

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

# **Gemeente Sint Anthonis**

## **Bestemmingsplan**

### **“Sint-Anthonis, RvR Peelkant Oost”**

Projectnummer: 201416

Datum: 9 november 2021



# **Gemeente Sint Anthonis**

## **Bestemmingsplan**

### **“Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost”**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.1702.1BPPeelkantOost-ON01

d.d.: 09-11-2021

Projectleider:

Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman

Collegiale toets:

Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders

Status:

ontwerp



**Toelichting**



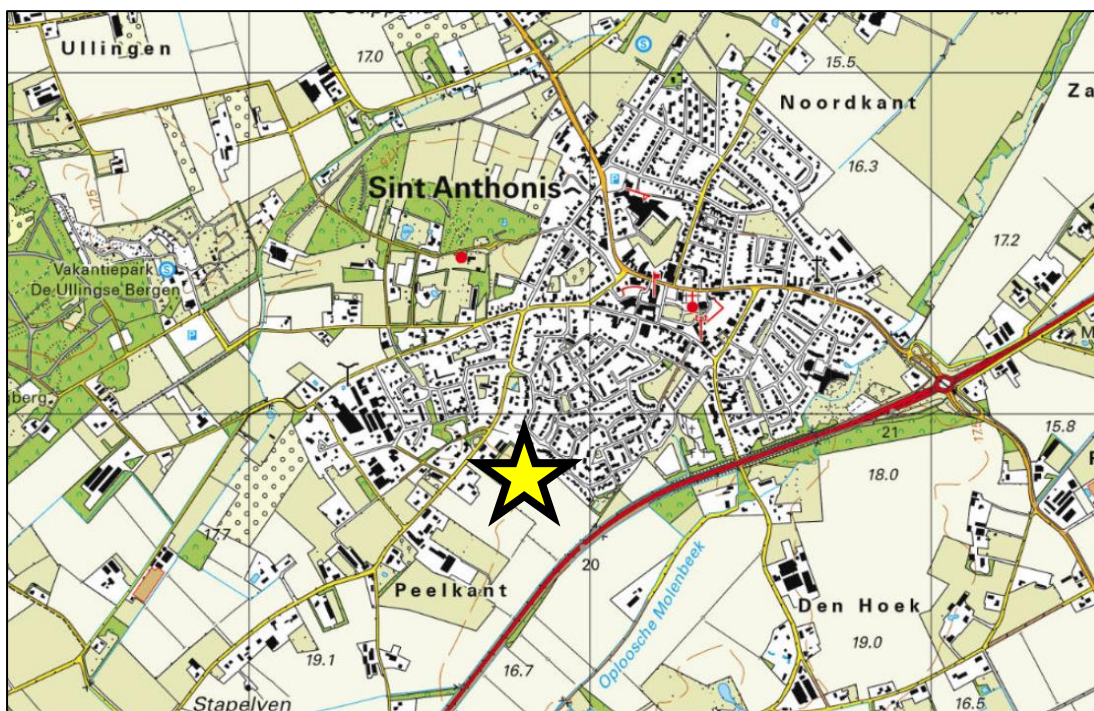
## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	7
2.3	Beoogde situatie plangebied	8
2.4	Stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteit en duurzaamheid	9
2.5	Landschappelijk inpassingsplan	12
2.6	Parkeren & verkeer	13
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	38
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>45</b>
4.1	Inleiding	45
4.2	Bodem	45
4.3	Waterhuishouding	49
4.4	Cultuurhistorie	54
4.5	Archeologie	55
4.6	Ecologie	59
4.7	Wegverkeerslawaaï	61
4.8	Bedrijven en milieuzonering	63
4.9	Geurhinder en veehouderijen	64
4.10	Spuitzones	68
4.11	Externe veiligheid	70
4.12	Luchtkwaliteit	74
4.13	Kabels en leidingen	76
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	76
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>79</b>
5.1	Inleiding	79
5.2	Opbouw van de regels	79
5.3	Regels	79
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>83</b>
6.1	Inleiding	83
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	83
6.3	Economische uitvoerbaarheid	83

<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>85</b>
7.1	Vooroverleg	85
7.2	Omgevingsdialoog	86
7.3	Zienswijzen	87

### **Bijlagen**

- Bijlage 1 - Gebiedsvisie Peelkant;
- Bijlage 2 - Beeldkwaliteitplan;
- Bijlage 3 - Verkeersonderzoek;
- Bijlage 4 - Berekening kwaliteitsverbetering;
- Bijlage 5 - Verkennend bodemonderzoek;
- Bijlage 6 - Nader onderzoek asbest in de bodem;
- Bijlage 7 - Watertoets
- Bijlage 8 - Archeologisch vooronderzoek;
- Bijlage 9 - AERIUS-berekening;
- Bijlage 10 - Quicksan Wet natuurbescherming;
- Bijlage 11 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;
- Bijlage 12 - Ontwerpbesluit hogere waarden
- Bijlage 13 - Toetsing vuistregels HaRT;
- Bijlage 14 - Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant;
- Bijlage 15 - Verslag informatieavond.



*Uitsnede topografische kaart omgeving Sint Anthonis. Met de gele ster is globaal de locatie van het plangebied geduid. Bron: topotijdreis.nl, 2021.*



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

### *Aanleiding*

De gemeente Sint Anthonis kent een grote woningbouwbehoefte. Het is de wens van de gemeente om hieraan op korte termijn tegemoet te komen, onder andere rondom de kern Sint Anthonis. Op basis van provinciaal beleid is langs de zuidwestzijde van de bestaande kern een zone geduid voor stedelijke ontwikkelingen, ‘Verstedelijking afweegbaar’ genoemd. De gemeente Sint Anthonis heeft binnen deze zone enkele percelen in eigendom. De zone strekt zich uit vanaf de Peelkant tot de Provinciale Weg N272. Met name langs de N272 wordt een hoge geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai berekend. Hierdoor is het niet mogelijk de gehele zone voor woningbouw te benutten. Daarnaast spelen meer belangen dan enkel het ontwikkelen van nieuwe woningen. Zo heeft de aangrenzende wijk Zandseveld in de huidige situatie vaak last van water op straat en wordt in de toekomst vaker en heviger overlast verwacht. Bekend is dat hier forse maatregelen getroffen moeten worden. Deze maatregelen bestaan uit de realisatie van een hemelwaterriool en de realisatie van circa 1.500 m<sup>3</sup> aan waterberging. Tot slot is het dorp aan de zuidwestzijde sterk naar binnen gekeerd, waardoor er geen relatie is tussen het buitengebied en de dorpsrand. Het versterken van deze relatie is een van de speerpunten van de gemeente.

De gemeente is van mening dat het toevoegen van een nieuwe compacte uitbreidingswijk niet voorziet in een duurzame integrale ontwikkeling van het dorp en de dorpsrand. In plaats daarvan wil de gemeente Sint Anthonis een integrale (her)ontwikkeling van de zuidwestelijke dorpsrand ontwikkelen, waarbij een aantal knelpunten opgelost wordt en ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. De basis voor deze integrale (her)ontwikkeling is:

- het creëren van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap;
- het ontwikkelen van een gevarieerde woonwijk met hoge ruimtelijke kwaliteit in een hoogwaardig woonmilieu;
- het oplossen van de waterproblematiek door het realiseren van een waterberging;
- verbeteren van het woon- en leefklimaat in de dorpsrand door de aanleg van een aantrekkelijk uitloopgebied met ruimte voor landschap, natuur en water;
- het respecteren van de geluidscontour van de N272, waardoor geen geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn;
- het verbeteren van het aanzicht en entree van het dorp gezien vanaf de N272.

Initiatiefnemer van het plan is Ruimte voor Ruimte CV.

### *Doel*

Het huidige grondareaal binnen de zone ‘Verstedelijking afweegbaar’ biedt onvoldoende mogelijkheden om al deze onderdelen een plek te geven. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken is het herbegrenzen van het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ noodzakelijk. Dit werkingsgebied is momenteel voorzien voor een gedeelte van de rand van Sint Anthonis, maar komt niet overeen met de gewenste ontwikkelrichting voor de gehele dorpsrand. Een herbegrenzing van het

werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' is daarom noodzakelijk. Daarnaast zijn de bovengenoemde ontwikkelingen niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen die gelden voor het plangebied. Om de ontwikkeling in zijn geheel te realiseren dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt tevens de formele procedure voor de grenswijziging van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar doorlopen.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied voor dit bestemmingsplan omvat de percelen gelegen tussen de Peelkant, aan de noordwestzijde, de Provinciale weg N272 aan de zuidoostzijde en de bestaande woonwijk aan de noordzijde. Het overgrote deel van het plangebied is thans in gebruik als agrarisch land (akkerbouw).



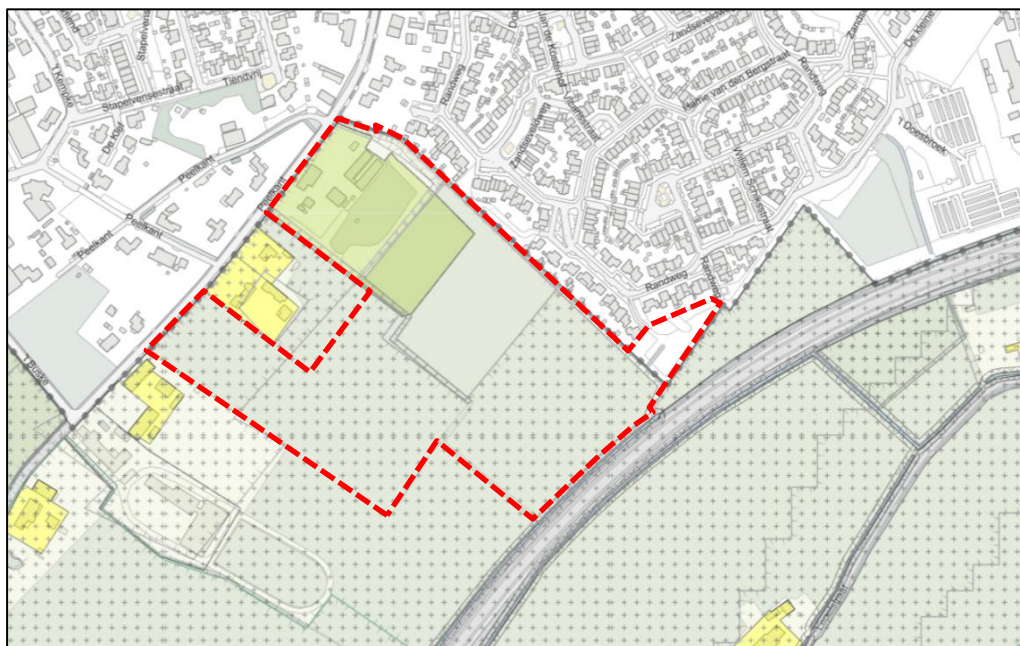
Satellietfoto ter hoogte van de zuidwestelijke dorpsrand van Sint Anthonis met het plangebied rood omkaderd. Bron: cyclomedia, 2021.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### *Toetsingskader*

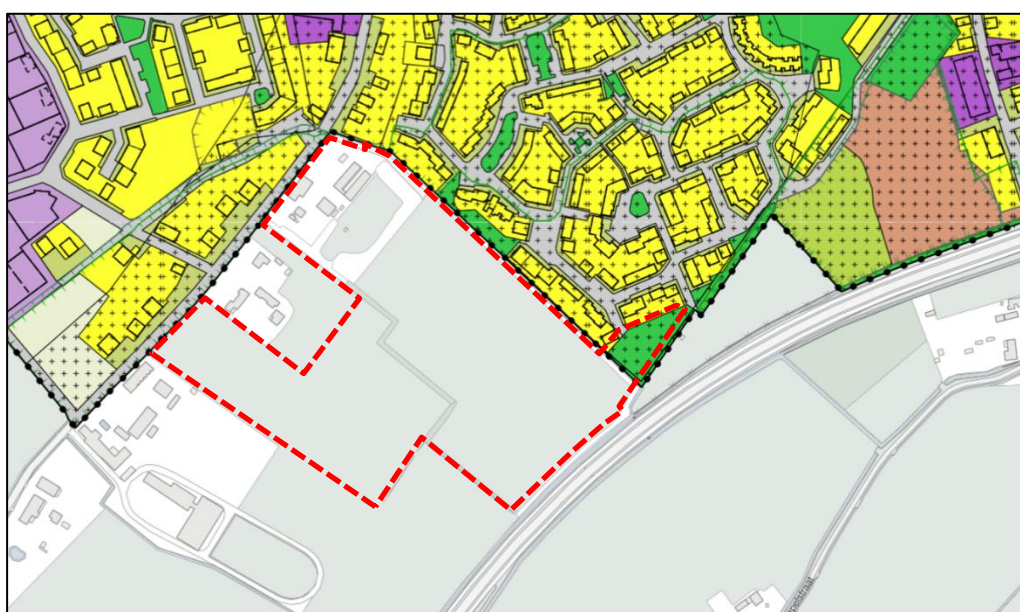
Voor de gronden binnen het plangebied vigeren hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" (vastgesteld op 18 juni 2013), het daarop volgende bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1" (vastgesteld op 10 maart 2016) en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis" (vastgesteld op 7 juli 2016). Op basis van deze bestemmingsplannen is aan de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en 'Recreatie' toegekend. Ook zijn met deze bestemmingsplannen enkele landschapselementen aangeduid en is aan de gronden een archeologische dubbelbestemming toegekend. De volgende gebieds- en

functieaanduidingen liggen binnen het plangebied: 'bebouwingsconcentratie', 'landschapselement', 'kampeerboerderij', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - gemengd landelijk gebied', 'overige zone - kwaliteitsverbeterende maatregelen' en 'kampeerboerderij'.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis" met het plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Voor een klein gedeelte van het plangebied gelegen in het noordoosten vigeren het bestemmingsplan "Sint Anthonis" (vastgesteld op 18 juni 2013) en het daaropvolgende bestemmingsplan "Herziening Kernen Sint Anthonis" (vastgesteld op 15 oktober 2020). In deze bestemmingsplannen zijn de gronden aldaar bestemd als 'Groen'. Ook is aan deze gronden een archeologische dubbelbestemming toegekend.



Uitsnede bestemmingsplan "Sint Anthonis" met het plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

### *Beoordeling*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik, agrarisch hobbymatig grondgebruik, bestaande bollenteelt, erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen en bosschages, een en ander met bijbehorende voorzieningen. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water, evenementen en voorzieningen voor de waterhuishouding. De gronden waaraan een archeologische dubbelbestemming is toegekend zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden, alsmede voor extensieve dagrecreatie. Ter plaatse van de overige functie- en gebiedsaanduidingen gelden regels voor specifieke activiteiten.

Het vigerende bestemmingsplan staat de voorgenomen (her)ontwikkeling van het plangebied niet toe, daar het overgrote gedeelte van de gronden binnen het plangebied op basis van de vigerende bestemmingsplannen geen bouw mogelijkheden kennen. Het planvoornemen, waarbij onder andere ruimte voor de ontwikkeling van een gevarieerde woonwijk, het oplossen van waterproblematiek en het creëren van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap wordt voorgestaan, is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende ruimtelijke regime.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk worden de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren & verkeer.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied omvat de percelen gelegen tussen de Peelkant, aan de noordzijde, de Provinciale weg N272 aan de zuidzijde en de bestaande woonwijk aan de Randweg aan de oostzijde. In het plangebied zijn thans een aantal woningen en enkele waardevolle houtwallen gelegen. Het overgrote deel van het plangebied is in gebruik als agrarisch land (akkerbouw). Het bebouwingslint van de Peelkant is inmiddels voor een groot deel onderdeel geworden van het dorp, waarbij een geleidelijke overgang tussen het buitengebied en het dorp langs de Peelkant is ontstaan.



*Impressie bestaande situatie.*



*Impressie bestaande situatie.*

### **2.3 Beoogde situatie plangebied**

Binnen het plangebied wordt beoogd 92 nieuw te realiseren woningen toe te staan. Het betreffen 18 ruimte-voor-ruimtewoningen en 74 reguliere woningen in diverse woningtypen. Daarnaast wordt de bestaande woning aan de Peelkant 21 gesplitst in twee woningen. Navolgend is een uitsnede van het verkavelingsplan opgenomen.



*Verkavelingsplan locatie Peelkant.*

De woningen worden landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is nader beschreven in paragraaf 2.5. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein en gedeeltelijk binnen de openbare ruimte, zoals verantwoord in paragraaf 2.6. Onderdeel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een robuust groengebied dat geschikt is voor waterbergingscompensatie (voor zowel de beoogde nieuwbouwwoningen als de bestaande woonwijk aan de noordkant van het plangebied) en tevens een uitnodigende entree van Sint Anthonis vormt. Hiertoe is een stedenbouwkundige/landschappelijke visie opgesteld die voorziet in een groene dorpsrand met ruimte voor wonen, waterberging en recreatie. De visie is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Hierop wordt navolgend ingegaan.

