



Toelichting

Bestemmingsplan

‘Wanroij, RvR Hapseweg ong., kavel 1-2-3’

Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte woningen

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Sint Anthonis

17 september 2020

Bestemmingsplan

‘Wanroij, RvR Hapseweg ong., kavel 1-2-3’

Gegevens opdrachtgever

Naam : Familie van Wijk
Contactpersoon : P. van Wijk
Adres : Krimlinde 5
Postcode : 5446 BP
Plaats : Wanroij

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie
Contactpersoon : N. van de Goor
Adres : Verwestraat 32
Postcode : 5491 BZ
Plaats : Sint Oedenrode
Telefoon : 06-19743337
E-Mail : nikol@pittiger.com
Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Stedenbouw	8
2.3	Verkeer en parkeren.....	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4.	Milieuhygiënische aspecten	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Akoestiek	21
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.5	Bodem	26
4.6	Externe Veiligheid.....	27
4.7	Natuur	29
4.8	Kabels en leidingen.....	33
4.9	Luchtkwaliteit	33
4.10	Water.....	36
4.11	Geur	37
4.13	Volksgezondheid	40
4.14	Hoogspanningslijnen	42
4.15	Spruitzones gewasbescherming	42
5.	Toelichting, verbeelding en regels	44
5.1	Algemeen.....	44
5.2	Toelichting op de regels	44
6.	Haalbaarheid	47
6.1	Economische haalbaarheid	47
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid	47

7. Bijlagen	48
-------------------	----

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Hapseweg ongenummerd (tussen 14 en 35) te Wanroij drie vrijstaande woningen met bijgebouw mogelijk te maken. Het gaat om een ontwikkeling in het kader van Ruimte-voor-Ruimte, waarbij ter compensatie voor de sloop van stallen elders dan wel door het leveren van een fondsbijdrage, woningbouw ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.

Procedure

Om de plannen van de initiatiefnemers te realiseren hebben de gemeente en de initiatiefnemers gezamenlijk besloten een en ander juridisch-planologisch mogelijk te willen maken. Dit gebeurt door het voeren van een bestemmingsplanprocedure voor deze individuele locatie teneinde de bestemming ter plaatste te wijzigen van 'Agrarisch' in 'Wonen' met de benodigde bouwmogelijkheden. Aangetoond dient te worden dat het initiatief vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Onderhavige toelichting motiveert dit zowel ruimtelijk als milieutechnisch. De bijbehorende regels en verbeelding vormen het juridisch bindende toetsingskader.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Hapseweg te Wanroij, tussen nr. 14 en 35, buiten de bebouwde kom in een kernrandzone. De ligging van het plangebied is zichtbaar op onderstaande luchtfoto. Zie daarvoor de blauwe pijl.



De begrenzing van het plangebied is op de afbeelding hieronder met een rode stippellijn weergegeven.

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Wanroij, sectie K, nummer 685 ter grootte van in totaal circa 2,3 hectare. De gemeente Sint Anthonis is eigenaar van het gehele perceel en verpacht het momenteel t.b.v.

akkerbouw doeleinden, waarvoor het nu dan ook in gebruik is. Het plangebied is gelegen in de noordoostelijke hoek van het perceel en omvat een grootte van circa 3.380 m². De gemeente Sint Anthonis is bereid om dit gedeelte van het perceel – het plangebied – te verkopen aan de initiatiefnemers van onderhavig bestemmingsplan zodat zij daar drie Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen ontwikkelen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld op 18 juni 2013), 'Buitengebied, Veeplan 1' (vastgesteld op 10 maart 2016) en 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' (vastgesteld op 19 juli 2017).

Het plangebied heeft in deze bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch'. Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en de legenda. Het rode vierkant geeft de globale ligging van het plangebied aan.



Uit bovenstaande blijkt dat het voorgenomen initiatief niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te kunnen maken is dan ook een bestemmingsplanherziening wenselijk.

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de toelichting op de regels en verbeelding. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de bijlagen.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is geheel onbebouwd en voor agrarische doeleinden (akkerbouw) in gebruik, meer specifiek t.b.v. akkerbouw. Het perceel is in eigendom van de gemeente Sint Anthonis. Het perceel wordt aan de zuid- en zuidwest zijde omsloten door de bebouwing van het dorp Wanroij en aan de andere zijde door de Hapseweg (de kernrandzone van Wanroij).

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers van dit bestemmingsplan willen op het noordoostelijke deel van het perceel drie nieuwe woningen inclusief bijgebouw ontwikkelen. De te ontwikkelen woningen betreffen vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woningen, waarbij ter compensatie voor de sloop van stallen elders dan wel door het leveren van een fondsbijdrage, woningbouw ter plaatse mogelijk wordt gemaakt.

Het totale plangebied van circa 3.380 m² wordt opgedeeld in drie kavels met een oppervlakte van circa 1.200, 1.100 en 1.080 m². Voorts is het de bedoeling om op elke nieuwe kavel een woning van maximaal 1.000 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² te realiseren, e.e.a. landschappelijk ingepast.

Op de volgende afbeelding is een schets van de toekomstige situatie opgenomen.



Toekomstige bestemmingen

In het plangebied worden twee enkelbestemmingen actief: 'Wonen' (gedeelte plangebied t.b.v. de woning, bijgebouw en voor- en achtertuin) met bouwvlak en aanduiding 'Vrijstaand' en 'Verkeer' (ten behoeve van de toekomstige verbreding van de Hapseweg). Verder zal het gehele plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' krijgen ten behoeve van de bescherming van eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Op de verbeelding, behorende bij deze toelichting is te zien hoe de bestemmingen binnen het plangebied gesitueerd zijn.

Ter hoogte van de bouwvlakken mag het hoofdgebouw (alleen vrijstaand) gesitueerd worden. Bij de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met de voorgevelrooilijnen van de (toekomstige) woningen in de straat. Hoofdgebouwen mogen alleen in of achter deze rooilijn komen te staan. Voor bijgebouwen geldt dat deze ook buiten het bouwvlak, maar binnen de woonbestemming opgericht mogen worden.

