



Sint Anthonis

BESTEMMINGSPLAN

Sint Anthonis, Molenstraat 14A en 11B



Identificatiecode: NL.IMRO.1702.1BPMolenstraat14A-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 5 maart 2020

Projectnummer: 55 - 021

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2	Functies	9
3	Planbeschrijving	10
3.1	Ontwikkeling	10
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functies	12
4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.1.3	Conclusie	14
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
4.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.2.3	Conclusie	16
4.3	Waterschapsbeleid	16
4.3.1	Watertoets voor ruimtelijke plannen	16
4.4	Gemeentelijk beleid	18
4.4.1	Bestemmingsplan Kern Sint Anthonis	18
4.4.2	Structuurvisie Kernen	19
4.4.3	Conclusie	19
5	Uitvoeringsaspecten	20
5.1	Milieuaspecten	20
5.1.1	Geluid	20
5.1.2	Luchtkwaliteit	21
5.1.3	Bodemkwaliteit	23
5.1.4	Geur	24
5.1.5	Externe veiligheid	24

5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	26
5.1.7	Volksgezondheid	26
5.1.8	Mer(boordelings)plicht	27
5.1.9	Hoogspanningslijnen	28
5.1.10	Spruitzones gewasbeschermingsmiddelen	29
5.1.11	Conclusie.....	29
5.2	Fysieke aspecten	29
5.2.1	Water	29
5.2.2	Flora en fauna	31
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	32
5.2.4	Verkeer en parkeren	34
5.2.5	Duurzaamheid	34
5.2.6	Conclusie.....	35
5.3	Economische aspecten	35
5.3.1	Kostenverhaal	35
5.3.2	Planschade.....	35
5.3.3	Conclusie.....	35
5.4	Handhaafbaarheid	36
5.4.1	Regeling in bestemmingsplan Kern Sint Anthonis	36
5.4.2	Conclusie.....	36
6	Juridische verantwoording	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	37
6.3	Toelichting op de regels	37
7	Procedure	38
7.1	Vooroverleg	38
7.2	De te volgen procedure	38

Bijlage

1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op de percelen Molenstraat 11B, 14 en 14A in Sint Anthonis bevinden zich momenteel een opslagloods (11A), winkelbedrijfsruimte (14) en bedrijfswoning (14A), alsmede een enkel kleiner bijgebouw. De percelen zijn in eigendom van dhr. en mw. Arts, die in de bedrijfswoning woonachtig zijn en vanuit de winkelbedrijfsruimte een detailhandel in (edel)stenen en mineralen uitoefenen. In de opslagloods vindt beperkt opslag plaats.

Aan de opslagloods is in het verleden een woonbestemming toegekend. Ter plaatse van de opslagloods mag een burgerwoning gerealiseerd worden. De winkel en bedrijfswoning hebben een detailhandelsbestemming.

1.2 Aanleiding en doel

In verband met het naderen van de pensioengerechtigde leeftijd willen dhr. en mw. Arts de detailhandelsactiviteiten gaan afbouwen en beëindigen. Gelet op de specifieke detailhandelsactiviteiten en de verouderde staat van de winkelbedrijfsruimte en opslagloods, is niet aannemelijk dat voortzetting van de detailhandel door een derde zal gaan plaatsvinden. Dhr. en mw. Arts hebben dan ook het besluit genomen om tot verkoop van de percelen en gebouwen over te gaan.

Om de verkoop van de bedrijfswoning voor burgerbewoning mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De woning is enkel als burgerwoning te verkopen als deze over een woonbestemming beschikt. In het kader van de daarvoor noodzakelijke bestemmingswijziging willen dhr. en mw. Arts ook de mogelijkheden bekijken om tot een herverkaveling van de percelen te komen. Doel daarvan is te komen tot een meer gangbare vorm van de kavel bij de op de plek van de opslagloods te realiseren woning en een beter bij de omgeving aansluitende situering van die woning.

Opslagloods (11B), winkel (14) en bedrijfswoning (14A) aan Molenstraat



Per saldo voorziet het planvoornemen niet in een toename van het aantal op de percelen te realiseren woningen. Er blijft sprake van twee vrijstaande woningen, waarvan er één al is gerealiseerd als bedrijfswoning bij de winkelbedrijfsruimte en één al gerealiseerd mag worden ter plaatse van de opslagloods.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel, met de bestemming 'Detailhandel' met daarop de winkelbedrijfsruimte en bedrijfswoning, en het daarnaast gelegen perceel met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met daarop de opslagloods, gelegen op de hoek van de Molenstraat en de Wim Verschurenstraat. De percelen liggen op korte afstand van het centrum van de kern Sint Anthonis, in de gemeente Sint Anthonis. De percelen zijn gelegen ter hoogte van de vroegere standplaats van de voormalige windmolen in Sint Anthonis.

De percelen worden aan de noordzijde begrensd door de Molenstraat. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de Wim Verschurenstraat. Aan de overige zijden vormen de grenzen van naastgelegen woonpercelen de begrenzing van het plangebied.

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Oploo, sectie B, nummers 2156, 3843 en 3844.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Kern Sint Anthonis, vastgesteld op 18 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemmingen 'Detailhandel', 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ bouwvlakken binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen';

Luchtfoto plangebied (@2019 Google)



- ✓ de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)', 'maximum bebouwingspercentage (%)' en 'maximum aantal wooneenheden'.