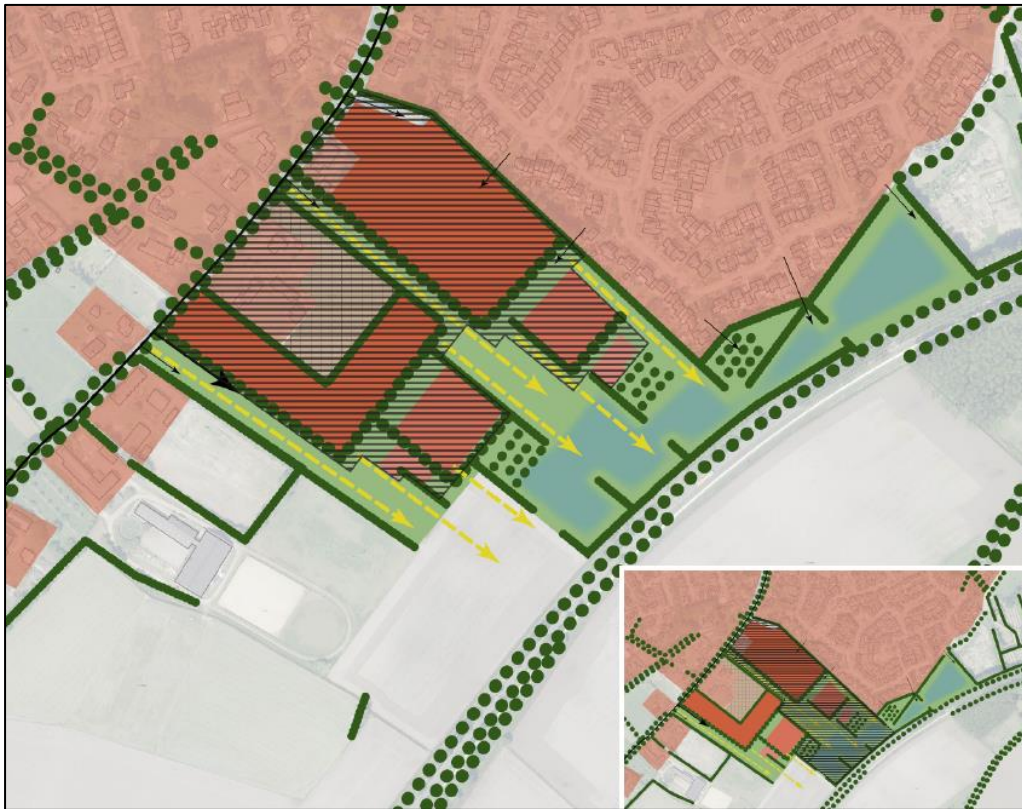
## **2.4 Stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteit en duurzaamheid**

### *Visie dorpsrand*

De visie voor de zuidwestelijke dorpsrand van Sint Anthonis voorziet in een stedelijke ontwikkeling aan de dorpsrand, grenzend aan de Peelkant. Deze zone kenmerkt zich door zichtlijnen in het groen en verspringende houtwallen die haaks op de weg gelegen zijn.

De nieuwe bebouwing hecht zich aan de bestaande kern en schikt zich in de landschapsstructuur. Hierdoor ontstaat een luchtige overgang naar het buitengebied die gedragen wordt door de bestaande houtwallen. De wijk kent geen harde overgang van dorp naar landschap, maar wordt met elkaar verweven. Op een natuurlijke en landschappelijke wijze wordt zo de kern van Sint Anthonis afgerond. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de visie zijn:

- aansluiten op historische lint- en houtwalstructuur Peelkant;
- herintroduceren historische landschaps- overgang tussen de hoge akkers en het beekdal;
- afronden van de kern en het vormen van een nieuwe groene dorpsrand;
- behoud zichtlijnen vanaf Peelkant en N272;
- ruimte voor waterberging;
- mix van reguliere en Ruimte voor Ruimte-kavels.



Structuurschets nieuwe dorpsrand (plangebied rood omkaderd).

#### *Landschappelijk raamwerk*

De woningen voegen zich naar het groen landschappelijk raamwerk vanuit de N272 en het (voormalige) beekdal. Deze landschappelijke zone varieert van een robuuste grote groenzone in het beekdal dat middels groene scheggen langs de historische houtwallen en landbouwwegen tot aan het lint van de Peelkant reikt. Hierdoor blijven de waardevolle zichtlijnen vanaf het historische lint grotendeels behouden. De laagste gronden in het beekdal worden ingezet voor waterbergende functies en natte natuur. Deze natte zone vormt een natuurlijke overgang en barrière tussen de N272 en de dorpsrand. Hierdoor ontstaat een fraai aanzicht vanaf de N272 enerzijds en een rustig en weids uitzicht vanaf de woonwijk anderzijds. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit bestaande houtwallen maar wordt verder uitgebouwd met nieuwe groenstructuren. Het (historische) landschap met de scherpe overgang tussen akkerland en beekdal is leidend bij de inrichting van het gebied. De hoge gronden worden omzoomd met houtwallen en bomenrijen. Daarna vormt het natte weidelandschap een scherpe landschappelijke overgang, waarin een fijnmazig systeem van houtwallen en langgestrekte velden haaks op de beek ontstaat. De richting van de houtwallen is zowel historisch/ landschappelijk juist, maar biedt ook een afwisselend zicht vanaf de hoge gronden richting het beekdal en het landschap. Daarbij vormen de coulissen die de houtwallen gezamenlijk vormen een interessant aanzicht vanaf de N272. Er ontstaat zo een verrassende rand waarin landschap en bebouwing op speelse wijze samenkomen.



### *Bebouwingsstructuur*

De voormalige akkergronden binnen het landschappelijk raamwerk worden ingevuld met woningen. Deze droge gronden zijn zeer geschikt voor het bouwen van woningen, waarbij het regenwater automatisch naar de lager gelegen gronden weg zal lopen. Door een efficiënte verkaveling met een mix van woningtypes sluit het meest stedelijke gedeelte van de nieuwe wijk direct aan op de bestaande kern.

### *Bebouwingseilanden*

Op de overgang tussen het stedelijke gedeelte aan de Peelkant en de landschappelijke zone richting het buitengebied worden twee grotere en kleinere bijzondere bebouwingseilanden in het groene landschap geprojecteerd. Deze eilanden schikken zich naar het ritme van het houtwallenlandschap. De bebouwingseilanden zijn te gast in dit landschap, waarbij gestreefd wordt naar extensieve bebouwing in een ruime groene setting. De twee grote zichtlijnen vanaf de Peelkant blijven vrij van bebouwing, zodat het doorzicht onbelemmerd blijft. Door de eilanden tussen de houtwallen te positioneren liggen deze ook niet direct in het zicht vanaf de N272. Hierdoor zijn soms enkele woningen zichtbaar, soms enkel landschap. Dit zorgt voor een afwisselend beeld en een fraaie dorpsentree.

### *Verkeersstructuur*

De nieuwe bebouwing sluit direct aan op de bestaande bebouwings- en wegenstructuur van Sint Anthonis. Hierbij zijn de belangrijke verkeersaansluitingen op het historische bebouwingslint Peelkant gesitueerd. Tussen de aangrenzende wijken en de nieuwe wijk zorgen langzaamverkeersverbindingen voor de gewenste aanhechting.

### *Beeldkwaliteit*

Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld door middel van een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen. Voor de welstandscommissie vormt het beeldkwaliteitplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting.

### *Duurzaamheid*

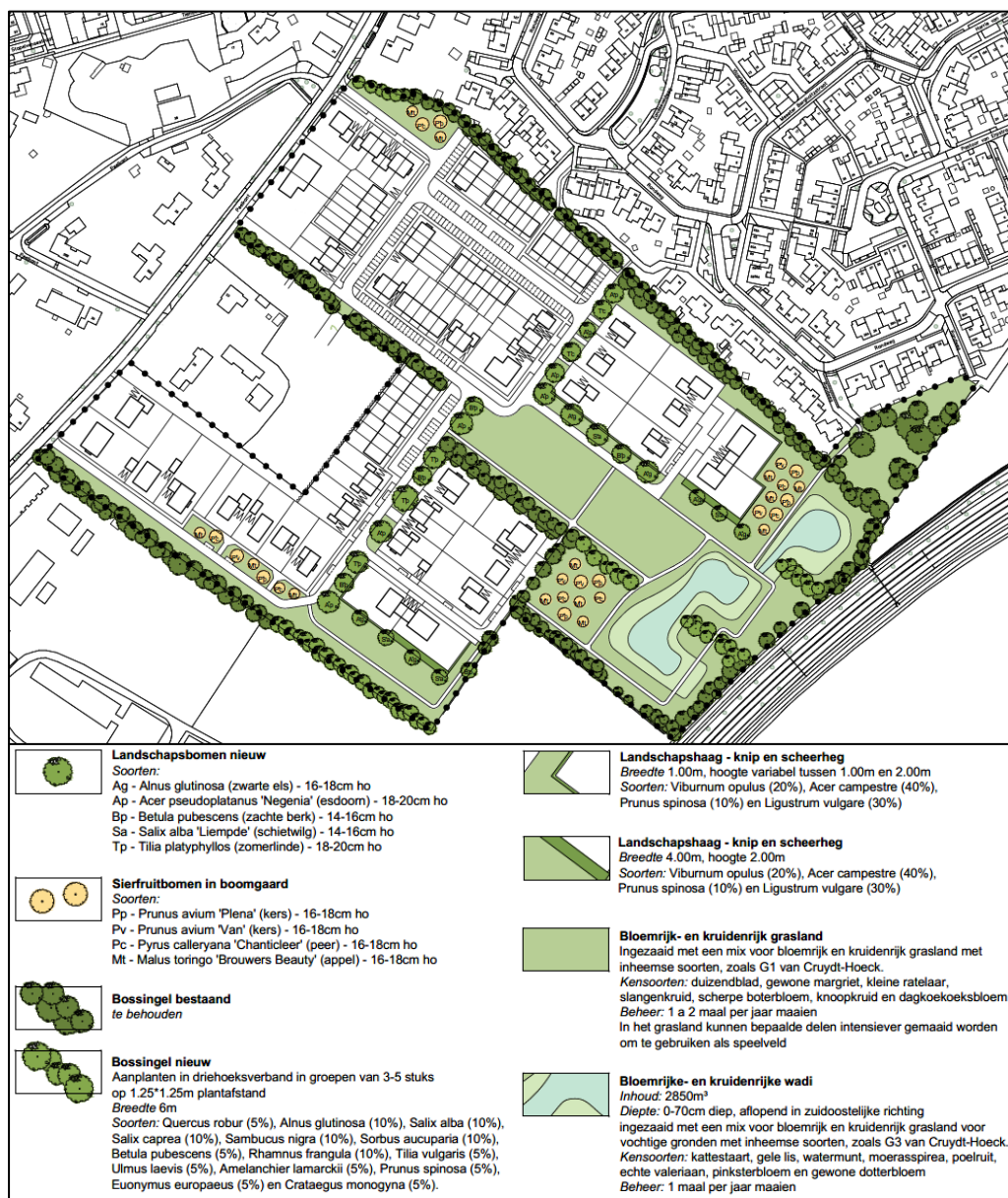
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd.

De ambitie van dit plan is om zoveel mogelijk duurzame systemen in de woningen te implementeren en zo klimaat bestendig te bouwen. Daarbij kan worden gedacht aan een warmtepompsysteem, ventilatiesysteem en zonnepanelen. Een warmtepomp verwarmt de woningen en zorgt voor warm water om te douchen. Een door CO<sup>2</sup>

sensoren gestuurde ventilatie meet hoeveel lucht er moet worden aan- en afgevoerd. Door dit slimme systeem gaat er nauwelijks energie verloren aan het verwarmen van overtollige lucht. De energiemonitor geeft continu aan hoeveel energie er verbruikt én opwekt wordt. Daken kunnen worden bekleed met zonnepanelen waarmee eigen energie wordt opwekt. De ligging van de kavels hiervoor is gunstig. Dankzij deze maatregelen hebben bewoners die bewust met energie omgaan nauwelijks energiekosten meer.

## 2.5 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte-woningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 gevoegd bij de regels. Navolgend is hiervan een uitsnede opgenomen.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan.

### *Toelichting op het landschappelijk inpassingsplan*

Het bestaande landschap en de dorpsrand van Sint Anthonis bestaat uit een oud lint (Peelkant) met bomenlaan en grote percelen. Haaks op dit lint zijn diverse percelen en woonwijken gelegen, die van elkaar gescheiden worden door middel van dichte houtwallen. Hierdoor ontstaat een half open landschap met verre zichtlijnen, waar de bebouwing van de kern van Sint Anthonis zich naadloos in voegt. Doordat de bebouwing echter voornamelijk met de achterzijde tegen deze groenstructuur aan gelegen is, is er weinig interactie tussen de kern en het landschap. Het ontwerp voor de nieuwe wijk Peelkant breekt hiermee en zet juist in op het zichtbaar maken en houden van deze historische landschapsstructuren en daarmee beeldbepalende zichtlijnen. De bestaande houtwallen (hier bossingels) blijven daarom zo veel als mogelijk behouden en vormen het landschappelijke raamwerk van de wijk. Dit raamwerk wordt versterkt door de aanleg van enkele nieuwe bossingels, struweelhagen en bomenrijen die samen richting de Provinciale weg een half besloten coulisselandschap vormen. In dit half besloten landschap voegen de woningen zich in, waardoor enerzijds een zichtrelatie ontstaat met het buitengebied, maar anderzijds ook een groene verankering in de omgeving.

De nieuwe bossingels sluiten qua soorten naadloos aan op de bestaande bossingels, door het gebruik van o.a. zwarte els, schietwilg, boswilg, vlier en lijsterbes. Door een zeer gevarieerde soortsamstelling vormen de bossingels niet alleen een mooi landschapselement, maar bieden ze ook het hele jaar door een ecologische meerwaarde. Ditzelfde geldt voor de struweelhagen.

De landschapsbomen die in het plan gebruikt zijn sluiten aan bij de landschappelijke setting en de ecologische waarden. Door te werken met zomerlinde, esdoorn, zachte berk, zwarte els en schietwilg ontstaat bovendien een afwisselend beeld, waarbij de soorten door elkaar heen gebruikt worden op onregelmatige plantafstand. Dit benadrukt de losse, landschappelijke setting.

Tussen de houtwallen ontstaat een open, natuurlijk landschap met bloem- en kruidenrijke graslanden. Richting de Provinciale weg loopt dit grasland naadloos over in een grote wadi met natuuroevers met nat bloemrijk grasland. Het laagste deel van de wadi zal een gedeelte van het jaar water bevatten, waardoor het grasland verschillende gradiënten van droog naar nat krijgt en daarmee ecologisch extra waardevol zal zijn. In deze graslanden kunnen bepaalde zones intensiever gemaaid worden, waardoor speelplaatsen gevormd kunnen worden.

Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels.

## **2.6 Parkeren & verkeer**

### *2.6.1 Parkeren*

#### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de

bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

#### *Beoordeling*

Voor het bepalen van de parkeervraag is aansluiting gezocht bij de gemiddelde parkeernorm zoals deze geldt op basis van CROW-publicatie 381 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen dat het plangebied (in de toekomstige situatie) ligt binnen de zone 'rest bebouwde kom' in een 'niet stedelijk' gebied (conform CBS 2019). Onderstaande tabel duidt de parkeereis naar functie:

<b>Funcie</b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Aandeel bezoekers</b>
Koop, vrijstaand	2,3 per woning	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	2,2 per woning	0,3
Koop, tussen/hoek	2,0 per woning	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,6 per woning	0,3
Huurhuis, vrije sector	2,0 per woning	0,3

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden vaak minder efficiënt gebruikt dan openbare parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in de openbare ruimte altijd parkeerplaatsen nodig voor bezoekers aan de woningen. Voor de bouwplannen geldt dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. Verder geldt voor de rekenfactor van parkeren op eigen terrein de waarden uit onderstaande tabel:

<b>Parkeervoorziening</b>	<b>Theoretisch aantal</b>	<b>Berekeningsaantal</b>	<b>Opmerking</b>
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

De onderstaande tabel duidt de parkeereis welke geldt op basis van het programma zoals opgenomen in het verkavelingsplan:

<b>Functie</b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Benodigde parkeerplaatsen</b>
Koop, vrijstaand	2,3 per woning	24	55,2
Koop, twee-onder-een-kap	2,2 per woning	23	50,6
Koop, tussen/hoek	2,0 per woning	30	60
Huurhuis, sociale huur	1,6 per woning	6	9,6
Huurhuis, vrije sector	2,0 per woning	11	22
<b>Totaal</b>			<b>197,4</b>

De vrijstaande woningen beschikken op basis van het verkavelingsplan veelal over een garage met dubbele oprit. In theorie wordt daarmee voorzien in drie parkeerplaatsen per woning. In de praktijk wordt de garage echter vaak niet gebruikt ten behoeve van parkeren. Daarom hanteert de CROW-publicatie voor dergelijke garages met oprit een berekeningsaantal van 1,8 parkeerplaatsen. De twee-aaneengebouwde woningen beschikken veelal over of een garage met dubbele oprit, of een garage met lange oprit. Voor deze laatste geldt een berekeningsaantal van 1,3 parkeerplaatsen. Op basis van de berekeningsmethodiek uit de CROW-publicatie wordt in het verkavelingsplan voorzien in 203 parkeerplaatsen, hetgeen voldoende is om in de parkeervraag te voorzien.

Aangezien het bestemmingsplan uitgaat van een flexibele invulling, kan naar gelang het aantal woningen dat uiteindelijk gerealiseerd wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe- of afnemen. In de voorgestelde inrichting van woonstraatjes en parkeerhoven kan hierop ingespeeld worden door het groen in deze straten, grenzend aan het groene lint, kleiner of groter te laten worden. Op basis van het verkavelingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. In de regels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

#### *Conclusie*

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.

### 2.6.2 Verkeer

Het plangebied wordt op twee locaties ontsloten, beide aantakkend op de Peelkant. Er vindt geen doorkoppeling plaats van de wijk richting de Randweg of richting de N272. Het plan voorziet in maximaal 92 nieuw te realiseren grondgebonden woningen en de splitsing van een bestaande woning, hetgeen een toename van het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt. Teneinde de verkeerskundige effecten die het

planvoornemen tot gevolg heeft inzichtelijk te maken, is hier door Goudappel Coffeng onderzoek naar gedaan. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. Met behulp van het verkeersmodel BBMA zijn de verkeerseffecten in beeld gebracht. Daarnaast is het effect onderzocht van hogere (en maximale) verkeersproductie vanuit CROW-kentallen.