De woningen mogen niet meer bedragen dan 1.000 m³ worden en bijgebouwen mogen niet meer dan 150 m² totaal bedragen. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mag respectievelijk niet hoger dan 6 en 9 meter zijn, voor de bijgebouwen geldt daarvoor respectievelijk 3 en 5,5 meter.

2.2 Stedenbouw

Positionering en bouwmassa

Voor onderhavig plan is op 12 maart 2019 door RB3 Planontwikkeling in opdracht van de gemeente Sint Anthonis een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Vanuit stedenbouwkundige principes wordt voorgesteld om aan de randen van het plangebied voor een opener/zachter bebouwingsstructuur te kiezen en naarmate meer in westelijke richting aan te sluiten op de bestaande dorpsbebouwing. De dichtheid van de bebouwing dient daarop afgestemd te worden met een verloop van dicht naar minder dichtere bebouwing.

Vanuit het perspectief Ruimte-voor-Ruimte hanteert de gemeente Sint Anthonis de richtlijn dat hiervoor kavels gewenst zijn van ca. 1.000 tot 1.200 m², waarop woningen van max. 1.000 m³, gebouwd kunnen worden in een hoofdvorm bestaande uit 2 lagen met kap. Dit betreft een goothoogte van max. 6 meter en een nokhoogte van max. 9 meter. Dit resulteert vervolgens in een ruimtebeslag van woningen met een voetprint van ca. 135 m² (blokafmetingen 10x13,5 of 9x15 of 8x17, etc.). Hiermee wordt met de kaveloppervlakken van ca. 1.000 tot 1.200 m² dan al een lossere, minder dichte bebouwingsstructuur verondersteld. V.w.b. het aantal vierkante meter aan bijgebouwen wordt in dit bestemmingsplan voor percelen groter dan 1.000 m², 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Uiteraard zal er rekening gehouden moeten worden met de afstand tot de zijdelingse

perceelsgrenzen. In onderhavige situatie gaat het dan voor wat betreft het hoofdgebouw om 3 meter aan beide zijden.

Beeldkwaliteit

De gemeente Sint Anthonis bezit voor het gebied waarin onderhavige ontwikkeling gelegen geen Welstandscriteria en/of een beeldkwaliteitsplan, toch dient met een aantal beeldkwaliteitseisen rekening gehouden te worden. Voor onderhavige locatie zijn de volgende uitgangspunten omschreven:

- De perceelgrenzen moeten groen worden ingepast;
- De kernrandzone scheidt de bebouwde kom met het buitengebied en kent daarmee een landelijk karakter;
- Door de bouwmassa van maximaal 2 bouwlagen voorzien van een kap en de materialisatie kan een nadrukkelijke relatie worden gelegd met de landelijke sfeer, maar ook met het komgebied in de omgeving van het plangebied;
- Een goede afstemming tussen hedendaagse en historiserende architectuur en het gebruik van zowel nieuwe(re) als authentieke materialen kan een unieke invulling geven aan deze locatie.

2.3 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft een minimaal effect op de verkeersbewegingen ter plaatse. Geen sprake is van een onevenredige verkeerstoename. De reeds aanwezige infrastructuur kan de lichte toename van zowel auto's als fietsen prima afwikkelen, het wegprofiel en de ontsluiting zijn afdoende. Om het wegprofiel van de Hapseweg in de toekomst mogelijk te optimaliseren wordt een strook grond binnen het plangebied direct ten westen van de Hapseweg als 'Verkeer' bestemd. Dit biedt de mogelijkheid om de Hapseweg ter hoogte van deze bestemming te verbreden.

Voor parkeren geldt het volgende. De functie wonen vindt aansluiting bij de ASVV 2012 (CROW), wonen, vrijstaand niet stedelijk. Voor de rest van de bebouwde kom en het buitengebied geldt een norm van 1,8-2,6 parkeerplaatsen per woning. Uitgegaan wordt van een gemiddeld aantal te realiseren parkeerplaatsen van 2,2 voor één woning. De afmeting per parkeerplaats dient o.b.v. de ASVV 2,5 x 5 meter te zijn. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte. In de toekomstige situatie zullen in ieder geval 3 parkeerplaatsen per woning aangelegd worden.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro/ Rarro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

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

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig plangebied is het volgende punt relevant:

- het Natuurnetwerk Nederland wordt op basis van artikel 2.10 Barro in de provinciale verordening worden aangewezen en beschermd. Voor Noord-Brabant is dit gebeurd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Dit onderwerp zal in het provinciaal beleid verder aan de orde komen.

Ten aanzien van het plangebied geldt dat de ontwikkeling geen specifieke betrekking heeft op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. Het plangebied is niet gelegen in de EHS dan wel het Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 BRO).

De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen drie treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

In dit geval gaat het om het toestaan van één nieuwe wooneenheid inclusief bijgebouwen. Omdat het plan dermate kleinschalig is (drie woningen) betreft het hier geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Bro, zodat de ladder niet doorlopen hoeft te worden. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het artikel 3.1.6. Bro.