Op basis van de bestemming 'Detailhandel' is het gebruik van de bedrijfswoning en het bijbehorend perceel enkel voor de woonfunctie niet toegestaan. Op basis van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is binnen de bestemming 'Wonen' de realisering van één woning toegestaan. Deze mag echter alleen gesitueerd worden op de plaats van de huidige opslagloods.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

Uitsnede geldend bestemmingsplan (Ruimtelijkeplannen.nl)



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

In het begin van de 19^e eeuw werd in de directe omgeving van het plangebied een windmolen (korenmolen) gebouwd. De molen was gelegen aan de nog grotendeels onbebouwde uitloper van de kern Sint Anthonis richting de Peelkant/Vlagberg. Enkel de boerderij op het huidige adres Molenstraat 11 was toen reeds aanwezig. Pas in de eerste helft van de 20^e eeuw ontstaat langzaam meer bebouwing aan de Molenstraat. In 1935 wordt de windmolen gesloopt, een nieuwe molen wordt niet meer opgericht. Gedurende de verdere 20^e eeuw ontstaat een verdicht lint met bebouwing aan de Molenstraat. Aan het einde van de 20^e eeuw wordt achter die lintbebouwing de woonwijk Zandseveld ontwikkeld. Eén van de ontsluitingswegen van deze wijk wordt de Wim Verschurenstraat, die direct naast het plangebied aansluit op de Molenstraat.

De bebouwing in het plangebied is opgericht in de 2^e helft van de 20^e eeuw. De opslagloods en bedrijfsruimte zijn op oude kaartbeelden eerder zichtbaar dan de bedrijfswoning. De bedrijfswoning is op circa 6 m van de Molenstraat gelegen. Het bedrijfsgebouw ligt schuin achter de bedrijfswoning op circa 24 m van de straat. De opslagloods ligt daarnaast, vrijwel direct aan de Wim Verschurenstraat. De bedrijfswoning bestaat uit 1 bouwlaag, afgedekt met een zadeldak. Aan de achterzijde daarvan bevinden zich enkele aanbouwen, deels afgedekt met een zadeldak, deels plat afgedekt. Achter de woning staat daarnaast nog een vrijstaand bijgebouw in 1 bouwlaag met zadeldak.

De winkelbedrijfsruimte bestaat eveneens uit 1 bouwlaag afgedekt met een zadeldak. De bebouwing van de winkelruimte is sterk verouderd. Het dak is afgedekt met asbest golfplaten. De opslagloods bestaat uit één hoge bouwlaag met een kleine vrij platte kap. Ook de bebouwing van de opslagloods is sterk verouderd en afgedekt met asbest golfplaten.

Bedrijfswoning Molenstraat 14A



2.2 Functies

De directe omgeving van het plangebied is overwegend in gebruik als woongebied. Een uitzondering hierop vormt de huisartsenpraktijk aan de Wim Verschurenstraat. Bij één van de woningen aan de overzijde van de Molenstraat is een kleine dierenartsenpraktijk aanwezig. Richting het centrum van de kern zijn aan de Molenstraat nog enkele winkelvestigingen gelegen.

De opslagloods was aanvankelijk in gebruik als aardappelbewaarplaats, de winkelbedrijfsruimte als timmerwerkplaats bij een aannemersbedrijf. Pas in een later stadium is de bedrijfsruimte als winkelbedrijfsruimte in gebruik genomen en de loods voor opslagdoeleinden.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Molenstraat. Naast de bedrijfswoning en voor de winkel en opslagloods is een parkeerplaats gelegen, waarop circa 6 auto's geparkeerd kunnen worden. Aan de achterzijde van het plangebied bevindt zich verharding, via welke de achtertuin bereikbaar is en de deuren in de achterzijde van de opslagloods. Aan deze verharding zijn ook enkele parkeerplaatsen gelegen, in gebruik bij de aanliggende woningen en huisartsenpraktijk.

Opslagloods en winkelruimte Molenstraat 11B en 14



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds betreft deze het gebruik van de aanwezige bedrijfswoning als burgerwoning. De detailhandelsfunctie, die nu nog bij de woning wordt uitgeoefend, wordt op korte termijn beëindigd. De bij de woning aanwezige winkelbedrijfsruimte is verouderd. Hergebruik voor detailhandel ligt niet in de lijn der verwachting. Derhalve zal deze worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt, maar de initiatiefnemer is voornemens om deze om te zetten in een burgerwoning.

Anderzijds vindt in het kader van de voorgestane ontwikkeling een herverkaveling plaats van de onderliggende percelen. Naast de winkelbedrijfsruimte is binnen het plangebied nog een opslagloods aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is aan deze loods een woonbestemming met bouwvlak toegekend. De loods is daarmee derhalve aangemerkt als woning. Gelet op de verschijningsvorm van de loods en de staat van onderhoud daarvan, is het gebruik als woning thans feitelijk niet mogelijk. Daar komt bij dat de loods op zeer korte afstand tot de Wim Verschurenstraat is gelegen en feitelijk alleen een voortuin aan de zijde van de Molenstraat heeft. Een achtertuin ontbreekt. Door een herverkaveling van de onderliggende percelen kan de mogelijkheid gecreëerd worden om deze woning in verbeterde vorm te herbouwen. Daarbij kan de woning op grotere afstand van de Wim Verschurenstraat worden gesitueerd en beter gepositioneerd worden op het onderliggende perceel. De woning krijgt daarmee de beschikking over een royale achtertuin. Bij de bestaande woning resteert een voldoende groot woonperceel.