In onderstaande tabel zijn de etmaalintensiteiten weergegeven voor de autonome situatie (zonder het plan) en de intensiteiten met het plan. Omdat de veranderingen in intensiteit overwegend klein zijn, zijn in de tabel de intensiteiten afgerond op vijftigtallen. De tabel toont welke veranderingen van verkeer plaatsvinden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen. In de tabel is ook de streefwaarde aangegeven die de maximale gewenste intensiteit weergeeft conform de principes van Duurzaam Veilig.

Nr	Locatie	Type	Streef-	2030	2030 plan	Toe-/afname verkeer	
			waarde	autonoom	Mvt/etmaal	Aantal	%
1	Peelkant (Het Buske-Blauwstraat)	ETW 60	6.000	550	650	+100	+18%
2	Peelkant (Randweg-Peelkant)	GOW 50	20.000	400	750	+350	+88%
3	Brink (N602-Brink)	ETW 30	6.000	3.000	3.000	0	0%
4	H. Dunantstraat (N602-Bremheuveld)	ETW 30	6.000	1.700	2.050	+350	+21%
5	N602-Noord (Ledeackerstraat-Kerkveld)	GOW 50	20.000	5.250	5.400	+150	+3%
6	N602-Midden (Zuidstraat-Silvertoplaan)	GOW 50	20.000	6.450	6.650	+200	+3%
7	N602-Zuid (Alexandriestraat-N272)	GOW 50	20.000	8.000	8.200	+200	+3%
8	N272-Oost (ten oosten van N602)	GOW 80	>20.000	16.000	16200	+200	+1%
9	N272-West (ten westen van N602)	GOW 80	>20.000	10.550	10650	+100	+1%

*Verandering intensiteit gemotoriseerd verkeer (motorvoertuigen per etmaal) t.o.v. autonoom (afgerond op 50-tallen).*

Uit de analyse blijkt dat de locatie voor een belangrijk deel in noordoostelijke richting afgewikkeld wordt (richting N272). Voor deze weg en voor de doorgaande gebiedsontsluitende weg door de bebouwde kom (N602) zijn de toenames beperkt ten opzichte van de huidige intensiteit. Bij beide wegen is nog (veel) restcapaciteit. De toename op de wegen Peelkant en Henri Dunantstraat is procentueel substantieel, deels ten gevolge van de lage verkeersintensiteit op deze wegen. De woningbouwlocatie heeft op deze wegen wel zichtbaar invloed. De absolute verkeersintensiteit blijft op deze weg ruim onder grenswaarden en zijn passend bij de functie van deze wegen (erftoegangswegen binnen de bebouwde kom).

Door de aanleg van twee kruispuntplateaus kan de woningbouwontwikkeling op een veilige manier worden aangesloten op Peelkant. Het verlagen van de maximum snelheid en verplaatsen van de bebouwde komgrens zijn daarbij wel randvoorwaarden. Deze maatregelen zullen worden opgevolgd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de conclusie dat de bestaande wegen het verkeer van en naar het plan kunnen verwerken.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

##### *Toetsingskader*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### *Beoordeling*

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

##### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

### 3.2.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

#### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.



### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijksweg een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### 3.2.3 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

#### *Toetsingskader*

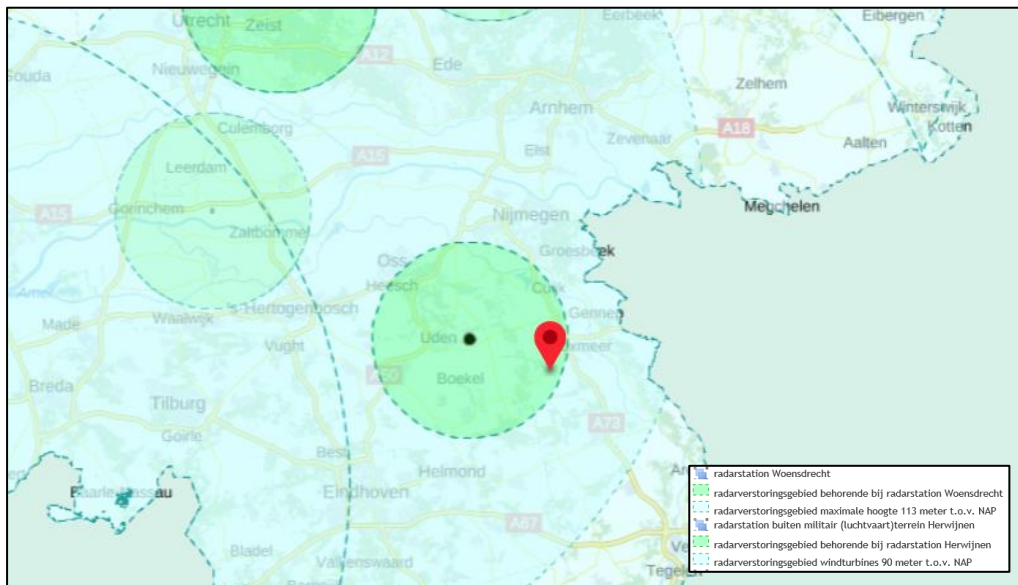
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling*

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij radarstation Volkel en het radarverstoringgebied van radarstation Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (ongeveer 28 kilometer) gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale

bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.



*Ligging van Sint Anthonis binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel en radarstation Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.*

Als gevolg van het radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoed.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### *3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)*

#### *Toetsingskader*

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

### *Beoordeling*

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

#### a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van onder andere 18 ruimte-voor-ruimtetewoningen. Uit de Nota van Toelichtingen op het Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder (*Stb. 2017/182, p. 10*). Met onderhavig initiatief wordt gebruik gemaakt van een dergelijke Ruimte voor ruimteregeling. De ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimtetewoningen is daarom niet aan te merken als 'stedelijke ontwikkeling'.

Naast de realisatie van 18 ruimte-voor-ruimtetewoningen, maakt het onderhavige ruimtelijk besluit ter plaatse van het plangebied de realisatie van 74 reguliere woningen mogelijk (alsmede de splitsing van een bestaande bedrijfswoning aan de Peelkant 21 in twee wooneenheden). Deze ontwikkeling is daarom gelet op de omvang in zijn

totaliteit wel als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans overwegend een agrarische en recreatieve bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavig ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Uit jurisprudentie blijkt dat de actuele behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken (o.m. 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2908, r.o. 10.2). De basis van het woonbeleid voor Sint Anthonis ligt in regionale afspraken die zijn gemaakt in de 'Woningmarktstrategie Land van Cuijk'. Hierin is vastgelegd op welke wijze de regiogemeenten omgaan met woningbouw. Afgesproken is dat iedere gemeente bouwt voor de 'eigen' lokale behoefte, waarbij rekening wordt gehouden met het negatief migratiesaldo over lange afstand. Het streefwoningbouwprogramma van Sint Anthonis in de periode tot 2022 omvat ca. 395 woningen (zie onderstaande tabel). Dit aantal wordt als uitgangspunt genomen om te voorzien in de verwachte lokale woningbehoefte. Het aantal van 395 is, zoals gebruikelijk in Noord Brabant, gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte / sterfte), huishoudensverdunding, als verwachte migratiecijfers, bijvoorbeeld ten gevolge van studie of werk. In de praktijk is het gebruikelijk om enige reservecapaciteit (ca. 25%) beschikbaar te hebben voor het geval geplande projecten niet doorgaan of meer tijd vergen. Het totale woningbouwprogramma kan dan ook wat hoger uitkomen dan de in de tabel genoemde 320 woningen.

Factoren	2012-2022	2022-2030
Lokale woningbehoefte (75% van de behoefte uit bevolkingsprognose)	+395	+175
Gerealiseerd in 2012-2016	75	nvt
Lokale woningbehoefte 2017-2022	+320	nvt
Huidige plancapaciteit in projecten (eind 2016)	252	nvt
Nog beschikbaar (eind 2016)	68	nvt

Kwantitatieve woningbehoefte voor Sint Anthonis 2012-2030 (op basis van Royal HaskoningDHV, 2013; Provinciale prognose, 2013, Gemeentelijke Woningbouwmatrix, 2014. Bron: Structuurvisie Kernen van de gemeente Sint Anthonis (2017).

Door het beperkt aantal gerealiseerde woningen in de periode 2012 - 2016 resteert nog een aanzienlijk programma van 320 woningen voor de periode 2017 - 2022. Eind 2016 waren 252 woningen in bestaande projecten opgenomen. Dit zorgt voor een rest capaciteit van ca. 70 woningen. Sindsdien zijn de regionale woningbouwafspraken in 2018 geactualiseerd. Afspraken zijn neergeschreven in de 'Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018' (versie april 2018). Hierin is afgesproken dat de regio de productie van woningen gaat versnellen met als doel tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen te groeien. Voor gemeenten is het in de rol als woningmarktregisseur belangrijk om te weten of er voldoende zoeklocaties zijn voor de kwantitatieve woonbehoefte. In de tabel hieronder is voor de periode 2017 – 2027 de verwachte huishoudensgroei en de benodigde netto woningvoorraad afgezet tegen de harde en zachte plancapaciteit van woningbouwplannen. Hieruit volgt dat de harde plancapaciteit onvoldoende is om te voorzien in de benodigde netto toevoeging aan de woningvoorraad. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de kwantitatieve behoefte aan woningen in Sint Anthonis.

	Prognoses		Plan capaciteit		Match	
	Extra huishoudens 2017-2027	Netto toevoeging 2017-2027*	Harde plannen 2017 t/m 2026	Zachte plannen 2017 t/m 2026	Match raming extra huishoudens en plan capaciteit	Match raming benodigde netto toevoeging en plan capaciteit
Boxmeer	725	945	990	283	548	328
Cuijk	875	1.060	814	106	45	-140
Grave	285	365	293	215	223	143
Mill en Sint Hubert	270	375	221	180	131	26
Sint Anthonis	285	375	176	232	123	33
Land van Cuijk	2.440	3.120	2.494	1.016	1.070	390

Match prognose en plan capaciteit 2017-2027. Bron: 'Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018'.

In het kader van de regionale woningmarktstrategie uit 2013 is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woonwensen van bewoners van de regio en de gemeente Sint Anthonis. In een woonwensenonderzoek is de vraag naar type en locatie van woningen voor 2022 bepaald. Deze vraag is afgezet tegen de huidige woningvoorraad. Daaruit volgen de tekorten of overschotten die optreden als iedere inwoner zijn woonwens zou vervullen. Op basis hiervan kan een beeld worden gegeven van de kwalitatieve opgave voor Sint Anthonis. In de Structuurvisie Kernen (januari 2017) worden hieruit de volgende drie hoofdconclusies getrokken:

### **(1) Op termijn ontstaat een overschot aan dure woningen**

Op dit moment kent Sint Anthonis een gemiddeld dure woningvoorraad met een relatief beperkt aanbod van goedkope(re) woningen. Tot voor kort kenden woningbouwplannen een groot aandeel woningen in de hogere prijsklassen. Op termijn ontstaat echter zeer waarschijnlijk een overschot aan duurdere eengezinskoopwoningen (> € 300.000). Dit komt grotendeels doordat ouderen hun (vaak) relatief grote koopwoning verlaten. Opgemerkt wordt dat er nog wel een vraag wordt verwacht naar nultredenwoningen voor ouderen in het middeldure tot dure segment.

### **(2) Het aanbod van betaalbare woningen is te beperkt**

Gezien de huidige woningvoorraad is geconstateerd dat het voor jongeren en inwoners met een lager inkomen lastig is om een geschikte koopwoning te vinden. Er bestaat het komende decennium dan ook een behoefte aan betaalbare koopwoningen, waarin naar verwachting onvoldoende wordt voorzien. Uit dit oogpunt is het nodig om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen – uiteraard is er een samenhang met het vorige punt. Uit de klankbordgroep is naar voor gekomen dat er in ieder geval in Sint Anthonis en Oploo enige behoefte aan huurwoningen bestaat. Daarbij werd vooral het middeldure segment genoemd, met starters en ouderen als belangrijkste doelgroepen.

### **(3) De vraag naar sociale huurwoningen loopt geleidelijk terug**

Uit onderzoek van woningcorporatie Mooiland blijkt dat het huidige aanbod van sociale huurwoningen op termijn volstaat voor het aantal woningzoekenden in de gemeente. Daarbij is al rekening gehouden met een terugloop van de voorraad door het verkopen van woningen aan huurders. Voor 'betaalbaar' wordt vaak uitgegaan van woningen goedkoper dan € 200.000. In de context van Sint Anthonis is de ervaring dat deze grens iets hoger moet worden gelegd, gezien ook veel woningen voor startende huishoudens (jongeren) tot ca. € 225.000 worden gerealiseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan vormt een juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundige plan. In dit stedenbouwkundig verkavelingsplan is rekening gehouden met de drie bovengenoemde hoofdconclusies. Het plan voorziet met name in een groot aantal rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen en een beperkt aantal sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen. Daarnaast wordt ook voorzien in nultreden woningen / patiowoningen. Om adequaat in te spelen op de specifieke vraag naar woningen is in onderhavig bestemmingsplan flexibiliteit aangebracht in de toegestane woningbouwtypologie. Hierdoor kan worden gebouwd naar de op dat moment daadwerkelijke behoefte. Het plan past op basis van deze uitgangspunten binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzorg ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd.

De gronden binnen het plangebied kennen overwegend een agrarische en recreatieve bestemming. Voor deze gronden geldt dat het voorgaande bestemmingsplan geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, maar enkel agrarische bedrijfsvoering. Gelet daarop is het onderhavige plangebied (gedeeltelijk) gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Sint Anthonis.

e. Is het mogelijk de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

De gemeente is van mening dat het toevoegen van een nieuwe compacte uitbreidingswijk niet voorziet in een duurzame integrale ontwikkeling van het dorp en de dorpsrand. In plaats daarvan wil de gemeente Sint Anthonis een integrale (her)ontwikkeling van de zuidwestelijke dorpsrand tot stand brengen, waarbij een aantal knelpunten opgelost wordt en ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. Het betreft dan onder meer het creëren van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap, het oplossen van de waterproblematiek door het realiseren van een waterberging en het verbeteren van het aanzicht en entree van het dorp gezien vanaf de N272. Het onderhavige planvoornemen is derhalve niet enkel ingegeven vanuit woningbouw. Vanwege de locatie-specifieke kenmerken van de knelpunten is de ontwikkeling in zijn geheel niet op een andere locatie te realiseren en derhalve ook niet binnen bestaand stedelijk gebied.

*Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en kan enkel buiten 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

##### *Toetsingskader*

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten 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 termijndoel 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.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

##### *Beoordeling*

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft onder andere de realisatie van 18 ruimte-voor-ruimte kavels in ruil voor eerder geboekte kwaliteitswinst vanwege de beëindiging van meerdere intensieve veehouderijen. Met name de beëindiging van de intensieve veehouderijen biedt duidelijk een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving in Noord-Brabant. Op lokaal niveau worden de woningen gerealiseerd in combinatie met een groenblauwe ontwikkeling en een kwaliteitsimpuls voor zuidwestelijke rand van Sint Anthonis. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

##### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.



### 3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

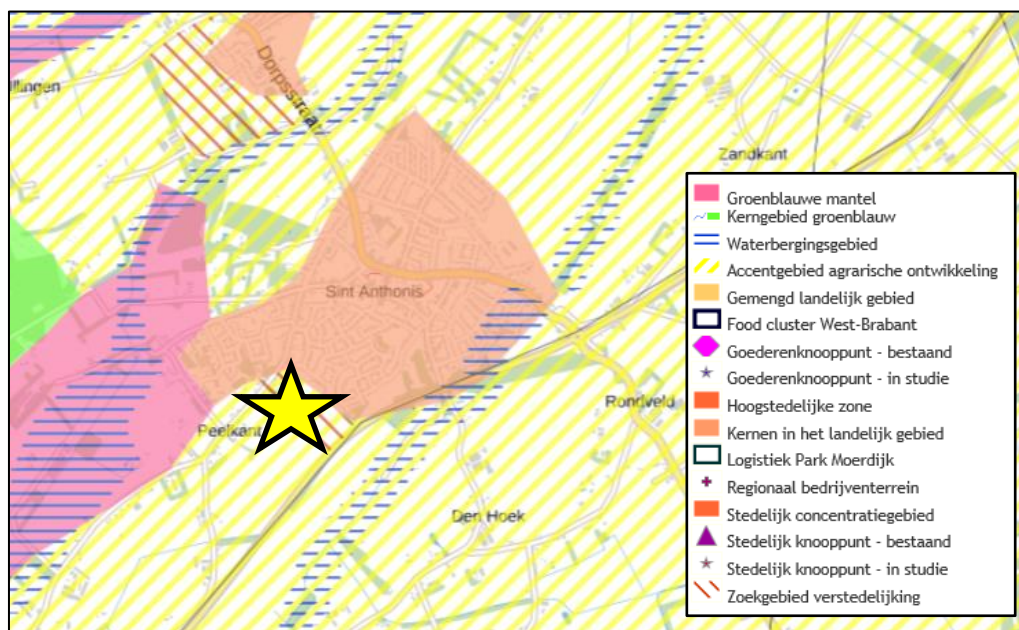
#### Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

#### Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied' met als perspectief 'Accent agrarische ontwikkeling' en 'Zoekgebied verstedelijking' (gedeeltelijk).



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie het gemengd landelijk gebied en accent agrarische ontwikkeling. Gebieden in het accentgebied agrarische ontwikkeling worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn

gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Binnen de verschillende deelgebieden wordt clustering en samenwerkingscollectieven van gelijkgeaarde bedrijven, aansluitend op de bestaande, sterk vertegenwoordigde sector in het gebied, nagestreefd.