3.2 Provinciaal beleid

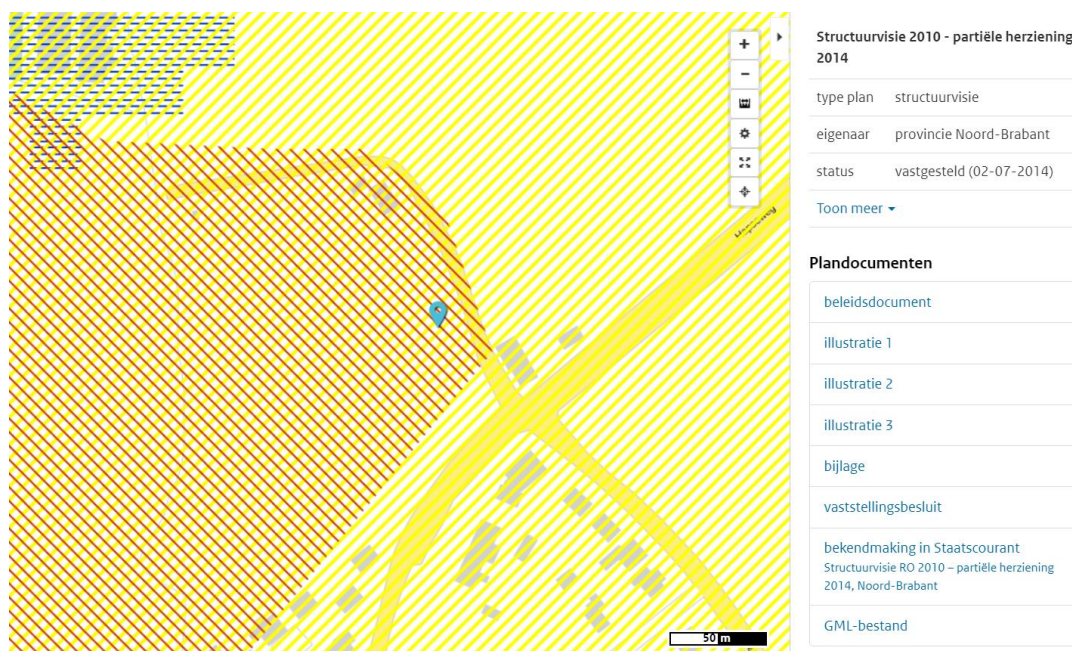
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (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. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Uit onderstaande uitsnede van de structurenkaart van de structuurvisie blijkt dat onderhavig plangebied in een gebied ligt dat is aangemerkt als 'Kernen Landelijk Gebied' nader aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en

voorzieningen). Een en ander in overleg met de regio en met oog voor ruimtelijke kwaliteit.



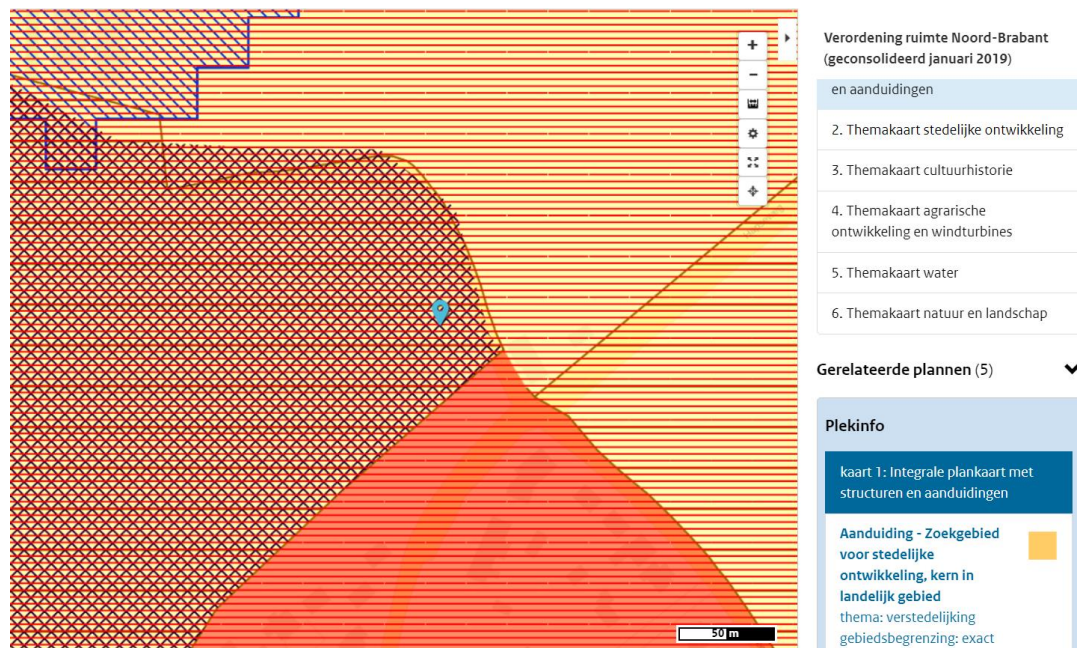
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze aan toe zijn.

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte in juli 2017 voor het laatst integraal gewijzigd/ geactualiseerd. Een en ander is verwerkt in een geconsolideerde versie (januari 2019) welke voor deze toelichting is gebruikt. De Verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

Uit onderstaande uitsnede van de verordening blijkt dat onderhavig plangebied in een gebied ligt dat is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in het landelijk gebied'.



In de Verordening ruimte staat opgenomen dat een bestemmingsplan (alsook een ander ruimtelijk besluit) dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied (art. 4.2). Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) ligt niet in het bestaand stedelijk gebied, maar in het 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied'. Toch levert dit ten aanzien van onderhavige ontwikkeling geen problemen op.

Onder voorwaarden is de geplande ontwikkeling, namelijk de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen, in dergelijke gebieden toegestaan als deze aangemerkt zijn als een bebouwingsconcentratie, geen aanzet vormt voor een stedelijke ontwikkeling en niet concurreren met de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Verder dient de bebouwing landschappelijk ingepast te worden en mag het niet gaan om een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling (artikel 7.8 c.q. 8.2 Vr).

De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie in de vorm van een kernrandzone aan de rand van het dorp Wanroij. Een kernrandzone is conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

De locatie van de drie woningen ligt in het snijvlak tussen de huidige bebouwde kom van Wanroij en het landelijk gebied dat eigenlijk direct aan de Hapseweg (in noordoost-zuidwest richting) ligt. De bebouwde kom heeft een nadere afronding aan de Hapseweg in noordwestelijke richting, zoals ook in het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1) is aangegeven en is meegenomen in de ontwerp-opgave voor de locatie in groter verband. Hierdoor ontstaat een meer vloeiende afrondingsgrens van de kern langs de Hapseweg. In het

stedenbouwkundig plan is vanuit deze wens een doorkijk gemaakt voor dit zoekgebied reguliere woningbouwontwikkeling naar de nabije toekomst, beredeneerd vanuit een duurzaam eindbeeld waarbij voor deze drie woningen en de relatie naar het achterliggende perceel (direct grenzend aan de bestaande bebouwing van de kern Wanroij) waardoor een bij maat en schaal passende invulling is gekozen aan dit deel van de Hapseweg, juist vanwege kavelomvang, bouwmassa en toekomstig eindbeeld.