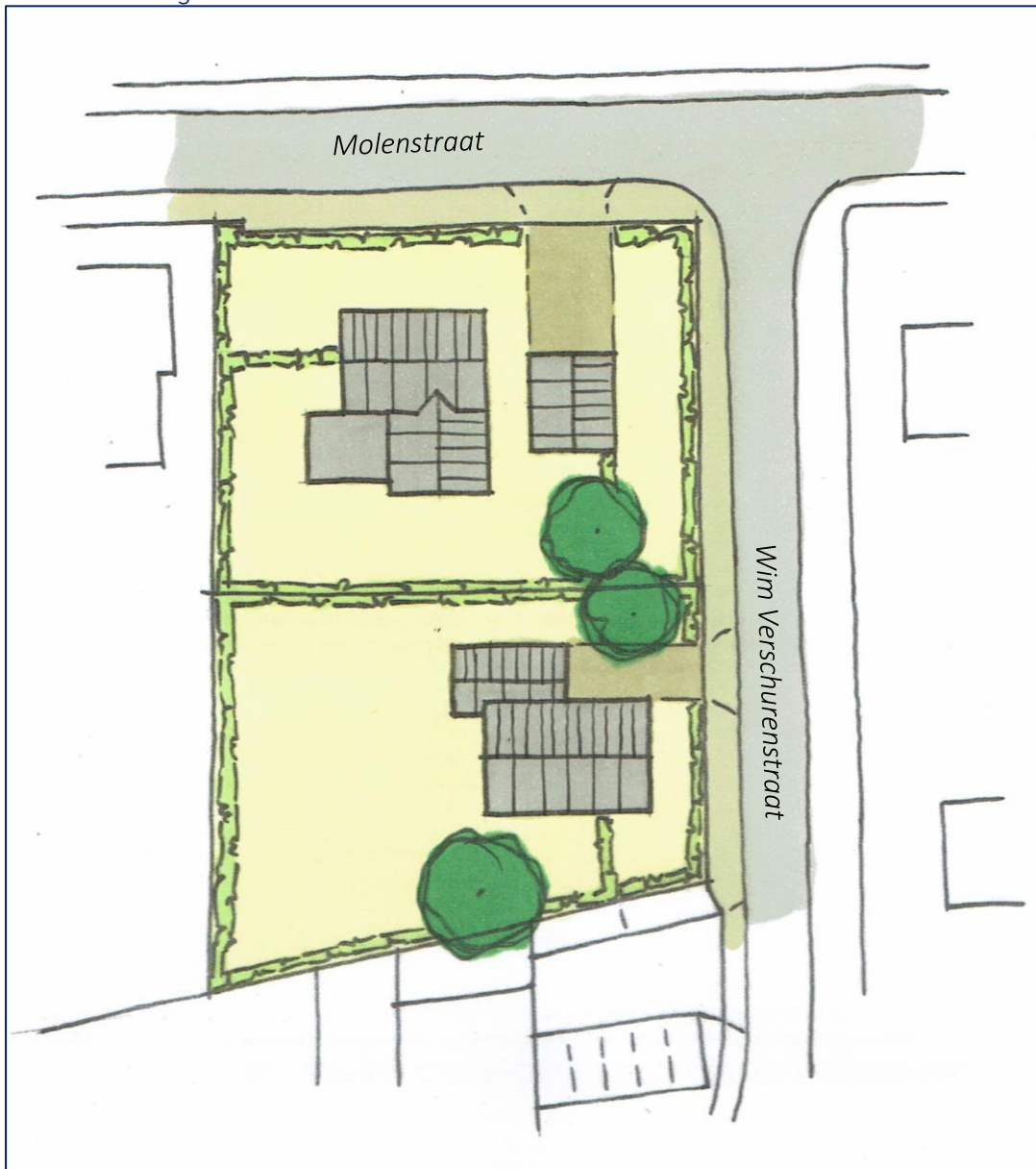
Woning Molenstraat 14A en aangrenzende burgerwoning



3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur ondergaat door de herverkaveling een beperkte wijziging. Nu nog is sprake van twee diepe, aan de Molenstraat gelegen percelen, waarvan er één vrij smal is. Realisering van een gangbare vrijstaande woning is op dit smalle perceel nauwelijks mogelijk. In de toekomst ontstaan er twee vergelijkbare percelen, gelegen aan Molenstraat en Wim Verschurenstraat, met een oppervlakte van circa 875-900 m². Op het perceel aan de Molenstraat is de bestaande woning met aanbouwen gelegen. De woning staat centraal op het perceel, rondom de woning zijn royale zijtuinen en een achtertuin aanwezig. De diepte van de achtertuin is met circa 8 m beperkt, maar dit wordt gecompenseerd door de ruimte in de beide tuindelen aan weerszijden van de woning. In deze zijtuinen is ook de ruimte aanwezig voor de bouw van een nieuw bijgebouw (garage). De diepte van 8 m van de achtertuin zorgt voor voldoende privacy naar het perceel aan de Wim Verschurenstraat.

Herverkaveling Molenstraat 14A en 11B Sint Anthonis



Op het perceel aan de Wim Verschurenstraat wordt een nieuwe woning gebouwd op ten minste 4 m uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tussen de beide woningen bedraagt ten minste 6 m. De afstand tussen de bouwvlakken van de beide woningen bedraagt daarmee minimaal 14 m. Achter de nieuw te bouwen woning resteert een royale achtertuin, met een diepte van circa 20 m. De nieuw te bouwen woning zal bestaan uit maximaal 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Bij beide woningen mag maximaal 125 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De nu nog aanwezige achterontsluitingen van perceel en opslagloods komen door de herverkaveling te vervallen. Na herverkaveling ligt hier de zijdelingse perceelsgrens van de woning aan de Wim Verschurenstraat. Op het aangrenzende parkeerterrein ontstaat de mogelijkheid om naast de 5 bestaande dwarsparkeerplaatsen, nog 2 langsparkeerplaatsen te realiseren. De bestaande verbinding naar enkele achtertuinen van woningen aan de Wim Verschurenstraat kan daarbij intact blijven.

