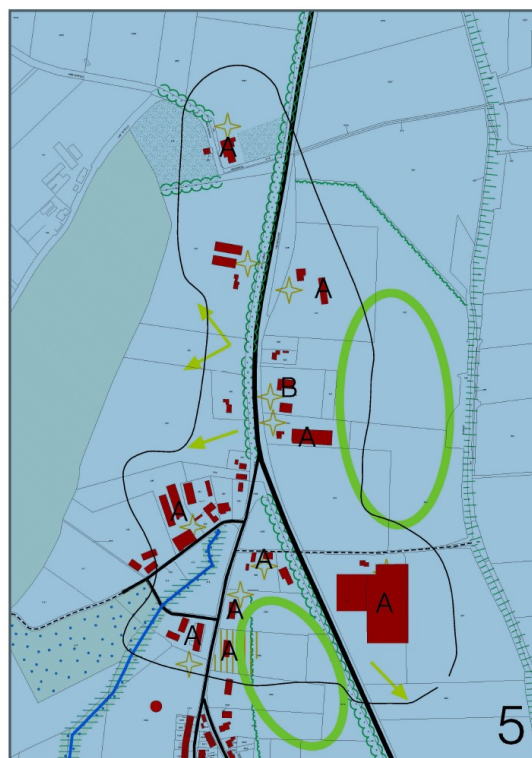
Voor het benoemde perceel zijn in het "Structuurbeeld" geen bijzondere karakteristieken of kwaliteiten beschreven met uitzondering van de gemakkelijke ontsluiting van het perceel omdat het direct gelegen is aan de Provincialeweg.

In de kaart "Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld" zijn geen verbeteringssuggesties opgenomen. Wel wordt een transformatie op het perceel mogelijk geacht.

Functioneel kan er volgens het beleid gedacht worden aan statische binnenopslag en ambachtelijke bedrijvigheid/dienstverlening (milieucategorie 1, 2 of daarmee verwant). Benadrukt wordt dat het om binnen opslag dient te gaan en dat opslag buiten de bebouwing niet wordt toegestaan.



Structuurbeeld



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld

Uit de aanvraag lijkt er geen aanpassing aan de bebouwing danwel inrichting van het terrein noodzakelijk te zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het verzoek past binnen het geldende ruimtelijke beleid en dat er geen ruimtelijke consequenties aan vast zitten. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan daarom medewerking worden verleend aan dit verzoek.

## Volkshuisvestingsplan

Het verzoek richt zich niet tot het oprichten van woningen, daarom is het volkshuisvestingsplan niet van toepassing.

### Economische uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Het voorgenomen plan met betrekking tot het omzetten van het agrarische bedrijfsgebouw naar bedrijfsverzamelgebouw/statische opslag valt op basis van de nu beschikbare informatie niet onder de zogenaamde GREX-wet.

Dit betekent dat de gemeente op basis van art. 6.12 Wro geen plankosten dient te verhalen. Plankosten zijn de kosten die binnen het gemeentelijk apparaat gemaakt worden om de aanvraag van de ontwikkelende partij te behandelen en het planologisch proces te doorlopen. Op basis van art. 6.2.1. sub. e Bro valt voornoemde omzetting niet binnen de definitie "bouwplan" als genoemd in de Wro. Dit is wel het geval wanneer de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie "kantoorruimte" in het voormalige bedrijfsgebouw, 1500m<sup>2</sup> of meer bedraagt. Indien dat aan de orde blijkt, is de gemeente verplicht om plankosten te verhalen. Uiteraard worden er leges voor het bestemmingsplan in rekening gebracht. Indien er sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning zullen hiervoor eveneens leges in rekening gebracht worden. Bovendien zal een planschade overeenkomst gesloten moeten worden.

### Archeologie

Het perceel is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Archeologisch onderzoeksgebied A'. Dit betekent dat bij een verstoring van meer dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm er een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden ten behoeve van een omgevingsvergunning alvorens gebouwd kan worden in het gebied A. (Te beginnen met een inventariserend booronderzoek.) Bij een eventueel nieuw op te stellen bestemmingsplan zal hiervoor een dubbelbestemming Archeologie opgenomen worden.

### Bouwen

Wanneer er bouwkundige wijzigingen plaatsvinden zal er een omgevingsvergunning bouwen noodzakelijk zijn.

### Welstand

Het perceel heeft welstandsniveau 2 en de aanduiding "G3", (Boerenerf, agrarisch gebied). De gewenste stallen dienen aan deze gebiedsgerichte criteria te voldoen. De bouwplannen zullen t.z.t. voorgelegd moeten worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie).

### Slopen

Voor het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen kan een sloopmelding incl. een asbestinventarisatierapport noodzakelijk zijn.

### Monumenten

Het betreft geen rijks- of gemeentelijke monument. Er is derhalve geen advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk.

### Bodem

Voor de functiewijziging is conform het bodembeleid geen bodemonderzoek noodzakelijk.

### Geluid

Een bedrijfsverzamelgebouw is in de Wet geluidhinder geen beschermd object. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen.

### Luchtkwaliteit

Een bedrijfsverzamelgebouw is in de Wet luchtkwaliteit geen beschermd object. Ook vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen.

### Verkeer

Het betreffende gedeelte van de Provincialeweg is in het door de gemeenteraad op 11 oktober 2012 vastgestelde rapport 'Wegcategorisering 2012 gemeente Boxmeer' gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg 80 km/h. Dit wegtype is bedoeld voor het laten stromen van verkeer op de wegvakken en voor de uitwisseling van verkeer op de kruispunten. Voor het ontsluiten van percelen op wegvakken is een ander wegtype, de erftoegangsweg, bedoeld.

Erftoegangswegen hebben een lagere maximum snelheid.

Het voornemen om om te schakelen van agrarische activiteiten naar een bedrijfsverzamelgebouw met daarin verschillende kantoren of bedrijven, zal naar verwachting leiden tot meer verkeer van/naar het perceel Provincialeweg 21 en is vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst.

### Waterhuishouding

Waterhuishoudkundig geen probleem mits al het afkomend hemelwater van de gebouwen stallen op eigenterrein wordt opgevangen tegen een berging van 28mm/m<sup>2</sup>. Indien de k-waarde lager is dan 0,5m/dag dan dient de inhoud van de berging evenredig toe te nemen en in overleg met de gemeente de nieuwe inhoud van de benodigde berging bepalen.

### Flora en Fauna

Het is onduidelijk of er sprake is van uitsluitend een BP wijziging of een feitelijke aanpassing. Bij het laatste dient er een ff onderzoek worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van deze Quickscan is er geen draagvlak voor dit initiatief.