De openheid die door kavelomvang en bouwmassa op die locatie ontstaat is een prima passende overgang van kern naar landelijk gebied, en vormt daarmee de kernrandzone.

Daarbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat de tussenliggende invulling van het gebied aan de westzijde van de drie woningen een invulling krijgt met minder grote kavels en compacter bouwmassa voor reguliere woningbouw, in een hogere dichtheid als voor de drie woningen is ontworpen. Daardoor word bovendien bereikt dat er, naarmate er dichter op het snijvlak van bebouwde kom en buitengebied, minder dicht wordt gebouwd, een geleidelijker overgang ontstaat in bebouwingsdichtheid richting buitengebied.

Door hun schaal/ maat en architectuur zijn de drie woningen niet passend in het beeld langs de huidige Hapseweg, aan de noordwestzijde van de zuidwest-noordoost lopende weg, als voortzetting van de bebouwing langs het lint. Hier, in het lint, passen eigenlijk kleinere kavels en dient vanuit de verkeerskundige benadering ook een ontsluiting voor het tussenliggende gebied te worden gerealiseerd. Bovendien zou daarmee het hoogwaardige architectuurbeeld van zowel de nieuw te bouwen woningen als de bestaande woningen elkaar verstoren. Door de keuze van een verkeersontsluiting haaks op de Hapseweg (zuidoost-noordwest lopend) wordt bovendien meer recht gedaan aan de oorspronkelijke verkeersstructuur, namelijk een lint als ontwikkelings-as met haaks daar op de(wijk)ontsluitingsweg.

Het tijdspad waarbinnen de totale afronding van de kern Wanroij op deze locatie wordt gerealiseerd zal binnen een periode van ca. 5 jaren worden gerealiseerd, een en ander afhankelijk van de woningmarktomstandigheden. Het stedenbouwkundig plan wordt bij de verdere ontwikkeling van dit gebied als leidraad meegenomen en de drie woningen zullen, zoals voorgesteld, daadwerkelijk de invulling van de “kernrandzone” vormen.

Doordat de gemeente al eigenaar is van de betreffende gronden kan snel een nadere studie naar de invulling van dit gebiedje ter hand worden genomen, waardoor realisatie binnen een afzienbare periode kan plaatsvinden. Uitgangspunt daarbij is dan wel de stedenbouwkundige grondslag die binnen het stedenbouwkundig plan voor de drie woningen aan de Hapseweg is aangegeven.

Voor de ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt ter compensatie van deze bouwmogelijkheid stallen elders gesloopt (voor een nadere omschrijving wordt naar paragraaf 3.3.2 verwezen). Er wordt dus een aanzienlijke kwaliteitswinst behaald en er wordt niet geconcurrereerd met de regeling Ruimte-voor-Ruimte. T.b.v. de nieuwbouw is een landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 2 bij deze toelichting) opgesteld dat passend is in de omgeving, het foerageergebied van de steenuil in de omgeving versterkt en qua aanleg en onderhoud juridisch is geborgd. Verder is geen sprake van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Het gaat om drie vrijstaande woningen (geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de Bro/ jurisprudentie) op grote kavels (ca. 1.080 – 1.200 m²) in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone).

Ook moet rekening gehouden worden met artikel 3 inzake bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig plan is het volgende van toepassing (art. 3.1, Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit). De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer.

Het plan is gelegen in een bebouwingsconcentratie in de vorm van een kernrandzone aan de rand van het dorp Wanroij dat zorgt voor de overgang tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. De Hapseweg vormt de fysieke scheiding van het overgangsgebied kern Wanroij aan de ene zijde, en het overgangsgebied kern-buitengebied aan de andere zijde. Een verdere invulling van het overgangsgebied met ruim opgezette- en landschappelijk ingepaste Ruimte-voor-Ruimte kavels is ter plaatse dan ook stedenbouwkundig- en landschappelijk voorstelbaar.

De nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast op een manier die passend is in het gebied en in lijn is met “de afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap” zoals op 2 december 2015 in de regio noordoost Brabant is vastgelegd. Onderhavig initiatief valt binnen de gemaakte afspraken in categorie 1 wat betekent dat landschappelijke inpassing is vereist, waaraan ook gevolg is gegeven (zie bijlage 2 bij deze toelichting voor het landschappelijk inpassingsplan).

De ontwikkeling past qua functie in het gebied, dat overwegend de functie ‘wonen’ kent. Zie verder ter onderbouwing paragraaf 2.2 ‘Stedenbouw’ en paragraaf 3.1, onder ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Verder kan gemeld worden dat rekening wordt gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis 2014

De Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis (vastgesteld d.d. 27 januari 2014) geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente.

De gemeente Sint Anthonis heeft het buitengebied, naar gelang de karakteristiek van het gebied, in meerdere gebieden opgesplitst. Per gebied wordt de karakteristiek beschreven en worden de ambities kort en bondig neergezet.

Uit onderstaande uitsnede van de structuurvisie kaart blijkt dat onderhavig plangebied in deelgebied ‘6 kleurenpalet’ ligt.



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

Deze ambitie leidt tot meerdere kansen. Ten aanzien van 'wonen' zijn in deelgebied 6 de volgende kansen geformuleerd.

- Nieuwvestiging in het kader van Ruimte-voor-Ruimte is mogelijk;
- Omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning of plattelandswoning is mogelijk om leegstand tegen te gaan.