Het onderhavige initiatief voorziet in woningbouw binnen het gebied accent agrarische ontwikkeling. Strikt genomen is woningbouw in dit gebied, buiten het zoekgebied verstedelijking, niet direct passend binnen de provinciale structuurvisie. Met onderhavig initiatief wordt de woningbouw echter voorzien aan de rand van de bestaande kern, een plaats waar uitbreiding van agrarische functies al belemmerd wordt door de bestaande stedelijke functies. Met de gekozen positionering van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden van bestaande omliggende agrarische functies. Dit is nader verantwoord in hoofdstuk 4. Van belemmering van omliggende agrarische bedrijven is derhalve geen sprake, waarmee aldus ook de doelstellingen voor het gebied accent agrarische ontwikkeling worden nagestreefd. Het planvoornemen is daarmee in zoverre passend binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in de provinciale structuurvisie.

#### *Conclusie*

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

### *3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

#### *Toetsingskader*

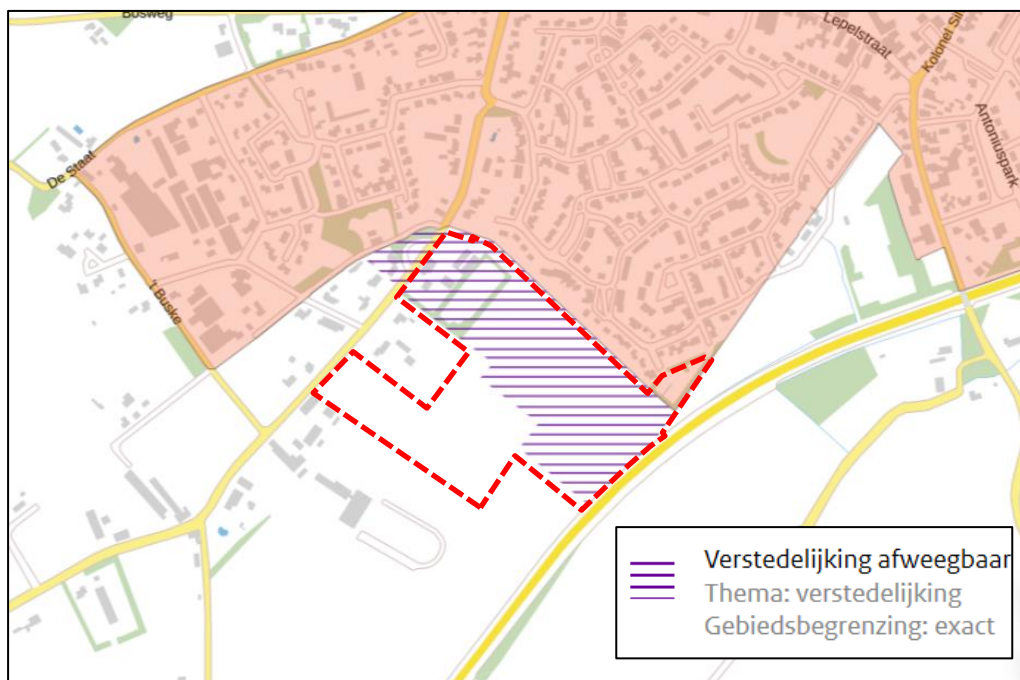
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

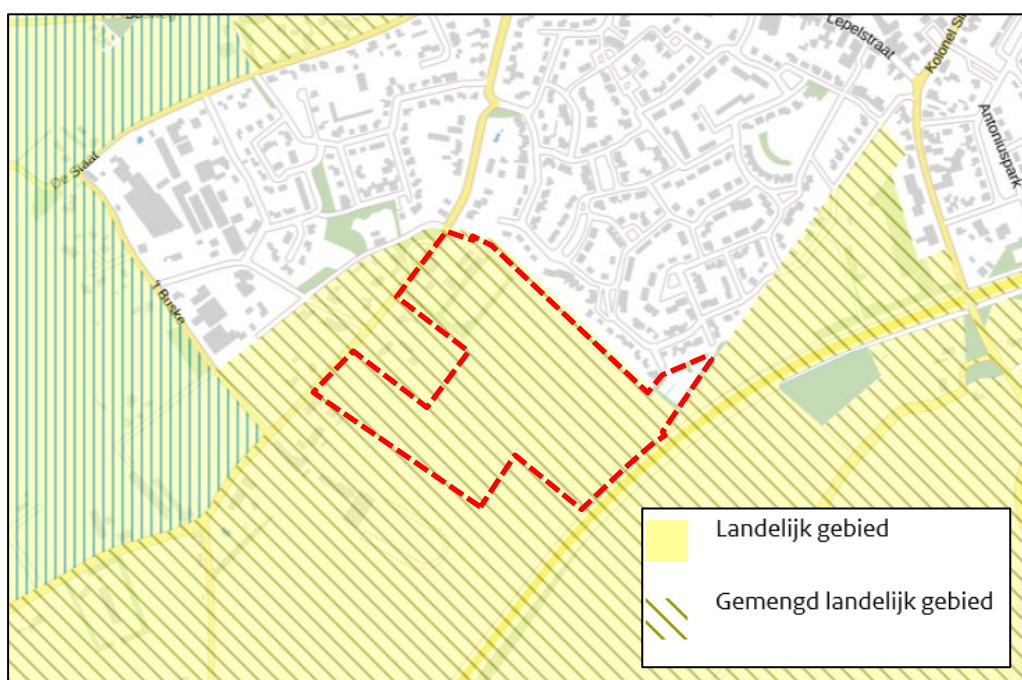
#### *Beoordeling*

Het plangebied ligt geheel binnen het 'Gemengd landelijk gebied' (art. 3.68 e.v. Iov) en gedeeltelijk binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' (art 3.43 Iov). Voor het overige ligt binnen het plangebied geen ander werkingsgebied. Wel gelden de

basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals geformuleerd in art. 3.5 t/m 3.8 lov.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



Uitsnede kaartbeeld 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

### **Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het (gemengd) landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Het onderhavige ruimtelijke besluit maakt de enerzijds de nieuwbouw van 18 ruimte-voor-ruimte kavels mogelijk. Voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels geldt, in afwijking van het bepaalde in 3.68 lov, een bijzondere bepaling, opgenomen in art. 3.80 lov. Hier wordt verderop in deze paragraaf aan getoetst. De beoogde ontwikkeling maakt anderzijds, naast 18 ruimte-voor-ruimte kavels, ook reguliere woningbouw mogelijk. Binnen het (gemengd) landelijk gebied is dit, onder voorwaarden, enkel mogelijk voor zover deze stedelijke ontwikkeling is geprojecteerd binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' (art. 3.43 lov). Hier wordt navolgend aan getoetst.

### **Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar**

#### *Toetsingskader*

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

#### *Beoordeling*

De beoogde woningbouw vindt slechts gedeeltelijk plaats binnen Verstedelijking afweegbaar. Omdat een stedelijke ontwikkeling enkel mogelijk is binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, wordt met het onderhavige bestemmingsplan voorgestaan om dit werkingsgebied te herbegrenzen. Het verzoek tot herbegrenzing is mogelijk op basis van art. 5.3 lov. In zo'n geval verzoekt het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied te wijzigen. Wel dient op basis van art. 5.3, lid 1 en lid 4 lov verantwoord te worden dat de herbegrenzing past binnen de herbegrenzingsvoorwaarden. Hieraan wordt verderop getoetst. Bij herbegrenzing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar is de ontwikkeling mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.43 lov:

ad a. binnen Stedelijk Gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar.

Zoals ook in paragraaf 3.2.4 uiteengezet, is de gemeente van mening dat het toevoegen van een nieuwe compacte uitbreidingswijk niet voorziet in een duurzame integrale ontwikkeling van het dorp en de dorpsrand. In plaats daarvan wil de gemeente Sint Anthonis een integrale (her)ontwikkeling van de zuidwestelijke dorpsrand ontwikkelen, waarbij een aantal knelpunten opgelost wordt en ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. Het betreft dan onder meer het creëren van een geleidelijke overgang tussen

dorp en landschap, het oplossen van de waterproblematiek door het realiseren van een waterberging en het verbeteren van het aanzicht en entree van het dorp gezien vanaf de N272. Het onderhavige planvoornemen is derhalve niet enkel ingegeven vanuit woningbouw. Vanwege de locatie-specifieke kenmerken van de knelpunten is de ontwikkeling in zijn geheel, vanuit kwalitatieve overwegingen, niet op een andere locatie te realiseren en derhalve ook niet binnen het Stedelijk gebied.

Ad b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden.

Gelet op de doelen benoemd onder a en de grootte van het plan, behoort transformatie van cultuurhistorische waardevol of geschikt leegstaand vastgoed voor deze ontwikkeling niet tot de mogelijkheden.

Ad c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Zoals in paragraaf 3.2.4 uiteengezet, past de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ad d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting dient rekening te houden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Onder de beoordeling van de herbegrenzingsvoorwaarden, verderop in deze paragraaf, komen deze aspecten integraal terug.

### **Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte**

#### *Toetsingskader*

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

#### *Beoordeling*

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 18 ruimte-voor-ruimtekavels. Het initiatief is mogelijk indien voldaan wordt aan specifieke voorwaarden. Deze voorwaarden worden hieronder nagelopen.

ad a. Er dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als hierboven bedoeld betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan specifieke voorwaarden genoemd onder art. 3.80, lid 2 lov is voldaan. Artikel 3.80, lid 3 bepaalt echter dat in afwijking hiervan een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door

toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken. In onderhavig geval worden de kavels ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Het gaat om 14 'provinciale' ruimte-voor-ruimtetitels en 4 titels conform de gemeentelijke ruimte-voor-ruimteregeling. Voor deze laatste kavels wordt een afdracht gedaan aan het gemeentelijke fonds.

ad b. De ruimte-voor-ruimtekavels dienen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie te liggen.

Een bebouwingsconcentratie is in de Interim omgevingsverordening gedefinieerd als: 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Specifiek is het plangebied - in samenhang gezien met de beoogde 'reguliere' woningbouwontwikkeling - gelegen in een bebouwingsconcentratie aan de rand van het bestaand stedelijk gebied, in het overgangsgebied naar het buitengebied. Voorts liggen de kavels op een planologisch aanvaardbare locatie. Het plangebied gaat ruimtelijk gezien onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Sint Anthonis, waardoor stedelijke functies geconcentreerd blijven, op een locatie waar de ontwikkeling geen belemmering vormt voor bestaande functies (nader uitgewerkt in paragraaf 4.8 en 4.9). Ook komen geen bestaande natuurlijke of ecologische waarden in geding.

ad c. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen dient te zijn verzekerd.

Voor het onderhavige planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.5). Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels. Hiermee is een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

ad d. Er mag geen sprake zijn van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Wanneer een ontwikkeling leidt tot een aanzet voor stedelijke ontwikkeling is maatwerk. Hierbij spelen diverse factoren een rol zoals de omvang van de bebouwingsconcentratie, de ligging ten opzichte van de kern, de omvang van de desbetreffende kern, omliggende functies en waarden etc. De voorwaarde dat geen sprake mag zijn van een stedelijke ontwikkeling geldt echter niet indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit werkingsgebied ligt slechts gedeeltelijk binnen het plangebied. Daarom wordt een herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' voorgestaan. Het verzoek tot herbegrenzing is mogelijk op basis van art. 5.3 lov. In zo'n geval verzoekt het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied te wijzigen. Wel dient op basis van art. 5.3, lid 1 en lid 4 lov verantwoord te worden dat de herbegrenzing past binnen de herbegrenzingsvoorwaarden. Hieraan wordt navolgend getoetst. De beoogde stedelijke ontwikkeling is daarmee mogelijk.

### **Artikel 5.3, lid 1 wijziging grenzen van werkingsgebieden**

#### *Toetsingskader*

De mogelijkheid tot herbegrenzing van een werkingsgebied is in artikel 5.3, lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als volgt opgenomen:

#### *Artikel 5.3, lid 1 lov:*

*Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:*

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;*

- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

#### *Beoordeling*

In onderhavig geval wordt aangesloten bij het geval genoemd onder c. (de wijziging past binnen de basisprincipes van de verordening). Ter motivering dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening wordt aangesloten bij het voormalige artikel 8.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, welke handelde over het wijzigen van het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (thans 'Verstedelijking afweegbaar'). De reden hiervoor is dat dit artikel een zelfstandige grondslag bevatte voor het wijzigen van het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Indien aan die voorwaarden wordt voldaan, kan worden gesteld dat de wijziging past binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening (welke uitgangspunten ten opzichte van de Verordening ruimte Noord-Brabant niet zijn gewijzigd).

De mogelijkheid tot herbegrenzing van het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling was in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant als volgt opgenomen:

#### *Artikel 8.3 Verordening ruimte:*

1. *Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te wijzigen in geval:*
  - a. *dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;*
  - b. *uit een milieueffectrapport, dat op grond van de Wet milieubeheer is opgesteld, blijkt dat daardoor een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.*
2. *Een wijziging als bedoeld in het eerste lid is alleen mogelijk indien uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.*

Deze voorwaarden zijn gelijk aan de voorwaarden zoals thans genoemd onder artikel 5.3, lid 4 lov. Aan dit artikel wordt in het kader van het wijzigen van de grenzen van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar verderop getoetst.

Voor wat betreft het vereiste dat de wijziging dient te passen binnen de basisprincipes van de Interim omgevingsverordening is van belang dat vanuit de basisprincipes geldt dat alle aanwezige waarden betrokken worden bij de planontwikkeling en dat daarmee rekening wordt gehouden bij de ruimtelijke inrichting en het stedenbouwkundig ontwerp (principe behoud door ontwikkeling). Door de basisprincipes uit artikel 3.5 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' consequent te doorlopen, worden diverse aspecten die van belang (kunnen) zijn, inzichtelijk, waardoor ook aandacht geschonken wordt aan grote opgaven die spelen zoals duurzame energie, klimaatadaptatie en leegstand. Aan artikel 3.5 wordt verderop getoetst.

#### **Artikel 5.3, lid 4 wijziging grenzen van werkingsgebieden**

##### *Toetsingskader*

Voor het wijzigen van de begrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' geldt in aanvulling op artikel 5.3, lid 1 dat:

- a. de wijziging past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. de wijziging nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

#### *Beoordeling*

Ad. a. De wijziging dient te passen binnen de regionale afspraken.

Zoals in paragraaf 3.2.4 uiteengezet, past de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ad b. De wijziging is nodig vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

Aanleiding voor onderhavige ontwikkeling is het voornemen van de gemeente om langs de zuidwestelijke dorpsrand van Sint Anthonis enkele groenblauwe maatregelen te treffen (in het kader van wateroverlast) en de dorpsrand aldaar kwalitatief af te ronden. De nieuwe bebouwing hecht zich aan de bestaande kern en schikt zich in de landschapsstructuur. Hierdoor ontstaat een luchtige overgang naar het buitengebied die gedragen wordt door de bestaande houtwallen. De wijk kent geen harde overgang van dorp naar landschap, maar wordt met elkaar verweven. Op een natuurlijke en landschappelijke wijze wordt zo de kern van Sint Anthonis afgerond. In de groene ruimte ontstaat ruimte voor onder andere waterberging, natuurontwikkeling en recreatieve functies.

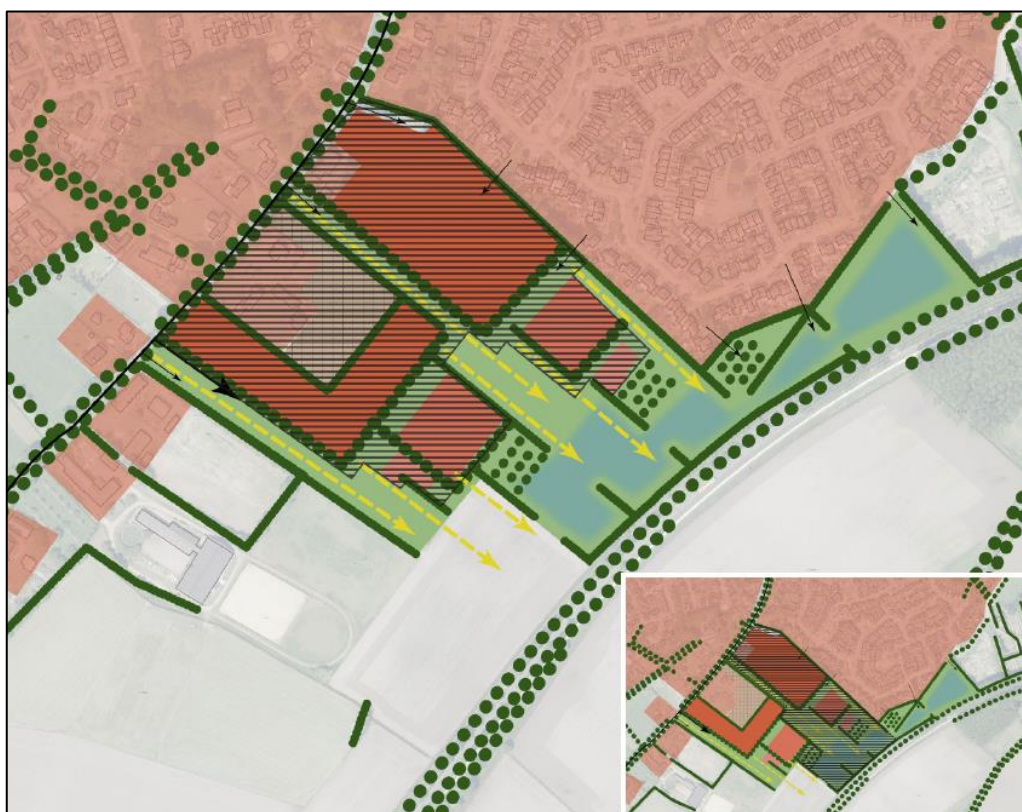
Ad c. De gewenste uitbreidingsrichting dient aanvaardbaar te zijn.