3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Deze wordt ingevuld door twee vrijstaande woningen. Eén in de plaats van de bestaande bedrijfswoning en één in de plaats van de als woning bestemde opslagloods. Bij de woningen mag een beroep aan huis uitgeoefend worden tot een maximum oppervlakte van circa 60 m². Via een afwijking kan een beroep en een bedrijf aan huis tot 100 m² mogelijk worden gemaakt, alsmede een bed en breakfast.

De om de woningen liggende gronden mogen gebruikt worden als tuin en erf. Op dit erf worden per woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm voor vrijstaande woningen van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Parkeerplaats grenzend aan achterzijde plangebied met rechts achterontsluiting



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen zijn beperkt de hoofddoelen gericht op een hoogwaardig woonmilieu en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn onder meer de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Radarverstoringsgebied.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Ten behoeve van het planvoornemen is bekeken in hoeverre bij de beide woningen sprake is van een voldoende milieukwaliteit en in hoeverre sprake is van externe veiligheidsrisico's. Hieruit is gebleken dat de woningen over een goed woon- en leefmilieu beschikt en er geen onaanvaardbare risico's zijn. In hoofdstuk 5 is dit nader toegelicht.

Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn. Het planvoornemen voorziet niet in de bouw hiervan.

De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De ontwikkeling vindt geheel plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft feitelijk niet meer dan een vervanging en/of verplaatsing op de kavel van 2 woningen. Er is derhalve geen sprake van verstedelijking, er vindt geen uitbreiding van het stedelijk gebied plaats en er worden geen extra woningbouwmogelijkheden gecreëerd.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdopgaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Molenstraat 14A en 11B in Sint Anthonis bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' van de kern sint Anthonis. Per saldo is binnen het planvoornemen geen sprake van de toevoeging van extra woningen. De beide woningen uit het planvoornemen zijn op basis van de geldende bestemmingsregeling al toegestaan. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken.

Goede omgevingskwaliteit

In hoofdstuk 5 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. Het planvoornemen vindt geheel plaats op reeds in gebruik zijnde percelen. Daarbij wordt een bestaande bedrijfswoning 'hergebruikt' als burgerwoning en wordt verouderde bebouwing vervangen door een nieuwe, reeds toegestane woning. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie

Bij het hergebruik van de bestaande woning blijven de bestaande mogelijkheden tot productie en gebruik van duurzame energie behouden. Bij de nieuw te bouwen woning zal nadrukkelijker naar de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie gekeken worden. De situering van de woning met een hellend dakvlak op het zuiden biedt in elk geval de mogelijkheid tot het benutten van zonne-energie.

Klimaatverandering

De beide woningen zijn gelegen op royale percelen, met voldoende mogelijkheden om door een groene inrichting hittestress tegen te gaan en om hemelwater op te vangen.

Duurzame mobiliteit

De bereikbaarheid van de beide woonpercelen wijzigt door het planvoornemen niet. Enerzijds betekent dit dat voor de bereikbaarheid het gebruik van de auto van belang blijft (inherent aan de ligging in een kleine kern als Sint Anthonis in het landelijk gebied). Anderzijds biedt de ligging nabij het centrum van Sint Anthonis de mogelijkheid om de voorziening in de kern te voet of per fiets te bereiken en gebruik te maken van openbaar vervoer (bushaltes in centrum).

Duurzame, concurrerende economie

Door het planvoornemen verdwijnt een buiten het eigenlijke centrum van Sint Anthonis gelegen detailhandelsvestiging. Daarmee draagt het planvoornemen bij aan de verdere concentratie van detailhandelsvestigingen in het centrum en daarmee het instandhouden van de detailhandelsvoorzieningen structuur in Sint Anthonis.

4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Waterschapsbeleid

4.3.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Bij het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien in een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten.

1. *Voorkomen van vervuiling Bouw en renovatie belast het milieu.
Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.
Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.*

Bij de realisering van de nieuwe woning en bij de herinrichting van de herverkavelde percelen worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op de bestaande percelen van een winkelbedrijf. De percelen, waarop dit winkelbedrijf is gelegen, zijn voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest.

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

De herverkaveling en de vervangende nieuwbouw van de woning ter plaatse van de opslagloods voldoet aan het principe van HNO. In combinatie met de sloop van de opslagloods en winkelbedrijfsruimte, is extra oppervlak aan verharding ten gevolge van nieuwe bebouwing niet aan de orde. Evenzo zal nauwelijks of geen sprake zijn van een toename van de erfverharding. Ook nu is reeds de nodige verharding aanwezig ter ontsluiting van de aanwezige bebouwing. Een toename daarvan is niet voorzien. Per saldo zal de afvoer van hemelwater in het plangebied daardoor niet toenemen. Het vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. Water als kans

Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan Kern Sint Anthonis

Binnen de geldende bestemming 'Detailhandel' is enkel het gebruik van de bestaande woning als bedrijfswoning toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen (binnenplanse afwijking, wijziging) om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het gebruik van de woning als burgerwoning. Buitenplanse afwijking dan wel herziening van de geldende bestemmingsplanregeling is noodzakelijk.

De geldende bestemming 'Wonen' laat de aanwezigheid van een burgerwoning toe, voor zover die is gelegen binnen het aangeduide bouwvlak. Op de verbeelding is het bouwvlak gekoppeld aan de ligging en vorm van de bestaande opslagloods. De bouw van een vervangende woning, passend binnen de beoogde herverkaveling, is niet mogelijk. Ook in dit geval is een herziening van de geldende bestemmingsplanregeling noodzakelijk.