Om over te gaan tot ontwikkeling gelden wel een aantal gebiedspecifieke voorwaarden, nl.:

- bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
- bijdragen aan behoud dan wel versterking van de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied;

en algemene voorwaarden:

- nieuwvestiging binnen een bebouwingsconcentratie;
- bijdragen aan of passen binnen de gemeentelijke woonvisie;
- binnen zoekgebied verstedelijking;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- het de leefbaarheid in het landelijk gebied bevordert;
- bijdraagt aan sociaal-maatschappelijke aspecten van leefbaarheid;
- cultuurhistorische kwaliteit, wanneer aanwezig, behouden blijft;
- qua aard aangesloten wordt bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- bestaande (agrarische) ondernemingen niet extra belemmert;
- relevante duurzaamheidsaspecten op inrichtingsniveau geborgd zijn.

Onderhavige locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone) in het zoekgebied verstedelijking. Qua functie, stedenbouw en landschappelijke inpassing wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieken van het gebied. Geen sprake is van overtollige bebouwing. Passendheid binnen de woonvisie is gegarandeerd, omdat Ruimte-voor-Ruimte geen contingent opsnoept en omdat de woningen levensloopbestendig (alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond) worden uitgevoerd. Dit laatste is een voorwaarde, omdat het type woning (duur, vrijstaand) op basis van de structuurvisie kernen en het onderzoek in het kader van de regionale woningmarktstrategie in Wanroij niet lijkt te voorzien in een toekomstige behoefte. De leefbaarheid van het landelijk gebied blijft overeind. Geen sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden of de belemmering van (agrarische) ondernemers.

Het voorgenomen initiatief is passend binnen de structuurvisie buitengebied.

3.3.2 Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

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. Tevens wordt met de structuurvisie de mogelijkheden voor het toepassen van Ruimte-voor-Ruimte verbreed.

De middelen uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit zet de gemeente in voor projecten zoals opgenomen in het Groenstructuurplan.

In bijlage 2 van de structuurvisie is een lijst opgenomen met de categorieën en de ontwikkelingen die daaronder vallen. De realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning valt onder 'categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie'.

Omdat de gemeente Sint Anthonis de voorkeur heeft dat het hele bedrag van de aankoop van een RVR-titel beschikbaar komt voor investering in de eigen gemeente, heeft zij een gemeentelijke regeling ontwikkeld: Ruimte-voor-Ruimte-verbreed. Hierbij komt de volledige kwaliteitsbijdrage (€ 125.000,- ex. BTW per te ontwikkelen woning) ten goede aan de kwaliteit in de eigen gemeente. De kwaliteitsbijdrage die geleverd dient te worden bij onderhavige ontwikkeling betreft derhalve een bedrag van € 375.000,-. Conform de gemeentelijke regeling kan dit bedrag in een fondsbijdrage worden gestort of door de het slopen van stallen op de planlocatie of elders. Vanuit het fonds Ruimtelijke Kwaliteit kan de gemeente zelf investeringen doen die ten goede komen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsbijdrage van € 375.000,- wordt bij onderhavige ontwikkeling grotendeels geleverd door het slopen van stallen op locaties elders. Te samen borgt dit de vereiste kwaliteitsverbetering. Op de locaties van de (voormalige) agrarische bedrijven Sambeeksedijk 3 te Sint Anthonis, Walsert 5 te Rijkevoort – De Walsert, Driehoek 11 te Oploo, Tweede Stichting 11 te Oploo, Bus 3 te Oploo, Boekelsebaan 3 te Landhorst en Stevensbeekseweg 18-20 te Stevensbeek is in totaal 8.718 m² stallen gesloopt, 483 m² mestputten verwijderd, 6.993 m² verharding geamoveerd en 1.262 m² sleufsilo's gesloopt. Deze sloop vertegenwoordigt een waarde van € 374.995,-, een en ander conform de waarderingsmethode zoals opgenomen in de Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Het resterende bedrag van € 5,- wordt gestort in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. De afspraken hiertoe zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke tussen de gemeente en de initiatiefnemer is aangegaan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen t.a.v. van de gemeente regeling Ruimte-voor-Ruimte verbreed.

Dit gegeven vormt een uitwerking van de mogelijkheid zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte om onder voorwaarden één of meer woningen te realiseren in een 'bebouwingsconcentratie' binnen 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling', waarvan in onderhavige situatie sprake is. Hierbij zijn de voorwaarden van artikel 8.2 van de Verordening

ruimte van toepassing wat onder andere inhoud dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden dient te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de woningen te verzekeren. Voor onderhavige ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Realisatie van dit landschapsplan is verankerd in de regels. In artikel 9 'Algemene gebruiksregels' is opgenomen dat de gebouwen uitsluitend in gebruik mogen worden genomen, indien het landschapsplan is aangelegd en in stand wordt gehouden.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Consequenties

Met de ontwikkeling worden drie nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van een nieuwe woning. Hiertoe is het van belang dat aangetoond wordt dat geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen ontoelaatbare belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Hieronder wordt hierop nader ingegaan.

1. Ter plaatse is geen sprake van geluidsproductie door rail- of luchtvaartverkeer of van bedrijvigheid, deze onderdelen vormen v.w.b. geluid dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling;
2. het plangebied ligt in een 30 km/zone en is niet gelegen binnen een geluidszone (akoestisch aandachtsgebied) van een of meerdere wegen. Om die reden hoeft niet te worden onderzocht wat de geluidsbelasting als gevolg daarvan is op de nieuwe woningen en in hoeverre dit aanvaardbaar is in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat eventuele geluidshinder geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