De aanvaardbaarheid van een uitbreidingsrichting wordt bepaald door de in de omgeving aanwezige waarden. Hiervoor geldt dat de voorgenomen functiewijziging wordt afgewogen in relatie tot de algemene visie en het te voeren ruimtelijke beleid. De milieu-planologische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is beschouwd in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting. Er is geen sprake van aantasting van in de omgeving aanwezige waarden. Zo is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden, staat de Wet natuurbescherming het planvoornemen niet in de weg en worden omliggende bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Ook is de ontwikkeling van de woningen hydrologisch-neutraal te realiseren.

Ook beleidsmatig is de ontwikkeling aanvaardbaar. De onderbouwing is opgenomen in een stedenbouwkundige/landschappelijke visie, bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Het visiegebied omvat de percelen gelegen tussen de Peelkant, aan de noordwestzijde, de Provinciale weg N272 aan de zuidoostzijde en de bestaande woonwijk aan de noordzijde. Het overgrote deel van het visiegebied is thans in gebruik als agrarisch land (akkerbouw). Een uitsnede van de in de ontwikkelingsvisie opgenomen visiekaart is navolgend opgenomen.





*Uitsnede visiekaart uit de ontwikkelingsvisie. De visiekaart beslaat de zuidwestelijke dorpsrand van Sint Anthonis.*

De uitgangspunten voor de visie zijn:

- Aansluiten op historische lint- en houtwalstructuur Peelkant;
- Herintroduceren historische landschaps- overgang tussen de hoge akkers en beekdal;
- Vormen nieuwe groene dorpsrand;
- Afronding kern;
- Aansluiting zoeken op bestaande woonwijk / mogelijk maken toekomstige ontwikkeling;
- Behoud zichtlijnen vanaf Peelkant en N272;
- Ruimte voor waterberging;
- Mix reguliere en Ruimte voor Ruimte-kavels.

De visie voor de dorpsrand Sint Anthonis zuidwest voorziet in stedelijke ontwikkeling aan de dorpsrand, grenzend aan de Peelkant. Deze zone kenmerkt zich door zichtlijnen in het groen en verspringende houtwallen die haaks op de weg gelegen zijn.

De nieuwe bebouwing hecht zich aan de bestaande kern en schikt zich in de landschapsstructuur. Hierdoor ontstaat een luchtige overgang naar het buitengebied die gedragen wordt door de bestaande houtwallen. De wijk kent geen harde overgang van dorp naar landschap, maar wordt met elkaar verweven. Op een natuurlijke en landschappelijke wijze wordt zo de kern van Sint Anthonis afgerond. In de groene ruimte

ontstaat ruimte voor onder andere waterberging, natuurontwikkeling en recreatieve functies.

Het besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek wordt genomen nadat onderhavig bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Het voornemen tot herbegrenzing wordt geïntegreerd in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder artikel 5.3, lid 4 lov. Hieruit blijkt ook dat de wijziging van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar past binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening.

### **Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

#### *Toetsingskader*

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
  - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
  - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
  - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;

- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
  - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
  - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

*Beoordeling*

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Van beide is geen sprake. De geplande nieuwvestiging is echter mogelijk op grond van bepalingen uit de Interim omgevingsverordening, namelijk art. 3.80 lov en 3.43 lov (in combinatie met herbegrenzing van het Verstedelijking afweegbaar).
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.4 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan een in- en uitrit en een interne ontsluitingsweg. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van woningen. Daarbij zal sprake zijn van landschappelijke

inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (zie navolgend). Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Navolgend wordt onder de verantwoording van artikel 3.9 gemotiveerd dat wordt voldaan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap, hetgeen kan worden aangemerkt als meerwaardecreatie.

### **Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

#### *Toetsingskader*

Art. 3.9 lov schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voor zover het onderhavige bestemmingsplan ziet op de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen, bepaalt artikel 3.77 lov dat wordt voldaan aan de verplichtingen uit artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering van het landschap). Voor de ruimte-voor-ruimte woningen geldt enkel een goede landschappelijke inpassing op basis van artikel 3.80 lov. Voor de reguliere woningen geldt dat de investering in kwaliteitsverbetering wordt bepaald op basis van een percentage van de waardeontwikkeling van de gronden. De berekening kwaliteitsverbetering is bijgevoegd als bijlage 4. Hieruit volgt dat een bedrag à € 49.365,80 geïnvesteerd dient te worden.

Als onderdeel van de kwaliteitsverbetering zal deze waarde worden geïnvesteerd binnen het plangebied door middel van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke is besproken in hoofdstuk 2. De aanleg- en beheerkosten van de landschappelijke inpassing bedragen € 82.697,87 (nader uitgesplitst in bijlage 4). Het volledige bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt daarmee binnen het plangebied geïnvesteerd. Voor de vier gemeentelijke RvR-titels wordt conform de gemeentelijke ruimte-voor-ruimteregeling een afdracht gedaan aan het gemeentelijke fonds.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### *3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis*

#### *Toetsingskader*

De raad van de gemeente Sint Anthonis heeft op 27 januari 2014 de Structuurvisie voor het Buitengebied vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de hoofdlijnen voor het buitengebied van de gemeente uitgewerkt. Het geeft weer welke waarden belangrijk zijn voor het buitengebied, welke dienen te worden behouden, welke maatschappelijke

ontwikkelingen plaatsvinden en hoe de gemeente daarop reageert. In het document worden de identiteit van de gemeente, de belevingskwaliteit en de maatschappelijke trends met elkaar gecombineerd. Samen met de in het document uitgesproken visie op het buitengebied vormen deze uitgangspunten de hoofdlijnen van het beleid voor het buitengebied.

In de Structuurvisie wordt de gemeente onderverdeeld in 6 verschillende gebieden. Voor elk gebied geldt een eigen kader waarbinnen de ontwikkelingen vorm kunnen krijgen. De 6 gebieden zijn:

- Het agrarische hart;
- De groene ader;
- Dynamisch areaal;
- Markante atmosfeer;
- Landelijke periferie;
- Kleurenpalet.

Het plangebied is gelegen in deelgebied 6 'Kleurenpalet' van de Structuurvisie Buitengebied. Binnen deelgebied 6 zijn, in vergelijking met de andere deelgebieden, de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Zo bestaat het deelgebied uit bebouwingsconcentraties, open en halfopen linten buiten de kernen, en solitaire bebouwing binnen en buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied gaan bepalen. Kleurenpalet is het oude agrarische landschap. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat hand in hand met verbrede ontwikkelingen waarbij agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. De gemeente wil dat deze functionele ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. Daarom is de gemeente terughoudend naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de actuele situatie en concrete aanvraag, maar ook naar de potentiële doorontwikkelrisico's op de middellange termijn.

#### *Beoordeling*

In deelgebied 6 is in beginsel slechts beperkt ruimte voor nieuwbouw van woningen. Wel is deelgebied 6 in verdere mate verstedelijkt dan de andere deelgebieden. Zo bestaat het deelgebied uit bebouwingsconcentraties, open en halfopen linten buiten de kernen, en solitaire bebouwing binnen en buiten de kernrandzones. Van belang is dat de ruimtebehoefte van een nieuwe ontwikkeling aansluit bij de karakteristiek van het gebied. In dat kader geldt dat het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Sint Anthonis, gedeeltelijk binnen een zoekgebied voor verstedelijking. Direct langs de Peelkant is ter plaatse al sprake van lintbebouwing en bedrijvigheid. Om te komen tot een kwalitatieve afronding van de zuidwestelijke rand van Sint Anthonis, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. De gemeente is daarbij van mening dat het toevoegen van een nieuwe compacte uitbreidingswijk niet voorziet in een duurzame integrale ontwikkeling van het dorp en de dorpsrand. In plaats daarvan wordt met dit bestemmingsplan een integrale (her)ontwikkeling van de zuidwestelijke dorpsrand

voorgestaan, waarbij een aantal knelpunten opgelost wordt en ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. De basis voor deze integrale (her)ontwikkeling is:

- het creëren van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap;
- het ontwikkelen van een gevarieerde woonwijk met hoge ruimtelijke kwaliteit in een hoogwaardig woonmilieu;
- het oplossen van de waterproblematiek door het realiseren van een waterberging;
- verbeteren van het woon- en leefklimaat in de dorpsrand door de aanleg van een aantrekkelijk uitloopgebied met ruimte voor landschap, natuur en water;
- het respecteren van de geluidscontour van de N272, waardoor geen geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn;
- het verbeteren van het aanzicht en entree van het dorp gezien vanaf de N272.

Deze functionele ontwikkelingen versterken de ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse. Daarmee is het plan in zoverre in lijn met de visie van de gemeente op het buitengebied.

#### *Conclusie*

Het plan is in lijn met de visie van de gemeente op het buitengebied voor deze locatie. In zoverre past het plan binnen de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis.

### *3.4.2 Aanvulling Structuurvisie Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke*

#### *Toetsingskader*

De Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit (vastgesteld d.d. 25 oktober 2018) betreft een uitwerking van reeds vastgesteld beleid en vormt de juridische borging voor het instellen van een fonds ruimtelijke bijdragen. In de structuurvisies voor het buitengebied is benoemd dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen een investering in de ruimtelijke kwaliteit vraagt. Voor het buitengebied wordt daarmee invulling aan de (verplichte) Landschapsinvesteringsregeling op basis van provinciale regelgeving. Deze regeling is gericht op het voorkomen van aantasting van de kwaliteit van het landschap. In de aanvulling op de structuurvisie wordt omschreven hoe de fondsvorming plaatsvindt en waarvoor de middelen ingezet gaan worden. Fondsbijdragen vinden plaats gekoppeld aan ontwikkelingen.

#### *Beoordeling en conclusie*

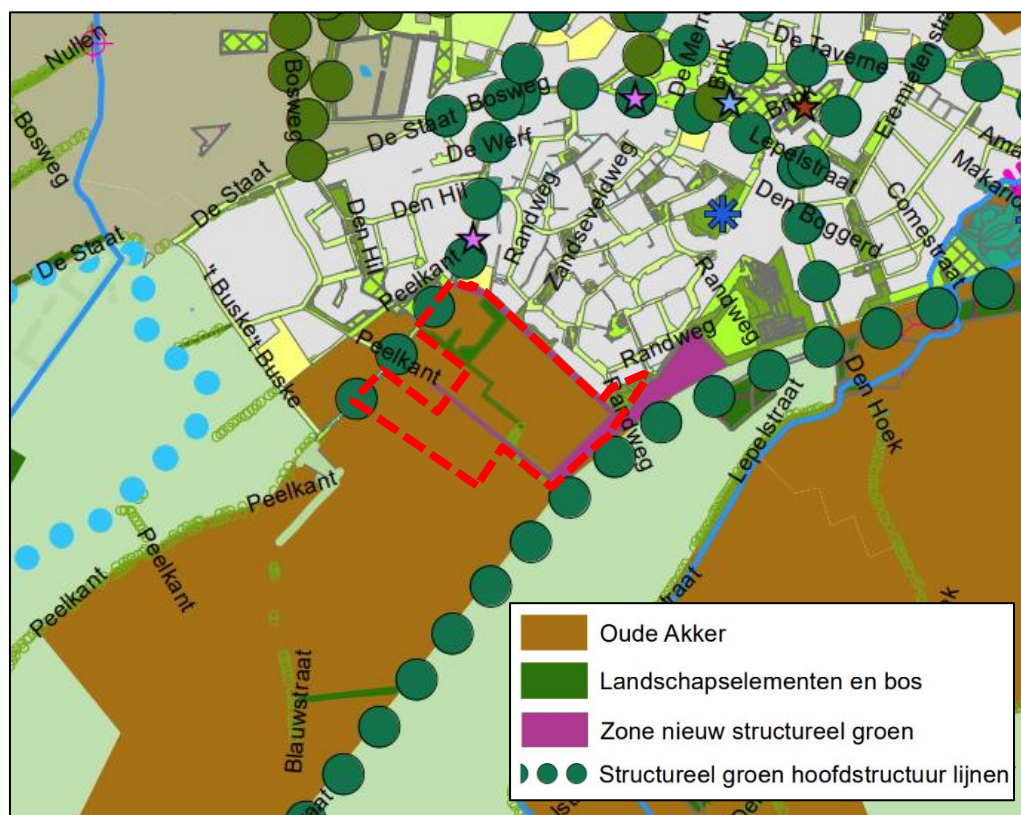
Met het onderhavige initiatief wordt, conform de aanvulling op de structuurvisie van het buitengebied, een bijdrage geleverd aan kwaliteitsverbetering. De manier waarop is in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting uiteengezet. Ter bepaling van de omvang van de kwaliteitsverbetering is de aanvulling op de structuurvisie leidend.

### *3.4.3 Groenstructuurplan 2019 - 2024*

#### *Toetsingskader*

Het groenstructuurplan 2019 t/m 2024 geeft de ambities voor het groen in de gemeente Sint Anthonis weer. Dit wordt vertaald naar het groenbeleid en –beheer van de gemeente. Het totaalplan speelt in op verbetering van de leefbaarheid, het klimaat en de economie. De structuurvisie buitengebied Sint Anthonis en Landschap

Investeringsregeling zorgt samen met dit plan voor de gewenste samenhang tussen wonen, werken en recreëren in combinatie met groen- en natuurbelangen. Middelen uit het Fonds RK worden ingezet voor projecten zoals benoemd in het Groenstructuurplan.



Groenstructuurkaart Buitengebied met het plangebied rood omkaderd.

### Beoordeling

In het groenstructuurplan zijn voor de gronden binnen het plangebied een aantal landschapstypen en -elementen onderscheiden. Het betreft enkele bestaande lijnvormige landschapselementen die de lintvormige structuur van de Oude Akkers versterken en structureel groen langs de Peelkant. Daarnaast is een klein gebied aangemerkt als zone voor nieuw structureel groen. Met het planvoornemen wordt ingezet op behoud van structureel groen langs de Peelkant en de lijnvormige landschapselementen binnen het plangebied. Door middel van landschappelijke inpassing worden deze laatste landschapselementen verder versterkt. In het oosten van het plangebied wordt voorzien in enkele wadi's ter berging van hemelwater. Aldaar is geen sprake van de toevoeging van bebouwing en kan nieuw structureel groen een ruimte krijgen. Het plan respecteert daarmee de in het groenstructuurplan onderscheidde groenstructuren.

### Conclusie

Het initiatief is passend binnen het Groenstructuurplan 2019 t/m 2024 van de gemeente Sint Anthonis.

### 3.4.4 Structuurvisie Kernen Sint Anthonis

#### *Toetsingskader*

Op 9 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Kernen vastgesteld. Deze structuurvisie bevat een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen van de gemeente Sint Anthonis tot 2030. De visie betreft de dorpskernen en de 'bebouwde kom'. De belangrijkste opgaven die in de structuurvisie worden beschreven zijn als volgt:

- De kernen van de gemeente zijn verschillend van omvang, maar ademen allen een rustige en dorpse sfeer. Deze rust wordt door onze inwoners gewaardeerd. Tegelijkertijd mag het echter geen 'dode boel' worden. Er is aandacht nodig voor het vasthouden van economische en sociale activiteiten in onze kernen;
- Het programma van woningbouwprojecten is niet in overeenstemming met de woningen waaraan volgens onderzoek op termijn behoefte is: meer betaalbare woningen voor starters en minder dure woningen. Het woningbouwprogramma wordt in deze structuurvisie daarom zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de (toekomstige) vraag uit de dorpen;
- De gemeente is niet langer in staat om, zoals vroeger, alle bestaande voorzieningen in de dorpen te subsidiëren en stimuleren. Gelijktijdig is er de wens om de dorpsgemeenschappen zelf sterker te laten participeren. In de structuurvisie wordt gezocht naar een (nieuw) acceptabel en betaalbaar voorzieningenniveau voor de gemeente als geheel.

Om uitvoering te geven aan deze opgaven zijn de volgende hoofdpunten gedefinieerd:

- Het ondersteunen van initiatieven van inwoners en ondernemers en het vereenvoudigen van de processen daarvoor;
- Ruimte bieden aan woningbouw in (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- Het stimuleren van economische ontwikkeling (MKB, recreatie en toerisme), waaronder het bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen;
- Ruimte bieden aan kleinschalige initiatieven die passen bij het toeristisch beleid, uitgaande van rust, ruimte en kleinschaligheid;
- Werken aan een duurzame agrarische sector die bijdraagt aan de leefbaarheid.

Wat betreft het onderdeel wonen wil de gemeente Sint Anthonis ook in de toekomst een prettige woongemeente blijven met kwalitatief goede woonmilieus. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

1. Sint Anthonis bouwt voor de eigen behoefte, rekening houdend met de regionale afspraken;
2. Gestuurd wordt op een evenwichtige woningvoorraad met de bestaande woningbouwplannen;
3. Een deel van het woningbouwprogramma wordt ingevuld door transformatie van de bestaande voorraad.

#### *Beoordeling*

Het plangebied ligt niet binnen de bestaande kernen van de gemeente Sint Anthonis, waardoor het visiegebied uit de structuurvisie niet reikt tot binnen het plangebied. In de toekomst gaat het onderhavige plan echter wel onderdeel vormen van de bebouwde kom van Sint Anthonis, derhalve wordt toch kort getoetst aan deze structuurvisie.