Bij de bepaling of de beoogde herverkaveling ten behoeve van twee burgerwoningen kan worden toegestaan, zijn de door de gemeenteraad van Sint Anthonis vastgestelde "Structuurvisie Kernen" en de "Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit" leidend.

4.4.2 Structuurvisie Kernen

In 2017 is de “Structuurvisie Kernen” van de gemeente Sint Anthonis vastgesteld. Op de bij deze structuurvisie behorende structuurvisiekaart maakt het plangebied deel uit van de kern Sint Anthonis. De gewenste ontwikkeling van Sint Anthonis wordt in de visie geschetst aan de hand van de volgende onderwerpen:

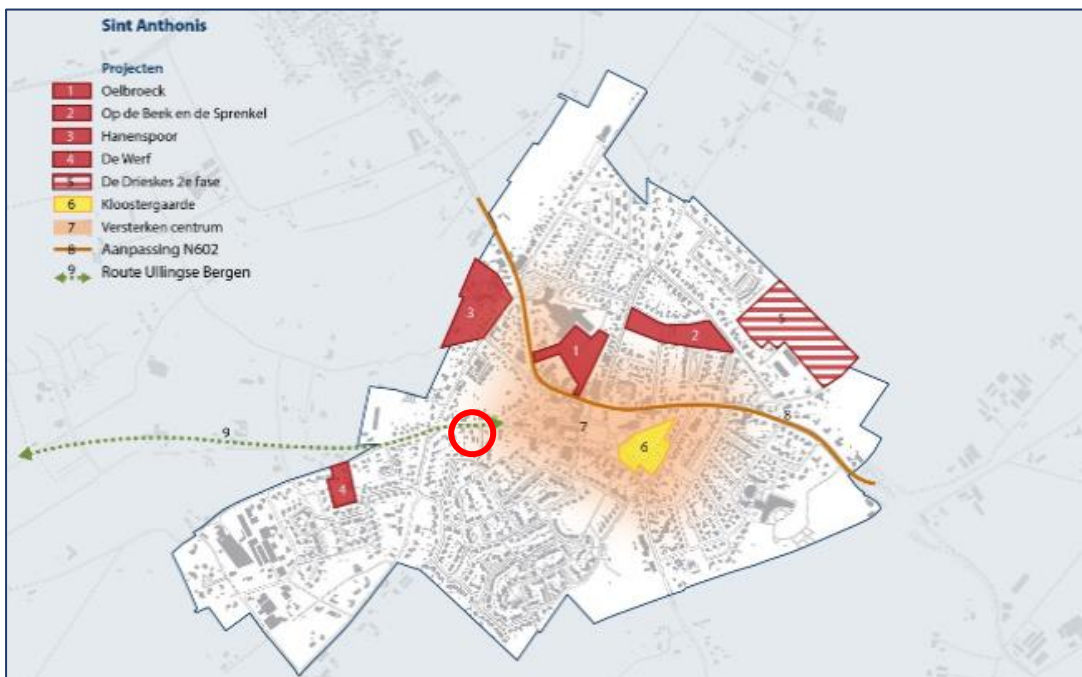
- ✓ Stimuleren van een levendig dorpscentrum
- ✓ Versterken van de recreatieve profilering
- ✓ Zorgen voor gevarieerde woningbouw van goede kwaliteit

Het plangebied is niet gelegen binnen één van de binnen de kern aangeduide projecten. Wel draagt het planvoornemen bij aan het bewerkstelligen van een gevarieerde woningbouw van goede kwaliteit. De bestaande bedrijfswoning betreft een nog goed bruikbare woning, die voor de woonfunctie behouden blijft. De niet voor de woonfunctie geschikte opslagloods wordt vervangen door een nieuwe, kwalitatief wel voldoende vrijstaande woning.

4.4.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Kernen. Aan de voorwaarden uit Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit zal worden voldaan.

Uitsnede plankaart bij Structuurvisie Sint Anthonis



5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en een herverkaveling met nieuwe situering van een tweede burgerwoning. Teneinde te bepalen in hoeverre aan de bepalingen uit de Wgh wordt voldaan, dan wel dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat (Wro) is het "Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï Molenstraat 11B, 14 en 14A te Sint Anthonis" uitgevoerd (G&O Consult, 2019). In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Rond het plangebied zijn enkel wegen gelegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wgh hebben deze wegen geen geluidzone en is het gestelde in de Wgh niet aan de orde. Wel vindt toetsing plaats aan de Wro
- ✓ Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens van de Omgevingsdienst Brabant Noord is een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van de omliggende wegen. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt voor de bestaande woning ten hoogste 60 dB en voor de nieuwe woning ten hoogste 56 dB
- ✓ Op basis van het Bouwbesluit is een minimale geluidwering van uitwendige scheidingsconstructie vereist van 20 dB. De berekende cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaaï voor de nieuwe woning is 56 dB. Dit betekent dat een geluidwering van 23 dB nodig is om in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB

- ✓ Mocht de bestaande woning gesloopt worden en vervangen door een nieuwe op vergelijkbare afstand tot de weg gelegen woning, dan is op basis van de cumulatieve geluidsbelasting wegverkeerslawaai van 60 dB een geluidwering van 27 dB nodig om in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB
- ✓ In de planregels wordt geborgd dat de geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie van een verblijfsgebied zodanig moet zijn, dat binnen de woning wordt voldaan aan de norm van 33 dB
- ✓ Naast de fysieke toetsing van de geveldelen is ook een prognose gemaakt van de buitenverblijven van de woningen. Hieruit blijkt dat ten noorden van Woning 01 (zijde Molenstraat) een geluidbelasting tussen 60 en 65 dB heerst, welke als milieukwaliteit 'tamelijk slecht' is te classificeren. Ten zuiden van Woning 01 heerst een geluidbelasting tussen de 45 en 50 dB, welke als milieukwaliteit 'goed' is te classificeren. Ten oosten van Woning 02 (zijde Wim Verschurenstraat) heerst een geluidbelasting tussen de 55 en 60 dB, welke als milieukwaliteit 'matig' is te classificeren. Ten westen van Woning 02 heerst een geluidbelasting tussen de 45 en 50 dB, welke als milieukwaliteit 'goed' is te classificeren
- ✓ Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Daartoe worden geen realistische mogelijkheden aanwezig geacht
- ✓ Aan de wegzijden van de planlocatie is sprake van een 'matige' tot 'redelijk slechte' milieukwaliteit en ter hoogte van de achterzijden van de woningen is sprake van een 'goede' milieukwaliteit. Aan de achterzijde wordt een buitenruimte verwacht waardoor de voorgenomen verandering een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage 1. bij deze toelichting beschikbaar.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is geen sprake van de realisering van extra woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse 2 woningen toegestaan. Dit wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet anders. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit richt zich op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), vooral kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

Het besluit is in principe niet van toepassing op woningen, maar geeft hiervoor wel een goede indicatie.

Luchtkwaliteit omgeving

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. De meeste overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen betreffen de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De kans op overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is vooral aanwezig op locaties:

- ✓ dicht langs drukke snelwegen, vooral bij veel vrachtverkeer;
- ✓ langs drukke wegen binnen het stedelijk gebied. Vooral daar waar veel bussen en vrachtwagens rijden en/of waar sprake is van 'street canyons' (hoge bebouwing langs een relatief smalle straat);
- ✓ in de nabijheid van (veel) zware industrie;
- ✓ in de nabijheid van concentraties intensieve veehouderij.

De afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde snelweg (A73) bedraagt ca. 4,5 km. De afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale doorgaande weg (N272) bedraagt ca. 775 m. In vergelijking tot het Besluit gevoelige bestemmingen mag aangenomen worden dat geen sprake is van een onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging ten gevolge van deze wegen. Zware industrie is in de omgeving van de extra woning niet aanwezig. De afstand tot intensieve veehouderijen in het buitengebied bedraagt ca. 1 km of meer.

Gelet op het grote aantal woningen die op kortere afstand van deze intensieve veehouderijen zijn gelegen, mag aangenomen dat ook intensieve veehouderijen geen onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging tot gevolg hebben.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in het hergebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning en een verbetering van de situering van een bestaande burgerwoning. Qua bodemkwaliteit vindt daarbij geen verandering naar een gevoeliger bestemming plaats (er blijft binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van twee woningen) of is sprake van een toename van eventuele risico's. Derhalve is de aannahme gerechtvaardigd dat, doordat de bodem in de huidige situatie al geschikt was voor de aanwezigheid van de bedrijfswoning en de burgerwoning, deze in de nieuwe situatie ook geschikt zal zijn voor twee burgerwoningen.

De locatie waar de schuur gesloopt wordt en waar de tweede woning gerealiseerd wordt, is geen onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor dat gedeelte dient feitelijk wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient de bodem ook onderzocht te worden na sloop. Om te voorkomen dat dubbel bodemonderzoek wordt uitgevoerd zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen, na sloop, een bodemonderzoek met asbestinventarisatie uitgevoerd worden.

Voor het gedeelte waar de bedrijfswoning naar particuliere woning wordt omgezet hoeft te bodem niet onderzocht te worden.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de kern Sint Anthonis zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen in het buitengebied liggen op een afstand van ca. 1 km van het plangebied.

Daarnaast wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de beide woningen sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

Daar komt bij dat de beide woningen feitelijk ook als bestaande woningen zijn te kwalificeren en derhalve de situatie met betrekking tot het aspect geurhinder niet verandert.

Op basis van de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2016” bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de kernen 2,0 Ou. Daarmee kan de achtergrondbelasting als ‘goed’ geclassificeerd worden. Op basis van de bij de verordening behorende “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016” zijn er vanuit het deelaspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ dan ook geen belemmeringen om mee te werken aan de realisering van het planvoornemen.

5.1.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben in 2008 een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In 2012 is deze geëvalueerd en in gewijzigde vorm opnieuw vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten binnen het Land van Cuijk en is met name erop gericht dat in open plekken geen nieuwe Bevi-bedrijven worden toegestaan. Er is behoefte aan een inschatting van de toekomstige EV-vragen en aan een betere rolverdeling tussen interne en externe partners. De toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de externe veiligheid worden vooral veroorzaakt door wijzigingen in de bedrijvigheid. Het is belangrijk deze te herkennen en goed mee te nemen in de planontwikkeling.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichtingen betreffen enkele propaantanks bij bedrijven in het buitengebied. Rond de betreffende propaantanks zijn geen risicocontouren aangegeven, die van invloed zijn op het plangebied. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonomgeving'. Daarbij is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonomgeving			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Detailhandel, bloemen, Molenstraat 8	1	10 m	100 m
Dierenartstenpraktijk, Molenstraat 16	1	10 m	15 m
Huisartsenpraktijk, Wim Verschurenstraat 1C	1	10 m	30 m

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormen de woningen uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

5.1.7 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Sint Anthonis hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Uit het stappenplan volgt dat bij dit project geen sprake is van een belemmering.