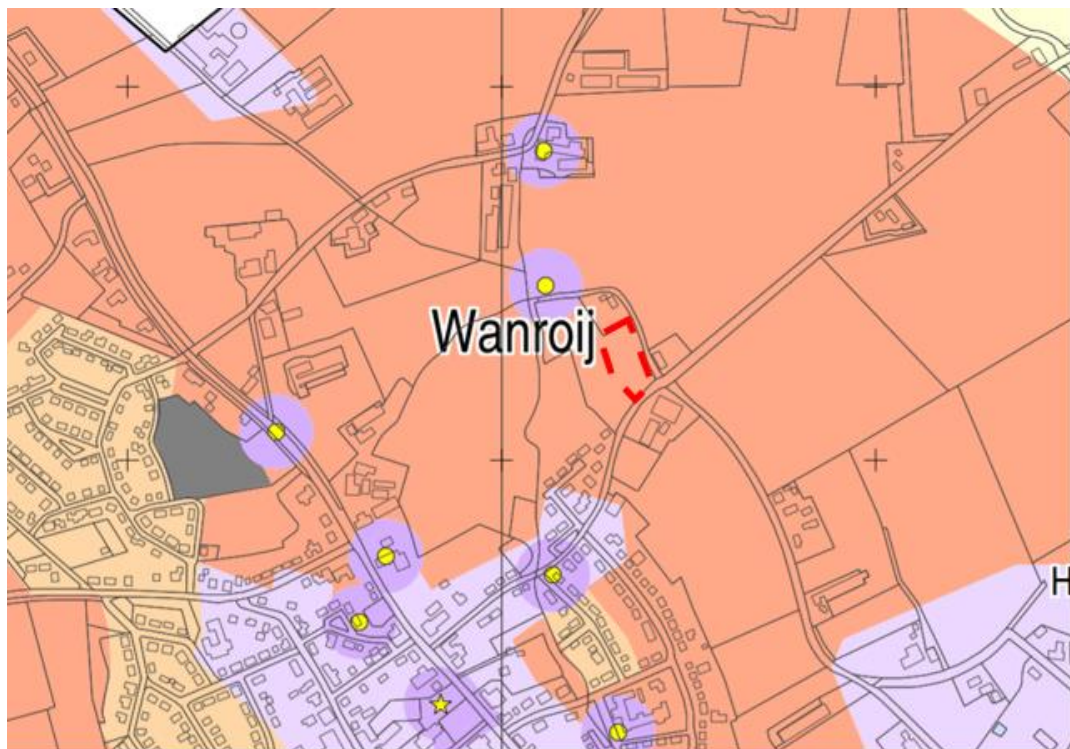
- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

De gemeente Sint Anthonis heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de nota archeologiebeleid genaamd: "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert, Grave en Landerd". Op basis van deze documenten implementeert de gemeente Sint Anthonis haar archeologiebeleid waarbij zij rekening houdt met de juiste balans tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

Consequenties

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Sint Anthonis geldt op onderhavige locatie een hoge archeologische waarde, zie de uitsnede van de verwachtingswaarde kaart hieronder en de rode onderbroken lijn erop voor onderhavige locatie.



- 1 Categorie 1: monumenten
niet van toepassing
- 2 Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².
- 3 Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- 4 Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- 5 Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.
Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².
- 6 Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
Geen onderzoeksplicht
- 7 Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoeksplicht

Dit betekent dat bij roering van de grond van meer dan 250 m² en 0,5 meter diepte een archeologisch onderzoek overlegd moet worden. Bij onderhavige ontwikkeling is waarschijnlijk sprake van ca. 900 m² grondroering, echter wordt niet dieper geroerd dan 0,5 meter waardoor archeologisch onderzoek niet aan de orde lijkt. Mocht later blijken dat toch (over een oppervlakte van meer dan 250 m²) dieper dan 0,5 meter geroerd gaat worden dan zal de initiatiefnemer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek overleggen. In het kader van de bescherming van eventuele archeologische waarden is middels dit bestemmingsplan een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3) voor het gehele plangebied in het kader van archeologie opgenomen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, is vooral punt 3 van toepassing.

Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder bestemmingsplan aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in de gemeente aanwezig zijn en hoe de gemeente deze wil beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.

Consequenties

Het plangebied kent geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, aangemerkte beeldbepalende panden, cultuurhistorisch aanwezige bouwkundige punten, lijnen of vlakken.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Met de ontwikkeling wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn diverse bedrijven gelegen, op een nutsvoorziening na, allen op een afstand niet korter dan 170 meter. Het gaat om:

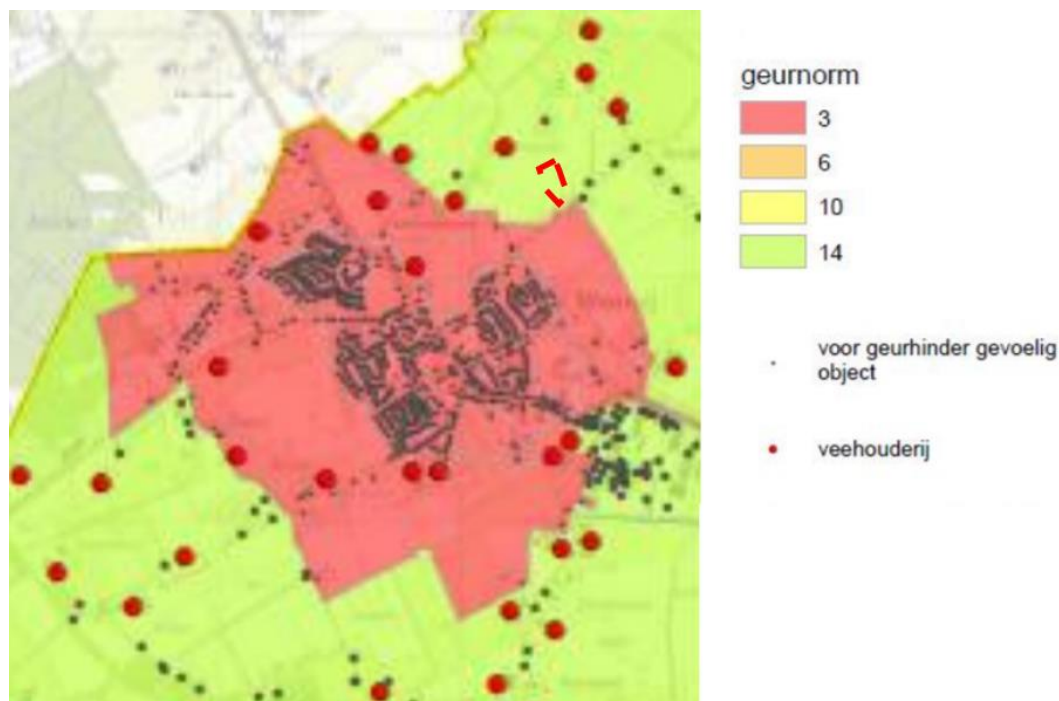
- een nutsvoorziening op ca. 90 meter ten noordwesten van het plangebied;
- agrarische bedrijvigheid (varkenshouderij) op ca. 170 meter ten noordwesten van het plangebied.