In de structuurvisie wordt ten aanzien van woningbouw ingezet op transformatie van bestaand vastgoed en een evenwichtige woningvoorraad. Zoals ook in paragraaf 3.2.4 uiteengezet, is de gemeente van mening dat het toevoegen van een nieuwe compacte uitbreidingswijk niet voorziet in een duurzame integrale ontwikkeling van het dorp en de dorpsrand. In plaats daarvan wil de gemeente Sint Anthonis een integrale (her)ontwikkeling van de zuidwestelijke dorpsrand ontwikkelen, waarbij een aantal knelpunten opgelost wordt en ruimtelijke kansen verzilverd kunnen worden. Vanwege de locatie-specifieke kenmerken van de knelpunten is de ontwikkeling in zijn geheel, vanuit kwalitatieve overwegingen, niet te realiseren door middel van transformatie van bestaand vastgoed.

Zoals eveneens in paragraaf 3.2.4 uiteengezet, voorziet het plan in een kwalitatieve behoefte aan woningen binnen Sint Anthonis. Het plan voorziet met name in een groot aantal rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen en een beperkt aantal (sociale) huurwoningen. Daarnaast wordt ook voorzien in nultreden woningen / patiowoningen. Om adequaat in te spelen op de specifieke vraag naar woningen is in onderhavig bovendien flexibiliteit aangebracht in de toegestane woningbouwtypologie. Hierdoor kan worden gebouwd naar de op dat moment daadwerkelijke behoefte. Het plan zorgt daarmee voor een evenwichtige woningvoorraad. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de Structuurvisie Keren.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is in lijn met de Structuurvisie Kernen van de gemeente Sint Anthonis.



## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder & veehouderij;
- spuitzones
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

*Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

#### *Beoordeling*

Door Tritium is in januari 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 5 gevoegd bij deze toelichting. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en een uitspraak doen over het indicatieve asbestgehalte in de bodem.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:

- deellocatie A : agrarisch woonerf met opstallen en betonverharding;
- deellocatie B : strook langs opstallen afwaterend op onverhard maaiveld ;
- deellocatie C : overige terrein (landbouwgrond, grasland);
- deellocatie D : voormalige bebouwing (meest oostelijk terreindeel).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende.

#### **Deellocatie A: agrarisch woonerf met opstallen en betonverharding**

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de deellocatie vanaf het maaiveld tot globaal 1,0 m-mv bijmengingen aangetroffen met puin. Tevens is er op het meest noordelijk terreindeel een puinverharding aangetroffen. De puinlaag heeft een gemiddelde dikte van 0,4 m-mv en is aanwezig over een oppervlakte van naar circa 320 m<sup>2</sup>. Uit de analysesresultaten blijkt dat de puinhoudende bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met zink en PAK. De zintuiglijk schone boven- en ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium. Het grondwater en de bovengrond nabij de voormalige bovengrondse brandstoftank blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Nader onderzoek naar de lichte verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht.

In de grond en het puin zijn asbesthoudende materialen aangetoond. Het betreft zowel hechtgebonden als niet-hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 157 mg/kg d.s. In het puin is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 63 mg/kg d.s. Opgemerkt wordt dat er tevens inpandig (ter plaatse van de woonboerderij, A01) onder de tegelvloer een gewogen asbestgehalte van 62 mg/kg d.s. is aangetoond. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond en het puin verontreinigd zijn met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond en het puin.

#### **Deellocatie B: strook langs opstallen afwaterend op onverhard terrein**

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 420 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft niet-hechtgebonden chrysotiel. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond. De bovengrond blijkt niet verontreinigd te zijn met PCB.

### **Deellocatie C: overig terrein, landbouwgrond, grasland**

Zintuiglijk zijn plaatselijk vanaf het maaiveld tot globaal 0,7 m-mv bijmengingen aangetroffen met puin en baksteen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinhoudende bovengrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. De baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater blijkt plaatselijk matig tot sterk verontreinigd te zijn met nikkel en plaatselijk sterk verontreinigd met kobalt. Deze verontreinigingen worden als regionaal verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. Verder zijn er lichte verontreinigingen aangetoond met barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink in het grondwater. Nader onderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht. In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

### **Deellocatie D: voormalige bebouwing (meest oostelijk terreindeel)**

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de deellocatie vanaf het maaiveld tot globaal 0,5 m-mv bijmengingen aangetroffen met puin en asfalt. De puin- en asfalthoudende bovengrond blijkt licht verontreinigd te zijn met kwik, lood, PAK en minerale olie. Het grondwater, dat in combinatie met deellocatie C is onderzocht, blijkt licht verontreinigd te zijn met barium en nikkel. Nader onderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht.

### **PFAS**

De concentratie aan PFAS van de gehele locatie is niet verhoogd ten opzichte van de risicogrenswaarden. Bij eventueel hergebruik van de grond, dient er rekening mee gehouden te worden dat niet alle grond zondermeer herbruikbaar is. Op basis van een indicatieve toetsing blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de landelijke toepassingsnormen voor functieklassen "landbouw/natuur" en voldoet aan de lokale normen binnen de provincie Noord-Brabant.

### **Resumé**

Voor het bepalen van de formele asbestconcentratie en de eventuele omvang van de asbestverontreiniging in de grond en het puin ter plaatse van deellocatie A en B is een nader asbestonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd. De resultaten daarvan worden navolgend beschouwd. De overige onderzoeksresultaten (van de deellocaties A, B, C en D en van PFAS) leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op de onderzoekslocatie.

### **Nader asbestonderzoek**

Door Tritium is in april 2021 een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting. Op basis van de analyseresultaten kan, gezien de concentratie asbest in de grond en het puin, worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de deellocaties A1, A2, B1 en C. De verontreiniging is deels te relateren aan erosie van de asbesthoudende daken en deels te relateren aan een aanwezige ophooglaag in de grond. Vermoedelijk is de verontreiniging hoofdzakelijk voor 1 juli 1993 ontstaan.

De vier aangetoonde verontreinigingen hebben onderling een technische (dezelfde oorzaken), organisatorische (bij hetzelfde bedrijf) en ruimtelijke (op hetzelfde perceel) samenhang. Gesteld kan worden dat er is dus sprake van één geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Bij herontwikkeling van de locatie dient de met asbest verontreinigde grond (ter plaatse van de deellocaties A1, B1 en C) te worden gesaneerd. Hiervoor dient voorafgaand aan werkzaamheden een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-melding te worden verricht. Dit dient vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. De verontreiniging dient onder milieukundige begeleiding te worden gesaneerd. Gezien het gebruik van deellocatie A2 valt de asbestverontreiniging onder het Besluit asbestwegen milieubeheer (1 juni 2008). Het voorhanden hebben van een weg met asbest dient te worden gemeld bij de Inspectie voor Leefomgeving & Transport (IL&T). Volgens het Besluit is het verboden om een weg die asbest bevat voorhanden te hebben. Bij herontwikkeling van de locatie dient de met asbest verontreinigde puinverharding (ter plaatse van deellocatie A2) te worden gesaneerd. Hiervoor dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Geadviseerd wordt om de aanwezige asbesthoudende dakbedekking zo spoedig mogelijk te verwijderen om verdere verslechtering van de bodem ter plaatse te voorkomen. Verder wordt geadviseerd om de asbesthoudende grond met concentraties beneden de 100 mg/kg d.s., voorafgaand aan de herontwikkeling te ontgraven of te ontdoen van asbest door middel van zeven.

### **Resumé**

Met het indienen van het nader asbestonderzoek kan er van het gehele terrein een duidelijke uitspraak worden gedaan met betrekking tot de bodemkwaliteit. In principe is de bodemkwaliteit op delen van het terrein nu nog niet geschikt voor het beoogde gebruik maar is wel geschikt te maken door sanerende werkzaamheden uit te laten voeren. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarmee is de bodem in principe geschikt voor de beoogde functie. In de exploitatie wordt rekening gehouden met saneringskosten. Het bestemmingsplan kan daarmee worden gewijzigd. Wel geldt dat er vooralsnog niet gegraven en gebouwd mag worden, want er dient eerst op sommige (deel)locaties gesaneerd te worden en pas na akkoord op de saneringsresultaten door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie) en/of Besluit asbestwegen milieubeheer (IL&T) kan een Omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) worden verstrekt. De gemeente Sint Anthonis is op grond van artikel 41 van de Wet bodembescherming verplicht om de aangetroffen bodemverontreiniging te melden aan Gedeputeerde Staten (lees: OmgevingsDienst Zuidoost Brabant). Deze taak is bij voorkomende gevallen gemandateerd aan de ODBN. Deze melding is door de ODBN uitgevoerd op 23-4-2021. De eigenaar van het terrein is verplicht om de aanwezige met asbest verontreinigde puinpad te melden bij de Inspectie Leefomgeving & Transport (IL&T). Dit kan niet worden uitgevoerd door de gemeente of de ODBN.

### **Conclusie**

Uit nader asbestonderzoek in de grond volgt dat er delen van het plangebied gesaneerd dienen te worden. Hiertoe zal worden overgegaan. De gronden worden daarmee geschikt voor de beoogde functie en in de exploitatie is rekening gehouden met de kosten hiervan.

### 4.3 Waterhuishouding

#### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid waterschap Aa en Maas*

Waterschap Aa en Maas toetst een ruimtelijk plan op 8 onderwerpen de 'uitgangspunten watertoets':

1. Voorkomen van vervuiling.
2. Wateroverlast vrij bestemmen.
3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO).
4. Vuil water en hemelwater scheiden.
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.
6. Waterschapsbelangen.
7. Meervoudig ruimtegebruik.
8. Water als kans.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van het bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak').

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend.

De waterschappen hebben bij de Keurregels enkele hydrologische uitgangspunten opgesteld voor het afvoeren van hemelwater. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

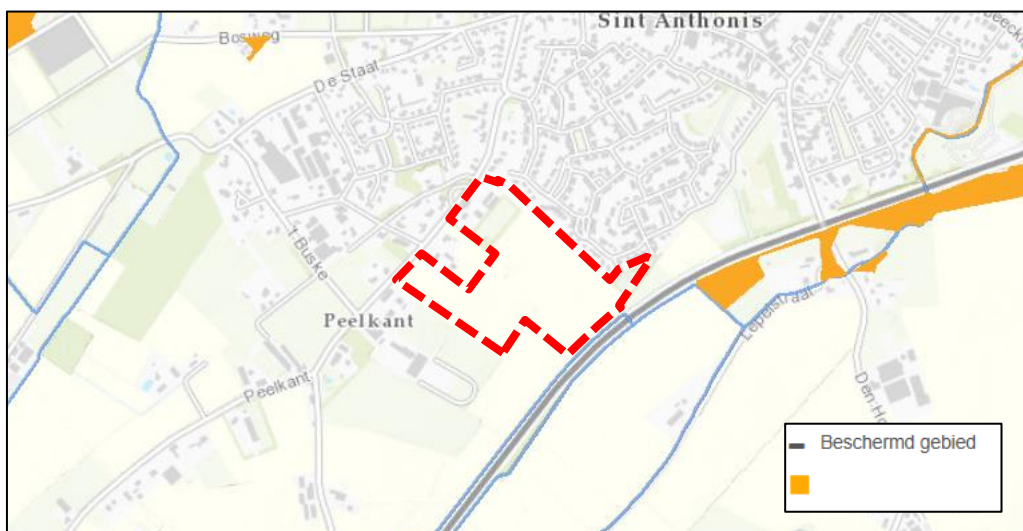
- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06*

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



*Uitsnede keurkaart Aa en Maas. Het plangebied is aangeduid met een rode contour.*



### *Gemeentelijk beleid*

Sinds het Bestuursakkoord Water (2011) werkt de gemeente Boxmeer samen met de vier omliggende gemeenten Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Sint Anthonis en het Waterschap Aa & Maas aan een doelmatige (afval)waterketen: minder (meer)kosten, kwaliteitsverbetering, vermindering van de kwetsbaarheid en kennisuitwisseling. Kenmerkend voor de samenwerking in het Land van Cuijk is een pragmatische en laagdrempelige werkwijze met een accent op operationeel beheer.

Het riool en watersysteem van de openbare ruimte van een nieuwbouwontwikkeling moet minimaal een bui van 60 mm in een uur kunnen verwerken. Hiervoor wordt 45 mm/m<sup>2</sup> berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand gerealiseerd in rioolbuizen en groenstroken, en de overige 15 mm/m<sup>2</sup> berging wordt binnen het straatprofiel gerealiseerd.

Op particuliere percelen dient een berging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 45 mm/m<sup>2</sup> voor alle verhard oppervlak worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is het totale dakvlak en 20% van het overige perceeloppervlakte. Deze bergingsvoorziening moet een bovengrondse overloop hebben, welke mag afvoeren naar openbaar terrein.

Robuuste gemeentelijke voorzieningen hebben de voorkeur boven versnipperde particuliere voorzieningen. In nieuwbouwgebieden moeten percelen kleiner dan 175 m<sup>2</sup> daarom verplicht hun regenwater aansluiten op regenwatervoorzieningen van de gemeente.

Aanvullend worden nieuwe stelsels getoetst op de extreme bui van Herwijnen (93 mm in 70 minuten). Hierbij mag wel water op straat, maar geen inundatie van de woningen met een vloerpeil van 200 mm boven het wegpeil optreden. Indien niet aan deze norm wordt voldaan worden aanvullende maatregelen getroffen.

Voor het afkoppelen van bestaande bebouwing is het realiseren van een bergingsnorm van 30 mm/m<sup>2</sup> voldoende, omdat de riolering inclusief de berging op straat de andere 30 mm/m<sup>2</sup> reeds kan verwerken.

### *Beoordeling*

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas 2015 volgt dat de locatie niet gelegen is binnen een beschermd gebied.

Door Econsultancy is in januari 2021 een watertoets uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 7 gevoegd bij deze toelichting.

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van een woningbouwinvulling zoals gepresenteerd in het stedenbouwkundig verkavelingsplan.

In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. Hierin is ten behoeven van de erfverharding en aan- en bijbouw het tuin-oppervlak voor 20% als verhard meegenomen.

Type verharding	Toekomstig verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )
Dak	± 8.205
Wegverharding en parkeerplaatsen	± 8.410
Perceelverharding*	± 5.870
<b>Totaal</b>	<b>± 22.485</b>

*Gegevens toekomstig verhard oppervlak.*

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met circa 22.485 m<sup>2</sup>. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het planlocatie in totaal circa 1.350 m<sup>3</sup> (22.485 m<sup>2</sup> x 0,06 m). Tevens dient ruimte gerealiseerd te worden voor berging van water uit de aangrenzende wijk 'Zandseveld'. In deze wijk is in de huidige situatie sprake van water op straat en wordt in de toekomst vaker en heviger overlast verwacht. Bekend is dat hier forse maatregelen getroffen moeten worden. Deze maatregelen bestaan uit de realisatie van een hemelwaterriool en de realisatie van circa 1.500 m<sup>3</sup> berging binnen het onderhavige plangebied. Hierdoor bedraagt de totale waterbergingsopgave van het planlocatie circa 2.850 m<sup>3</sup>. In de watertoets is uitgewerkt hoe hemelwater binnen de plangrenzen kan worden geborgen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van diverse wadi's, gesitueerd in het zuidwesten van het plangebied.

Het gebied aldaar heeft een oppervlakte van circa 4.970 m<sup>2</sup>. Bij een diepte van 0,60 meter en een talud van 1:3 kan 2.982 m<sup>3</sup> geborgen worden.



*Locatie waterberging plangebied.*

Aangezien de GHG is ingeschat op 16,60 m +NAP en de bodemhoogte op de locatie van de toekomstige waterbergingsvoorziening op 16,80 m +NAP is gelegen dienen er maatregelen getroffen te worden om die benodigde diepte van 0,60 m -mv te behalen. Dit kan gedaan worden door het aangrenzende gebied te verhogen of op locaties waar mogelijk de waterbodem dieper dan 0,60 m -mv aan te leggen. Als alternatief kan ervoor worden gekozen de oppervlakte aan wadi's uit te breiden richting de beoogde nieuwbouw. Als gevolg daarvan behoeven de wadi's in dat geval minder diep te worden. Binnen het plangebied bestaat voldoende ruimte om wadi's met voldoende bergingscapaciteit een diepte van maximaal 0,30 meter te realiseren. Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm kan overtollig water overstorten op de A-watergang ten zuidwesten van de planlocatie. Bij verdere uitwerking van de plannen zal gekozen worden voor een definitief systeem. De daadwerkelijke realisatie van voldoende waterberging is door middel van een regel geborgd in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename/verandering in het aanbod van vuilwater op het riool. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per persoon. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus  $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$  per dag per woning wordt geloosd. Voor het plan komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa  $27,6 \text{ m}^3/\text{dag}$ . De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een A-watergang met bijbehorende beschermingszone. Deze watergang blijft ongewijzigd behouden. De bijbehorende beschermingszone, die deels binnen het plangebied ligt, is in de regels en verbeelding opgenomen. Ten noorden van het plangebied, ten zuiden van de woningen aan de Randweg 63 t/m 107, ligt een sloot welke regenwater zou moeten afvoeren naar de waterberging, die in het woningbouwplan is opgenomen. De sloot is echter door aanwonenden overkluisd en op enkele punten gedempt. De sloot wordt daarom (deels ondergronds) tot binnen het plangebied verlegd.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit.

Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

## **4.4 Cultuurhistorie**

### *Toetsingskader*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### *Beleid provincie Noord-Brabant*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een rode contour.