Varkens-en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Daarom is geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

5.1.8 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een perceel voor een detailhandelsvestiging met bedrijfswoning in een burgerwoning, in combinatie met een herverkaveling van een naastgelegen woonperceel. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.1.9 Hoogspanningslijnen

Beleidskader

In 2005 heeft de Staatssecretaris van VROM een beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningslijnen geformuleerd. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen wordt geadviseerd om zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Bovenstaande betekent dat er geen gevoelige bestemmingen (voor hoogspanningslijnen zijn dit woningen en scholen, crèches en kinderopvang) waar langdurig verbleven wordt (tenminste 14-18 uur per dag gedurende minimaal één jaar) opgericht mogen worden binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Het magneetveld rond een hoogspanningslijn is afhankelijk van een aantal eigenschappen van de lijn. Een belangrijke bepalende eigenschap is de capaciteit van de lijn. Deze wordt op zijn beurt weer bepaald door het spanningsniveau van de lijn en de stroomsterkte die door de lijn kan lopen. Omdat de stroomsterkte die door een hoogspanningslijn loopt varieert met de tijd (bijvoorbeeld afhankelijk is het moment van de dag en de dag in het jaar) kan het over het jaargemiddelde magneetveld het beste berekend worden.

Hoogspanningslijn

Ten oosten van de kern Sint Anthonis is de bovengrondse hoogspanningslijn Maasbracht-Boxmeer (380 kV) aanwezig. Rond deze hoogspanningslijn gelden een zakelijk rechtstrook en een indicatieve zone. De in het bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013 vastgelegde zakelijk rechtstrook bedraagt 35 m aan weerszijde van de hoogspanningslijn, dus een totale strook van 70 m. In principe moet deze strook worden vrijgehouden. Het plangebied ligt op ruime afstand (meer dan 2 km) van de hoogspanningslijn. De zakelijk rechtstrook vormt geen beperking.

De indicatieve magneetveldzone voor deze hoogspanningslijn is 105 m aan weerszijde van de lijn. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen deze zone, zorgt de hoogspanningslijn niet voor belemmeringen.

5.1.10 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij teelten in de openlucht en de volksgezondheid. Op basis van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Er is op dit moment nog geen wettelijke regeling, waarin wordt voorgeschreven welke afstand minimaal aangehouden dient te worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de Afdeling een afstand van vijftig meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Binnen een afstand van 50 van het plangebied vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen.

5.1.11 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de herbouw van één (ter plaatse van de opslagloods) en mogelijk twee woningen (vooralsnog wordt de bedrijfswoning gehandhaafd als burgerwoning) binnen het plangebied, in combinatie met de sloop van de winkelbedrijfsruimte. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt toe (minder dan 2.000 m²). Omdat het plangebied verder geen ruimtelijk begrensde waterbelangen raakt, kan voor het planvoornemen volstaan worden met de korte procedure 'Digitale Watertoets'. Door het Waterschap Aa en Maas is dit medegedeeld bij mail van 28 februari 2019.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als detailhandelsperceel. De gronden zijn deels in gebruik als parkeerruimte bij de winkelbedrijfsruimte en oprit naar de bedrijfsruimten. Een groot deel van de gronden is daarnaast in gebruik als tuin bij de bedrijfswoning.

Grootte plangebied:	ca. 1.800 m ²
Onverhard oppervlak:	ca. 1.200 m ²
Verhard oppervlak:	ca. 600 m ²

Hemelwater

Het hemelwater wordt deels afgevoerd naar het bestaande gemengde riool onder de Molenstraat. Deels ook infiltrteert het hemelwater ter plekke.

Afvalwater

Van afvalwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar het bestaande gemengde riool onder de Molenstraat.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op circa 60 cm respectievelijk circa 170 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater in beheer bij het waterschap aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van twee royale woningen met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor beperkt toenemen.

Grootte plangebied:	ca. 1.800 m ²
Onverhard oppervlak:	ca. 1.100 m ²
Verhard oppervlak:	ca. 700 m ²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 100 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. De benodigde capaciteit van deze infiltratievoorzieningen bedraagt ca. 6 m³. Doordat sprake is van de herbouw van in ieder geval de woning in de opslagloods, zal het hemelwater van deze woning zoveel mogelijk afgekoppeld worden. De daaraan gekoppelde verharde oppervlakte bedraagt circa 350 m². De hiervoor benodigde capaciteit aan infiltratievoorzieningen bedraagt ca. 21 m³. Hierin zal voor zover mogelijk op eigen terrein worden voorzien.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Molenstraat en Wim Verschurenstraat aanwezige riolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om ook in de toekomstige situatie al het afvalwater vanuit het plangebied te verwerken.

Grondwater

Het planvoornemen heeft geen invloed op de grondwaterstand en de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

Van oppervlaktewateren in (de directe omgeving van) het plangebied is geen sprake.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Vergunningen

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen worden.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

De provincie (Gedeputeerde Staten) draagt zorg voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN. De NNN-gebieden worden aangewezen en begrensd in de omgevingsverordeningen, als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is niet gelegen in dit NNB. Gelet op de ligging centraal in de kern Sint Anthonis mag worden aangenomen dat door het planvoornemen geen significante effecten optreden voor op afstand gelegen onderdelen van het NNB.