Gezien er bij de bedrijvigheid in de omgeving reeds dichtbij gevoelige bestemmingen gelegen zijn dan de nieuwe ontwikkeling komt te liggen, worden bedrijven niet meer dan reeds van toepassing zou zijn in hun bedrijfsvoering belemmerd. Daarbij komt dat

rekening wordt gehouden met de richtafstanden zoals die genoemd zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', deze worden nl. niet overschreden. Voor een transformatorhuisje (SBI-code 2008, 35) geldt een grootste richtafstand van 30 meter, voor een varkenshouderij (SBI-code 2008, 0146) geldt maximaal 200 meter.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied, met een afstand van ca. 170 meter, deels binnen de grootste richtafstand voor de varkenshouderij aan de Verlorenhoek 7a ligt. In de overdrachtsweg tussen de varkenshouderij en de nieuwe woningen liggen andere woningen van derden. Om die reden gaan we er op voorhand van uit dat ook bij de nieuwe woningen aan de geurnorm wordt voldaan.

Uit onderstaande uitsnede van de kaart voor de achtergrondbelasting blijkt dat de woningen komen te liggen in het gebied met een achtergrondbelasting van 10-14 oue/m3. De achtergrondbelasting wordt hiermee als 'voldoende' geclassificeerd. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er op grond van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder 2016' en vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan het initiatief.



Op basis hiervan kan ook geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en geen belemmeringen worden ondervonden vanuit in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bedrijvigheid in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering wordt belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Voor meer specifieke informatie over de afzonderlijk te toetsen onderdelen zoals geluid, geur, stof en gevaar wordt verwezen naar de paragrafen in dit hoofdstuk die daarover gaan.

4.5 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies vormt de bodemkwaliteit een belangrijke afweging. Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd. Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan 2 uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop herbouwd wordt.

Consequenties

Door Econsultancy is binnen het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen.

“Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor Econsultancy adviseert geen onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 uit te voeren.

Gelet op het regionale karakter van de lichte, metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de verkoop alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.”

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau gelden verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (Bevt, april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Verantwoording Groepsrisico

Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes te worden verantwoord. Dat houdt in dat ingegaan moet worden op, de hoogte van het groepsrisico, eventuele maatregelen, de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Hiervoor dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen. Het gaat om circa 80-90% van de bedrijven in Nederland.

In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om:

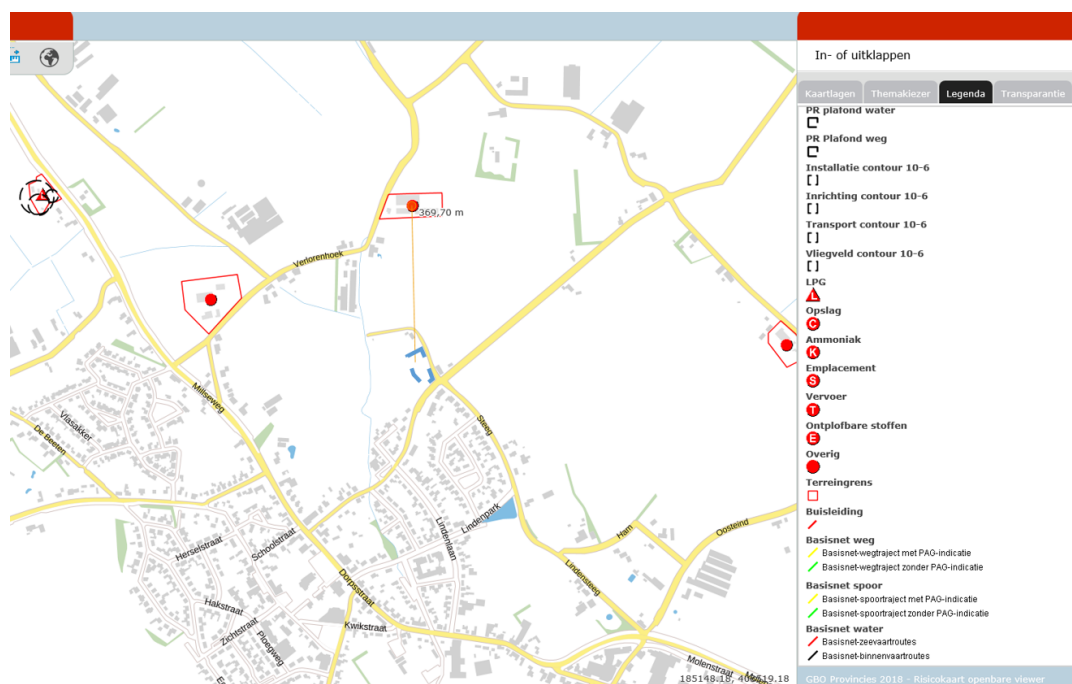
- bedrijven met opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening en
- locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is (het besluit geldt ook voor het gebruik van een propaantank door particulieren).

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk

Voor het Land van Cuijk is een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Deze beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten binnen het Land van Cuijk en is met name erop gericht dat in open plekken geen nieuwe Bevi-bedrijven worden toegestaan.

Consequenties

In de beleidsvisie zijn geen bestaande, voor het plangebied relevante, risicovolle functies geïnventariseerd. De afstand van het plangebied tot aan de dichtstbijzijnde inrichting is ca. 370 meter. Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart.