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Peelkant. Dit is een weg die op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is aangemerkt als een lijn met een 'redelijk hoge' waarde. Uitgangspunt vanuit cultuurhistorie is het benutten van de wegpatronen als basis bij ruimtelijke ontwikkelingen en recreatief gebruik. Het planvoornemen voorziet niet in een reconstructie of verlegging van de Peelkant. Er zal enkel sprake zijn van de aanleg van een ontsluiting op deze weg. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt dit geen belemmering. Voor het overige is geen sprake van enige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

### Conclusie

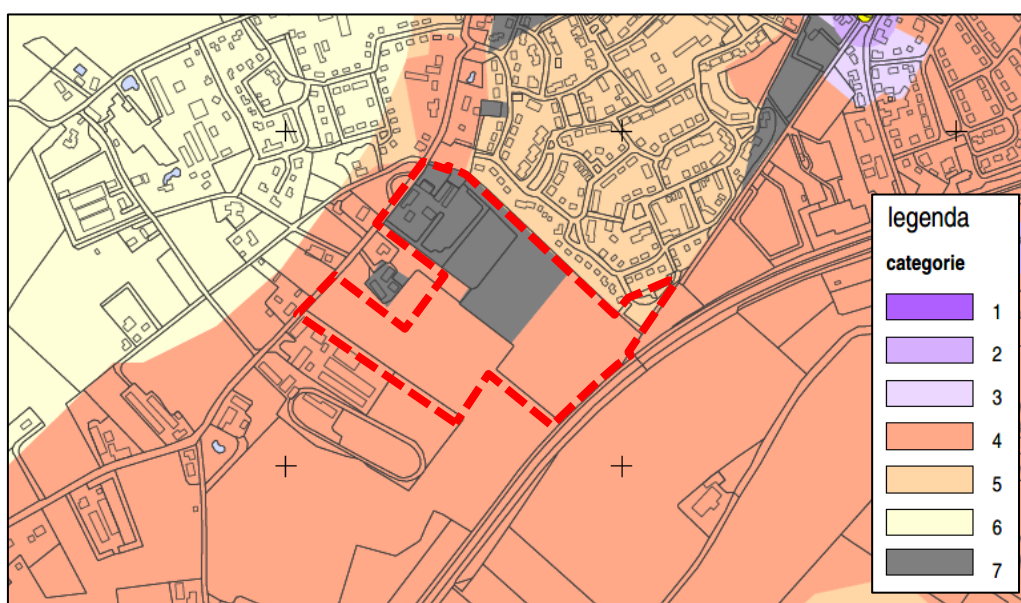
Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

## 4.5 Archeologie

### Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van

de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.



*Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Sint Anthonis met globale ligging plangebied (rood omlijnd).*

#### **Beoordeling**

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Sint Anthonis is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als categorie 4, 5 en 7. Ter plaatse van categorie 4 geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van categorie 5 geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van categorie 7 geldt geen onderzoeksplicht doordat deze gronden reeds zijn vrijgegeven of geen archeologische verwachtingswaarde hebben.

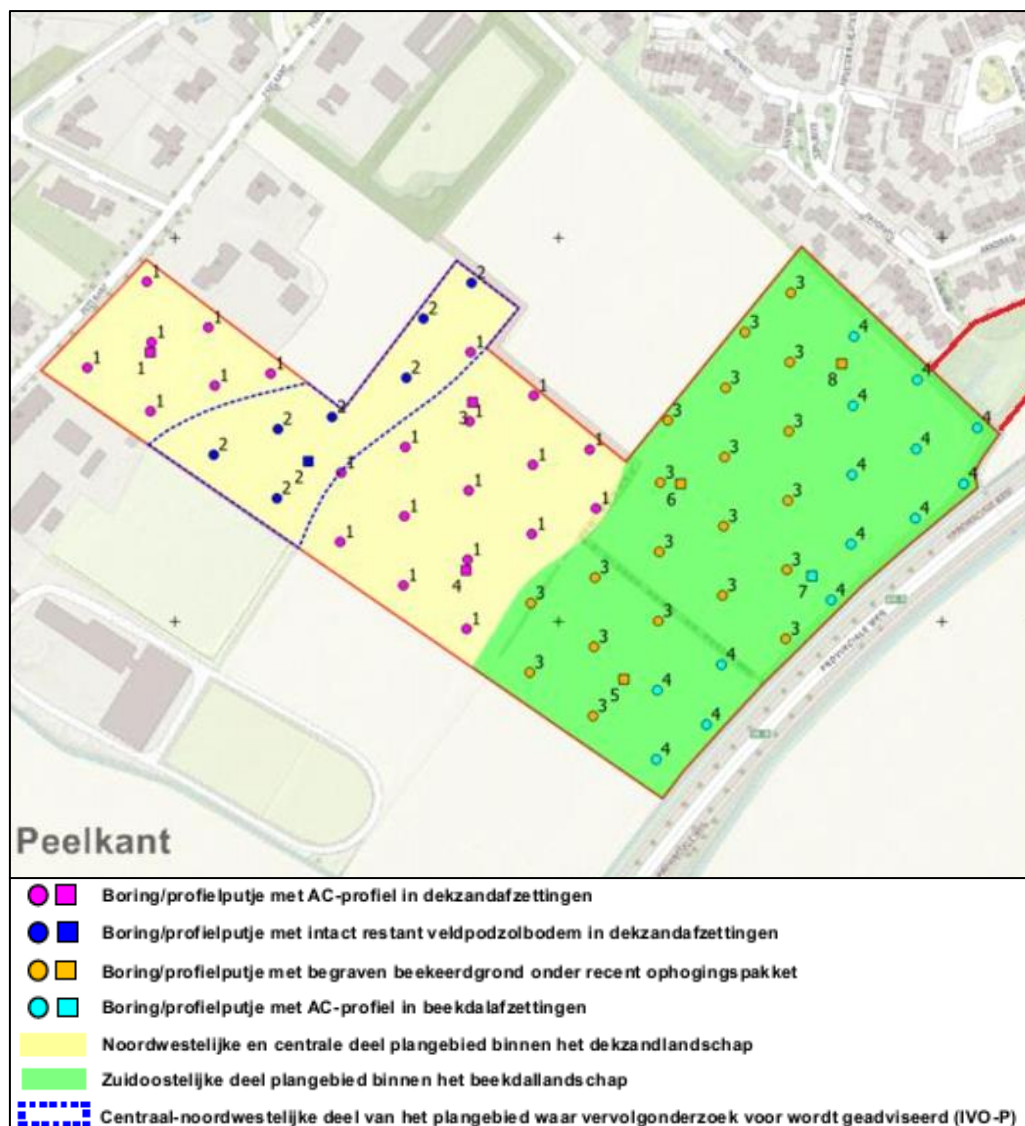
Aangezien de oppervlakte- en diepteondergrenzen bij de voorliggende woningbouw zullen worden overschreden, is door Econsultancy in januari 2021 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor de gronden die op basis van de

archeologische beleidskaart een archeologische verwachtingswaarde hebben. Rapportage daarvan is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek heeft het noordwestelijke en centrale deel van het plangebied een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Middeleeuwen. Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt in een dalvormige laagte, waar waarschijnlijk een voorloper van de loop van het beekdal van de Oploosche Molenbeek heeft gelegen. Dit deel van het plangebied heeft voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m Middeleeuwen een lage verwachting, uitgezonderd voor puntlocaties/watergerelateerde resten (bijvoorbeeld achtergebleven attributen waar in het beekdal gejaagd werd op wild en waar werd gevist (visfuiken)). Voor de periode Nieuwe tijd wordt de archeologische verwachting laag geacht voor het gehele plangebied.

De resultaten van het veldonderzoek laten goede overeenkomsten zien met de verwachte landschappelijk ligging van het plangebied. Op grond van de aangetroffen bodemopbouw wordt geconcludeerd dat het centraal-noordwestelijke deel van het plangebied, waar de meest intacte oorspronkelijke bodemopbouw is aangetroffen, nog het meest kansrijk is om archeologische waarden aan te treffen. Dit deel van het plangebied behoudt dan ook zijn hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Middeleeuwen. Voor het uiterst noordwestelijke en het centrale deel van het plangebied dient deze bijgesteld te worden naar een middelhoge verwachting, waar alleen nog de kans bestaat om dieper doorlopende archeologische sporen aan te treffen. Voor het zuidoostelijke deel van het plangebied, binnen het merendeels afgedekte beekdallandschap, wordt de lage verwachting bevestigd. Alleen een verhoogde trefkans blijft gelden voor puntlocaties/watergerelateerde resten, indien er ook in de aangrenzende terreinen (binnen het dekzandlandschap) resten/sporen aanwezig zijn van (tijdelijke) bewoning door Jagers-Verzamelaars en/of Landbouwers.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om vooralsnog alleen in het centraal-noordwestelijke deel van het plangebied (zie onderstaande afbeelding) een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Dit deel van het plangebied is nog meest kansrijk op de aanwezigheid van archeologische waarden. Door de geplande ingreep (bouwen van woningen, waarbij de bodem zal worden afgegraven tot in de top van het "gele" zand (top van de C-horizont)) zal hier het intact zijnde archeologisch potentiële sporenniveau worden verstoord. Geadviseerd wordt het vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Vooralsnog wordt uitgegaan van één archeologisch sporenniveau. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.



*Resultaten veldonderzoek en advies voor vervolgonderzoek.*

Bovenstaand betreft een advies, opgesteld door Econsultancy. Het advies dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Sint Anthonis). Na beoordeling wordt door de bevoegde overheid een besluit genomen

#### *Conclusie*

Op basis van archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren voor delen van het plangebied. Het bevoegd gezag neemt hierover een selectiebesluit. Ter hoogte van de waterbergingsvoorzieningen is archeologisch vervolgonderzoek in uitvoering. Tot die tijd blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.



## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Natuurgebieden

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

#### *Beoordeling*

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Maasduinen' dat is gelegen op een afstand van ca. 9 km tot onderhavig plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 9 bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten hiervan besproken.

#### Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen. De woningen worden volledig gasvrij uitgevoerd. De berekeningen zijn verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

#### Aanlegfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de aanlegfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied ten behoeve van de bouw en het bouwrijp maken en gebruik van bouwmaterieel binnen het plangebied. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen

ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De berekening van het projecteffect van de aanlegfase is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,01 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof. Bovendien is op 1 juli 2021 de wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De wet voegt artikel 2.9a toe aan de Wet natuurbescherming waarin staat dat de tijdelijke gevolgen van de door de bouw (van woningen) veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning. In de realisatiefase wordt materieel ingezet dat slechts zeer tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. De fossiele brandstoffen die vrijkomen tijdens de realisatiefase zullen in een korte tijd tot stikstofdepositie leiden. Het materieel dat ingezet wordt in de realisatiefase is sinds de inwerkingtreding van de gebiedsbescherming (de Europese referentiedatum) al in gebruik en steeds op een wisselende plek. Daardoor is in beginsel geen sprake van een structurele toename van de belasting op een specifieke locatie. Dit leidt ertoe dat het geheel aan deze activiteiten, in combinatie met de verspreidingseffecten van NOx, per jaar tot een bepaalde stikstofemissie leidt die onderdeel is van de landelijke achtergrondposities die altijd al aanwezig was. De beoogde ontwikkeling heeft aldus geen significante effecten op beschermde natuurgebieden.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

#### 4.6.2 *Flora en fauna*

##### *Toetsingskader*

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

##### *Beoordeling*

Door Econsultancy is in januari 2021 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 10 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en

diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Op basis van de uitgevoerde quickscan dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties van roofvogels en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vleermuizen, marterachtigen, das, alpenwatersalamander en levendbarende hagedis, steenuil en vliegroutes van vleermuizen. Dit aanvullend onderzoek is thans in uitvoering. De resultaten daarvan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

Uit de quickscan volgt voorts dat er voor de uitvoering van de plannen in een ecologisch werkprotocol de werkwijze vastgesteld te worden voor de aangetroffen en de te verwachten (beschermde) diersoorten rugstreeppad. Door te handelen overeenkomstig dit werkprotocol wordt niet in strijd gehandeld met de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval pas te verwijderen buiten het broedseizoen van broedvogels. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten.

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat het plangebied een functie heeft voor een beschermde soort, dan zal ontheffing voor deze soort aangevraagd moeten worden. Gelet op de omvang van het plangebied en de aard van het plan, zijn in dat geval in redelijkheid mitigerende maatregelen te treffen waardoor de ontheffing verleenbaar is. Daarmee is een gunstige instandhouding van beschermde diersoorten te waarborgen en heeft het plan geen significant negatief effect op beschermde diersoorten.

#### *Conclusie*

Aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de aanwezigheid van roofvogels en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vleermuizen, marterachtigen, das, alpenwatersalamander en levendbarende hagedis, steenuil en vliegroutes van vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting. Voor het overige geldt dat, indien gewerkt wordt conform een ecologisch werkprotocol, overtreding van de Wet natuurbescherming uit te sluiten is.

## **4.7 Wegverkeerslawaaï**

### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van

de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	<b>Stedelijk</b>	<b>Buitenstedelijk</b>
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

#### *Beoordeling*

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen. Deze woningen liggen binnen de onderzoekszone van de N272, de Peelkant, 't Buske en 't Kempke. Omdat middels onderhavig initiatief ter plaatse nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage 11 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter hoogte van één bouwvlak ten gevolge van de N272 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 2 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de N272 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Hierbij is gekeken naar bron- en overdrachtsmaatregelen. Het treffen van maatregelen blijkt echter niet doelmatig te zijn. Vanwege de N272 dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd. Het (ontwerp)besluit hogere waarden is bijgevoegd als bijlage 12 bij deze toelichting.

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is tevens inzicht verkregen in de cumulatieve geluidsbelasting. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een geluidsbelasting van ten hoogste 54 dB, hetgeen als acceptabel wordt geacht. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor 'bouwen' is het noodzakelijk dat wordt voldaan aan de eisen voor de minimale

geluidwering van de gevels. De binnenwaarde van de woningen zal daardoor aan de wettelijke eisen voldoen. Daarmee is een binnenniveau van maximaal 33 dB gewaarborgd. Ten aanzien van het buitenniveau geldt dat de beoogde woningen in zijn algemeenheid met de voorzijde zijn gericht op bestaande wegen, derhalve dat ter hoogte van de achtertuinen sprake is van een geluidluwe zijde. Voor bouwvlak 6, alwaar de voorkeursgrenswaarde vanwege de N272 wordt overschreden, geldt dat de tuinen wel gericht zijn op de N272. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ter hoogte van de tuinen echter circa 50 dB, hetgeen als aanvaardbaar verblijfklimaat kan worden beschouwd.

Het beoogde woongebied zal intern worden ontsloten via nieuw aan te leggen infrastructuur. Binnen het plangebied zal voor deze wegen een snelheidsregime van 30km/u gelden, waarmee aldus niet wordt voorzien in nieuwe gezoneerde wegen.

#### *Conclusie*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter hoogte van één bouwvlak ten gevolge van de N272 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Vanwege deze weg is een hogere waarde noodzakelijk. Wegverkeerslawaaï staat het planvoornemen niet in de weg.

## **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### *Beoordeling*

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk'. Richtafstanden gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Hierbij is

gemeten vanaf de grens van de inrichtingen tot de uiterste bouwgrens waarbinnen milieugevoelige objecten (vergunningsvrij) kunnen worden gerealiseerd.

Bestemming	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
'Bedrijventerrein - het Kempke'	Bedrijventerrein 't Kempke	3.1	50 meter	120 meter
'Bedrijf'	Peelkant 20a	2	30 meter	110 meter
Bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' met functieaanduiding 'paardenfokkerij'	Peelkant 29	3.1	50 meter	105 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan aan alle richtafstanden worden voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanwege milieuzonering ter hoogte van het plangebied verzekerd en kan worden gewaarborgd dat omliggend bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Ten aanzien van dit laatste geldt bovendien dat bestaande burgerwoningen in alle gevallen al dichter tot de relevante bedrijvigheid zijn gelegen dan de nieuw te bouwen woningen, waardoor de bestaande woningen maatgevend zijn voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Binnen het plangebied is in de huidige planologische situatie de vestiging van een kampeerboerderij op de locatie Peelkant 21 mogelijk. Met het planvoornemen zal deze mogelijkheid komen te vervallen. Eventuele toekomstige milieuhinder vanwege de kampeerboerderij is dan niet langer aan de orde. Dit komt aldus ten goede aan het woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende bestaande woningen buiten het plangebied.

#### *Conclusie*

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

## **4.9 Geurhinder en veehouderijen**

### *Toetsingskader*

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn

relevante wettelijke regelingen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen vast te stellen. Het college van B&W heeft in haar vergadering van 17 mei 2016 de geurgebiedsvisie Sint Anthonis 2016 vastgesteld. Op 23 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Sint Anthonis besloten de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2016 en de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016 definitief vast te stellen. Met het actualiseren van de gemeentelijke geurverordening en de beleidsregel ten aanzien van geur en ruimtelijke ontwikkelingen wordt een betere bescherming ten aanzien van geuroverlast door veehouderijen beoogd. Daarnaast blijft het noodzakelijk om ruimte te houden voor gewenste functieveranderingen in het buitengebied en voor een duurzame ontwikkeling van de veehouderij.

### *Beoordeling*

In de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijen gelegen. Binnen een straal van 500 meter betreft dit een veehouderij aan de Peelkant 29 en een veehouderij aan de Peelkant 44. Op basis van de milieuvergunning is sprake van de volgende veebezetting:

#### Peelkant 29:

- Volwassen paarden: 74 dieren (K1.100);

#### Peelkant 44:

- Zoogkoeien: 20 dieren (A2.100)
- Vrouwelijk jongvee: 15 dieren (A3.100);
- Volwassen paarden: 18 dieren (K1.100);
- Paarden in opfok: 32 dieren (K2.100).