Het Natura 2000-gebied “Maasduinen” is gelegen op ca. 8,5 km afstand van het plangebied. Gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen (een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en een beperkte verplaatsing van het bouwvlak van een burgerwoning) is de veronderstelling gerechtvaardigd dat er geen sprake is van significante externe effecten op genoemd Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de bestaande winkelbedrijfsruimte en opslagloods door een burgerwoning. De bestaande bedrijfswoning wordt voorsnog gehandhaafd als burgerwoning. De onbebouwde perceelsgedeelten zijn in gebruik als parkeerterrein en tuin en/of erf bij de woning. Gelet op de ligging binnen een bestaand woongebied, nabij het centrum van de kern Sint Anthonis, en het huidige gebruik voor detailhandelsdoeleinden, is de veronderstelling gerechtvaardigd dat binnen het plangebied geen sprake zal zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten. Uiteraard zal bij de vervanging van de bebouwing de algemene zorgplicht uit de Wnb in acht worden genomen.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorie

Voor het plangebied is enkel de aanduiding 'Regio: Peelrand' van toepassing. Het beleid van de provincie aangaande de Peelrand is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

De Molenstraat is verder aangeduid als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Aangaande de historisch geografische lijn wordt handhaving van de aanwezige kwaliteiten nagestreefd. Het planvoornemen laat de historisch geografische lijn ongemoeid; er is geen sprake van enige fysiek-ruimtelijke ontwikkeling. Het planvoornemen laat de kwaliteiten van de lijn intact.

De noordoostelijke punt van het plangebied valt binnen het gebied, met de aanduiding 'historische stedenbouw'. Daarbij gaat het om 'een kerkdorp aan de oostelijke rand van de Peel, waarschijnlijk gesticht als onderdeel van de kransakkernederzetting, aan de zuidwestelijke zijde van de oude akkerbodems van Noordkant, Zandkant en Den Hoek'. Het planvoornemen is niet van invloed op de stedenbouw van het kerkdorp.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de provinciale CHW valt het plangebied niet binnen een archeologisch landschap. Wel is het plangebied op basis van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Sint Anthonis grotendeels gelegen binnen gebied met zeer hoge archeologische waarde en met daarbinnen historisch geografische objecten met een archeologische relevantie. In casu betreft dit de locatie van de voormalige molen, die hier in het verleden heeft gestaan en waarnaar de op de hoek van het plangebied aanwezige molensteen nog verwijst. Binnen deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

In het kader van het planvoornemen zijn vooralsnog geen ontwikkelingen voorzien, die de verstoringsdiepte van 50 cm over een verstoringsoppervlakte van 100 m² te boven gaan. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning en wordt mogelijk op termijn op dezelfde locatie vernieuwd. De bestaande winkelbedrijfsruimte en opslagloods worden gesloopt. Op de plaats daarvan wordt een nieuwe burgerwoning gebouwd. Bij de nieuwe woning wordt niet uitgegaan van de realisering van een kelder, de verstoringsdiepte zal binnen de 50 cm blijven.

Conform de geldende regeling uit het bestemmingsplan “Kern Sint Anthonis” blijft op het betreffende perceelgedeelte de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ van toepassing. Op het moment dat binnen dit perceelgedeelte ingrijpende bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden en/of werken zijn voorzien, die een oppervlakte van 100 m² en een diepte in de bodem van 50 cm te boven gaan, dient voldaan te worden aan de bepalingen uit deze dubbelbestemming. Over het resterende perceelgedeelte blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing. Binnen deze bestemming bedragen de bepalende oppervlakte en diepte 250 m² respectievelijk 50 cm.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Na realisering van het planvoornemen is binnen het plangebied enkel nog sprake van een woonfunctie. De omvorming van winkelbedrijfsruimte met bedrijfswoning naar burgerwoning heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. Uitgaande van de huidige functie (detailhandel met een oppervlakte van circa 145 m²) bedraagt op basis van CROW-publicatie “Toekomstbestendig parkeren” de verkeers-generatie circa 45 motorvoertuigbewegingen/weekdagetmaal. Na realisatie van het planvoornemen (waarbij 1 burgerwoning resteert in plaats van de winkelbedrijfsruimte) bedraagt de verkeersgeneratie circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagetmaal. De verkeersgeneratie neemt dus af.

De verplaatsing van het bouwvlak voor de burgerwoning in de opslagloods heeft geen consequenties voor de verkeersgeneratie. In dit geval blijft sprake van een burgerwoning met een verkeersgeneratie van circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagetmaal.

Conform de parkeernorm, zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan “Kern Sint Anthonis”, zijn bij een burgerwoning ten minste 1,8 parkeerplaatsen noodzakelijk, waarvan bij vrijstaande woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In het kader van het planvoornemen wordt per woning voorzien in de realisering van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daartoe is op de 2 nieuwe kavels voldoende ruimte aanwezig.

5.2.5 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Sint Anthonis heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt op een bestaand perceel gerealiseerd. Daarnaast zal bij de realisering van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

5.2.6 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Kostenverhaal

Door de gemeente Sint Anthonis wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst (Wro, afdeling 6.4) worden onder meer afspraken gemaakt over vergoeding van de ambtelijke kosten en afwenteling van planschade.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Sint Anthonis zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt beperkt, waarbij sprake zal zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe, op grotere afstand van de weg gesitueerde bebouwing.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een te sluiten planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Sint Anthonis.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Regeling in bestemmingsplan Kern Sint Anthonis

De bestemmingsregeling van onderhavig plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan “Kern Sint Anthonis”. Bij het opstellen van de regels voor dit bestemmingsplan “Kern Sint Anthonis” is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt vastgelegd dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Kern Sint Anthonis".

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen. In het kader van vooroverleg zijn bij het bestemmingsplan geen opmerkingen gemaakt.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de verkorte watertoets digitaal ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Het waterschap heeft geen opmerkingen bij het plan.

7.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

vaststelling door de Raad

mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State