### Vaste afstanden

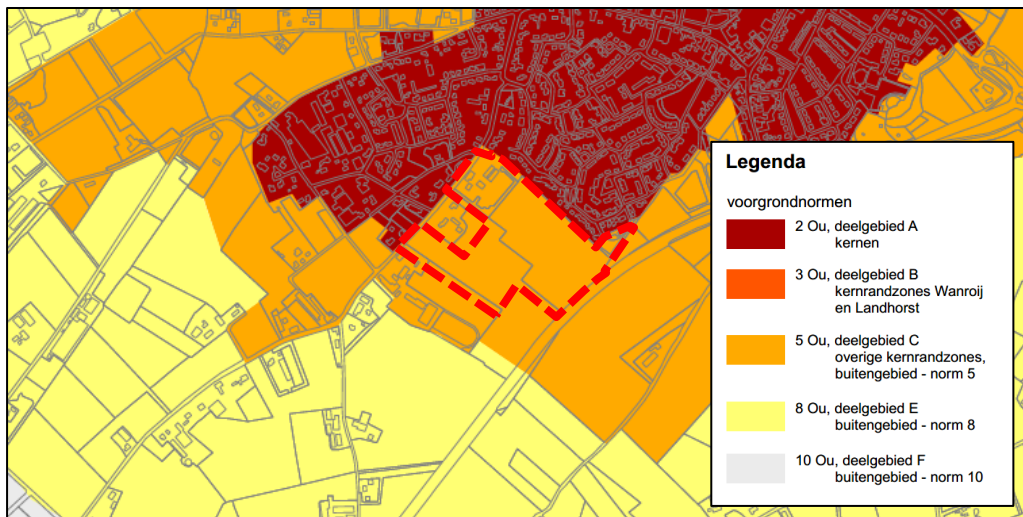
Ten aanzien van paarden, koeien en vrouwelijk jongvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Voor deze dieren gelden daarom afstandseisen. Daarom zijn voor deze veehouderij de afstandscontouren in beeld gebracht. De afstandseis bedraagt 100 meter voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (alwaar bij een herontwikkeling het plangebied tot gaat toebehoren). De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het te benutten bouwvlak tot het geurgevoelig object. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de veehouderij aan de Peelkant 29. De afstand tot de rand van het bouwvlak van de binnen het plangebied dichtstbijzijnde woonbestemming tot de grens van het te benutten agrarisch bouwvlak van de paardenhouderij aan de Peelkant 29 bedraagt circa 103 meter, gevisualiseerd in onderstaande afbeelding. Daar aan de vaste afstand wordt voldaan, is ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat vanwege de paardenhouderij verzekerd en wordt de paardenhouderij niet belemmerd in haar bedrijfsvoering.



Afstand woningbouw tot nabijgelegen veehouderij. De blauwe contour duidt een afstand van 100 meter vanaf de rand van het te benutten bouwvlak van de veehouderij.

### Voorgrondbelasting

Voor dieren waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgelegd gelden geen vaste afstanden, maar gelden geurnormen. In de geurverordening van de gemeente Sint Anthonis is bepaald dat voor de verschillende deelgebieden verschillende maximale waarden gelden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied. Het plangebied is gelegen deels binnen deelgebied C 'Overige kernrandzones'. Binnen dit deelgebied geldt een maximale geurbelasting van 5 Ou/m<sup>3</sup>.



Uitsnede uit kaart 'Actualisatie geurverordening gemeente Sint Anthonis', behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2016'.

De dichtstbijzijnde veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geurnormen gelden is gelegen aan de peelkant 35. Ter plaatse worden vleeskuikens gehouden. De afstand van deze veehouderij tot het plangebied bedraagt circa 550 meter. Gelet op

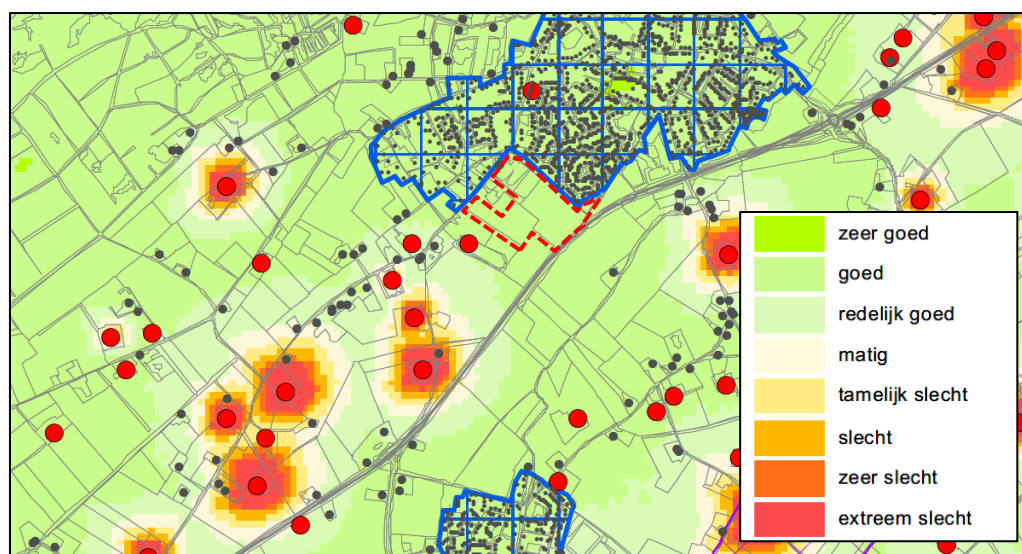


deze afstand kan ter hoogte van het plangebied vanwege deze individuele veehouderij een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Daar bestaande woningen welke eveneens zijn gelegen binnen deelgebied C (en waarvoor aldus eenzelfde geurnorm geldt als binnen het plangebied) reeds dichterbij deze veehouderij zijn gelegen, wordt de betreffende veehouderij evenmin belemmerd in eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, omdat de bestaande woningen maatgevend zullen zijn voor enige ontwikkelruimte.

#### Achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgroondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Het plangebied ligt in een gebied waar op basis van de geurkwaliteitskaarten zoals opgenomen als bijlage bij de geurverordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



*Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve voor- en achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder, behorend bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2016'.*

#### Volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Binnen deze straal bevinden zich momenteel echter geen veehouderijen waar geiten worden gehouden. Op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten. Eventuele

gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen zijn derhalve niet van invloed op het ruimtegebruik binnen het plangebied.

#### Volksgezondheid in relatie tot overige veehouderijen

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 toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is wel gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf: Peelkant 35 (vleeskuikens) (stap 5b) en niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Aan alle stappen, behoudens stap 5b, wordt voldaan. Vanwege het niet voldoen aan stap 5b dient conform de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 in beginsel om advies te worden gevraagd bij de GGD. Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

## **4.10 Spuitzones**

### *Toetsingskader*

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is

van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen. Dat is maatwerk.

#### *Beoordeling*

De gronden binnen het plangebied kennen in de huidige situatie een agrarische bestemming. Met het planvoornemen zal dit wijzigen in een groen-, woon- en verkeersbestemming. De regels van dit bestemmingsplan sluiten het benutten van deze gronden voor het telen van gewassen uit. Vanwege de gronden binnen het plangebied hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met een spuitzone.

Het plangebied grenst enkel aan de zuidzijde aan een agrarische bestemming. Deze agrarische gronden worden in de feitelijke situatie niet gebruikt voor fruit- of bometeelt. Het betreffen akkerlanden waar maïs wordt verbouwd. Akkerlanden worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen. Ook andere gewassen als aardappelen, bieten, blauwe bessen en tarwe worden op deze wijze bespoten. Deze gewassen hebben een hoogte van 0,5 tot 2,5 meter. Door het neerwaarts bespuiten (in tegenstelling tot bespuiting met een dwarsstroomspuit of axiaal boomteeltspuit waarbij de bespuiting zij- en opwaarts is gericht) wordt de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum beperkt. Ook voor deze gronden hoeft aldus geen rekening te worden gehouden met een spuitzone.

#### *Conclusie*

Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones binnen het plangebied, derhalve is met betrekking tot spuitzones een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden omliggende kwekerijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

## **4.11 Externe veiligheid**

### *4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid*

#### *Toetsingskader*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een bovengrondse propaantank. Het betreft de inrichting aan de Oude Blauwstraat 1a te Sint Anthonis, gelegen op een afstand van circa 500 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een Bevi-inrichting. Er geldt een generieke risicocontour van 15 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten vanaf de bovengrondse tank. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het plangebied.

#### Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.11.2 Transport en externe veiligheid

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3.630 meter van de Rijksweg A73. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de transportroutes geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour waar onderhavig plangebied in is gelegen. Gelet op de ruime afstand van de transportroute tot het plangebied vormt de ligging hiervan geen belemmering voor onderhavig voornemen ten aanzien van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Op circa 20 meter afstand van het plangebied (circa 110 meter afstand van de voorziene bebouwing) ligt de provinciale weg N272. Over de provinciale weg N272 worden gevaarlijke stoffen vervoerd uit de categorie LF1, LF2 en GF31. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Omdat het plangebied binnen de 200 meterzone van de provinciale weg ligt, dient conform art. 8 Bevt het groepsrisico verantwoord te worden voor het scenario BLEVE. Indien wordt voldaan aan de criteria uit art. 8 lid 2 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Aan de hand van de vuistregels uit de bijlage van de Handreiking Risicoanalyse Transport kan bepaald worden of aan de criteria uit art. 8 lid 2 Bevt wordt voldaan. Tevens wordt aan de hand van de vuistregels getoetst aan het plaatsgebonden risico. Bijlage 13 bij deze toelichting bevat deze toetsing. Hieruit volgt dat conform art. 8 lid 2 Bevt kan voldaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico BLEVE.

De relevante scenario's i.r.t het plangebied zijn een BLEVE en een plasbrand. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Een plasbrand wordt veroorzaakt door een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank. Een groot deel van de benzine stroomt in korte tijd uit. Er wordt een plas gevormd die zich in de omgeving verspreidt. Ontsteking leidt tot een korte brand. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de plasbrand. De bebouwing

bevindt zich ver buiten deze 30 meter. Om deze reden wordt het scenario niet verder beschouwt.

Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Dit is gelet op 'compositie 5 stedenbouw, 2021' het geval. De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is slecht. Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

Voor het overige adviseert de veiligheidsregio om de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.
- De inrichting van het gebied bepaalt ook in grote lijnen de mogelijkheden t.a.v. de reguliere brandbestrijding. Voor de inrichting van het plangebied is het advies de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater als uitgangspunt te nemen. Indien aan deze regels voldaan wordt is er sprake van goede ontvluchtings- en bestrijdingsmogelijkheden.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid*

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt

bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 680 meter. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

#### *Conclusie*

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

### **4.12 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), fijn stof ( $\text{PM}^{10}$ ), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor  $\text{PM}_{10}$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor  $\text{NO}_2$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;



- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 92 nieuwe woningen en de splitsing van een bestaande woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de Provinciale Weg en de Peelkant. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze wegen onder de grenswaarden lagen (< 35 µg/m<sup>3</sup>). Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.13 Kabels en leidingen

##### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

##### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

##### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

#### 4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

#### *Beoordeling*

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 92 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 92 nieuwe woningen en de splitsing van een bestaande woning en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een aanmeldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### *Conclusie*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van 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 en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

### 5.3 Regels

#### 5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

##### Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg

vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

### 5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

#### Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het openbaar groen binnen het plangebied alsmede fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemming is waterberging en water ook mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zijn deze gronden ook bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap. De landschappelijke inpassing is binnen deze bestemming voorzien. Er is een omgevingsvergunningstelsel van toepassing ter bescherming van de landschappelijke elementen.

#### Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare verkeersruimte binnen de woonwijk. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, berm en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

#### Artikel 5 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn de nieuwe woningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de woonfunctie mogelijk tot maximaal 94 grondgebonden woningen (inclusief de te splitsen bestaande woning aan de Peelkant 21). Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. De locatie waar ruimte-voor-ruimtewoningen gerealiseerd mogen worden is specifiek aangeduid. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen. In de regels is de realisatie van de landschappelijke inpassing en waterberging gewaarborgd door deze middels een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan het gebruik van de woningen.

#### Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.

#### Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.

#### Artikel 8 Waterstaat - Beschermingszone waterlopen

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de waterloop en/of voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

### 5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

#### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald welke regels er gelden voor ondergronds bouwen. Ook is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten, alsmede een bepaling met betrekking tot die gevallen waar een maatvoeringsaanduiding ontbreekt.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke activiteiten onder het strijdig gebruik worden verstaan.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

#### Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen.

#### Artikel 14 Overige regels

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen en normen voor het laden en lossen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de Bouwverordening. Uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' is het vaak wel aangewezen om het parkeren en laden en lossen te reguleren. Om die reden worden parkeernormen en normen voor het laden en lossen opgenomen in een bestemmingsplan.

#### 5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

##### Artikel 15 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. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

##### Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost'.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitatiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Sint Anthonis een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten, planschade en bovenwijkse voorzieningen wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.



## 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vooroverleg heeft plaatsgevonden met het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Ook is de Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.

#### *Waterschap Aa en Maas*

Het waterschap merkt op dat het waterbeleid in maart 2021 is gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens voor het retentievereiste van 2.000 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. De waterparagraaf is aangepast op dit nieuwe beleid. Daarnaast geeft het waterschap mee dat vanwege de verhardingstoename van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> een watervergunning benodigd is. Deze watervergunning zal worden aangevraagd. De aanvraag voor deze vergunning dient tevens een waterhuishoudkundig plan te bevatten. Tot slot verzoekt het waterschap de A-watergang en bijbehorende beschermingszone ten zuiden van het plangebied te benoemen in de toelichting. De beschermingszone, die deels binnen het plangebied ligt, was al opgenomen in de regels en verbeelding. De betreffende watergang is naar aanleiding van de reactie van het waterschap ook specifiek benoemt in de toelichting.

#### *Provincie Noord-Brabant*

De provincie Noord-Brabant acht de uitbreidingsrichting op basis van de gebiedsvisie voorstelbaar. Wel is het van belang dat de duurzame stedelijke ontwikkeling voor woningbouw zich in voldoende mate verhoudt tot de woningbouwbehoefte en de geldende regionale afspraken. Daarover merkt de provincie op dat de gemeente al over (te) veel plancapaciteit voor woningbouw beschikt. Nieuwe plannen ontwikkelen of het (substantieel) ophogen van bestaande (zachtere) plancapaciteit voorziet niet in een kwantitatieve woningbehoefte. Vanuit de demografie, verhuisbewegingen en migratiesaldo wordt ook geen bevolkingsgroei, die aanleiding geeft voor nadere planvorming, voorzien.

In het voorliggende plan is er sprake van ophoging van de plancapaciteit. Belangrijk is daarnaast, in het kader van de regionaal geldende afspraken, om nader te duiden welke fasering er bij realisatie wordt voorzien en of er met de voorgenomen woningbouwontwikkeling concurrentie ontstaat op de woningmarkt tussen verschillende woningbouwontwikkelingen. In de Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018, wordt namelijk gesteld dat te veel woningen tegelijk op de markt brengen in deze regio betekent dat er onwenselijke concurrentie tussen diverse ontwikkelingen zal gaan ontstaan. Dit betekent dat het voorliggende plan met deze aantallen, dan wel

zonder nadere onderbouwing vooralsnog volgens de provincie geen doorgang kan vinden. Ofwel het plan dient in verhouding komen te staan tot de geprognosticeerde behoefte aan aantal woningen én andere plannen voor woningbouw in de gemeente. Ofwel er dienen keuzes te worden gemaakt tussen plannen voor woningbouw, waarbij andere woningbouwplannen komen te vervallen of naar achteren worden geschoven in de tijd.

De provincie nodigt de gemeente uit om in overleg te treden over de te maken keuzes in de te realiseren woningbouwplannen, eventueel het schrappen of in omvang beperken van de huidige plancapaciteit en met welke kwalitatieve opgaven de woninbouwontwikkelingen (kunnen) worden verknoopt. Deze overleggen zijn reeds aangevangen en nog gaande. De resultaten daarvan worden te zijner tijd verwerkt in de onderhavige toelichting. De overlegreactie van de provincie is als bijlage 14 gevoegd bij deze toelichting.

#### *Veiligheidsregio Brabant-Noord*

Conform artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is de veiligheidsregio om advies gevraagd. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de lokale transportroute voor gevaarlijke stoffen N272 dient conform art 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord. Het advies van de veiligheidsregio is integraal verwerkt in de paragraaf externe veiligheid uit deze toelichting.

## **7.2 Omgevingsdialoog**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatieavond voor omwonenden op 31 maart 2021. De presentatie werd verzorgd door de initiatiefnemer. Voor de informatieavond zijn 44 aanwonenden uitgenodigd. Tijdens de informatieavond waren 36 aanwonenden aanwezig. Aanwonenden hebben op verschillende manieren de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren:

- Mondeling tijdens de digitale informatieavond;
- Door gebruik te maken van een chatfunctie tijdens de digitale informatieavond;
- Door na afloop van de avond, maar uiterlijk 9 april, een email te sturen naar Ruimte voor Ruimte.

Na afloop van de informatieavond is het beeldmateriaal van de avond per email beschikbaar gesteld aan de aanwezigen. Bovendien is ook het concept-stedenbouwkundig plan per email nagestuurd.

Van alle reacties die zijn ontvangen is verslag opgesteld. In dit verslag zijn de reacties geanonimiseerd en gecategoriseerd. De direct aanwonenden hebben een kopie van dit verslag ontvangen. Het verslag is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan aangepast door het uitwisselen van 0-treden woningen, om tegemoet te komen aan zorgen over uitzicht en inkijk. Ook wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd om zorgen over de verkeersbewegingen en verkeersafwikkeling weg te nemen.

### **7.3 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting waarna het aan de gemeenteraad is om een besluit over vaststelling te nemen.





## **Bijlagen**