De afstand tot aan de inrichtingen is van een voldoende grootte zodat deze inrichtingen bij een calamiteit geen belemmeringen opleveren voor het initiatief. Daar het plangebied reeds is aangemerkt als een kwetsbaar object en aan de omliggende inrichtingen niks wijzigt, neemt het plaatsgebonden risico niet toe. Het groepsrisico neemt wel toe, omdat meer mensen op de locatie zullen verblijven dan in de vigerende situatie van toepassing is. Deze toename is met de ruime afstand tot aan de inrichtingen en de ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied (van de risicobronnen af) niet noemenswaardig te noemen. Omdat het plangebied niet binnen een risicobron ligt, hoeft het groepsrisico niet te worden onderzocht.

Verder is er in het plangebied geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (welke vanwege de opslag vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)) en levert de ontwikkeling geen gevaar op voor haar omgeving. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen op het perceel of in de directe nabijheid. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid en is ook geen advies van de brandweer benodigd.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dit geldt zowel voor dieren in natuurgebieden als daarbuiten.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om dieren te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen.

Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen

de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Quickscan flora en fauna

Door Gras Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oeffelter Meent op 9 km afstand. Gelet op de ligging van het plangebied en de beperkte impact van de ingreep, is een direct negatief effect op beschermde soorten in Natura 2000-gebieden niet aannemelijk. Een negatief effect als gevolg van verandering in de stikstofemissie en daarmee depositie in Natura 2000-gebieden is berekend, zie hiervoor navolgend.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland ligt op ca. 1,4 km afstand van het plangebied en wordt hiervan gescheiden door agrarische percelen en de bebouwde kom van Wanroij. Verstoring van op meer dan 500 meter afstand gelegen NNN-gebieden kan op voorhand worden uitgesloten, gelet op de ligging van het plangebied en de beperkte impact van de ingreep.

Stikstof

Door Gras Advies is een stikstofberekening uitgevoerd. Het doel van het rapport is het inzichtelijk maken van de eventuele effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder is de conclusie van het onderzoek opgenomen.

Zowel de aanleg als het toekomstig gebruik resulteren in depositiewaarden kleiner dan 0,00 mol/ha/jr in alle Natura 2000-gebieden en vormen daarmee geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat er voor de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft stikstof geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd is.

Houtopstanden

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden groter dan 10 are of rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het plangebied.

Beschermde soorten

Uit het veldonderzoek zijn de volgende restricties naar voren gekomen:

Vogels

Steenuil

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor de steenuil en de steenuil is bekend van de directe omgeving van het plangebied. Op ca. 80 m ten noordwesten van het plangebied is een steenuilenkast aanwezig. Het is niet bekend of deze kast gebruikt wordt. Nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor de steenuil en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Zangvogels

Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het plangebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Aanvullend onderzoek steenuil

Naar aanleiding van de resultaten van de flora en fauna quickscan is door Gras Advies aanvullend onderzoek naar steenuil uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Conclusie en advies

Nestlocaties, rustplaatsen en uitzichtpunten

In de tuin van de Hapseweg 35 is een verblijfplaats van een steenuil aanwezig. Mogelijk wordt hier ook gebroed. Het is aannemelijk dat de steenuil in de boomgaard en/of tuin bij Hapseweg 14 een of meer rustplaatsen en/of uitzichtplaatsen heeft. Mogelijk wordt hier ook gebroed. De steenuilenkast op ca. 80 m ten noordwesten van het plangebied wordt niet gebruikt.

Foerageergebied

De steenuil foerageert in het plangebied en omgeving. De tuin van Hapseweg 35, de boomgaard naast Hapseweg 14 en de tuin achter Hapseweg 14 zijn belangrijk foerageergebied. Ook de groenzone langs de beek op ca. 100 m ten westen van het plangebied heeft een hoge waarde als foerageergebied. Het plangebied zelf heeft een geringe, niet essentiële waarde als foerageergebied.

Mitigerende maatregelen

Bij de realisatie van de ontwikkeling en bij het toekomstig gebruik van het projectgebied zijn mitigerende maatregelen voorzien om mogelijke negatieve effecten op in de omgeving aanwezige steenuilen te voorkomen. Tevens verhogen deze maatregelen de geschiktheid van het projectgebied als leefomgeving voor steenuilen en dragen zodoende bij aan de verbetering van de duurzame gunstige staat van instandhouding van de steenuilenpopulatie in Wanroij en omgeving. De volgende maatregelen zijn voorzien:

1. randen van het projectgebied inrichten als groenzone met bomen
2. in deze randen geen felle verlichting toepassen
3. uitvoering van de werkzaamheden zonder felle, nachtelijke (bouwplaats-)verlichting

In dit kader is door Gras Advies een uitgebreid advies met mitigerende maatregelen geschreven welke als input voor het landschappelijk inpassingsplan dient. Het advies is als bijlage bij het als bijlage 2 opgenomen landschappelijk inpassingsplan gevoegd.

Wet natuurbescherming

Verstoring van de verblijfplaats (mogelijk broedlocatie) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is mogelijk. Verlies van niet essentieel foerageergebied en verstoring van belangrijk foerageergebied zijn mogelijk. Indien de voorgestelde mitigerende maatregelen allen worden genomen, wordt verstoring van de verblijfplaats en verlies van foerageergebied voorkomen.

Middels uitvoering van de hierboven beschreven mitigerende maatregelen is van verlies of beschadiging van broedplaatsen, rustplaatsen en/of uitzichtpunten geen sprake. Evenmin is er sprake van verlies van essentieel foerageergebied. Aanleg van de groenzone zonder felle verlichting verhoogt de geschiktheid van het projectgebied als leefomgeving voor steenuilen en draagt zodoende bij aan de verbetering van de duurzame gunstige staat van instandhouding van de steenuilenpopulatie in Wanroij en omgeving. Middels uitvoering van de mitigerende maatregelen wordt een verslechtering van de duurzame gunstige staat van instandhouding van de steenuil rondom het projectgebied tijdens de realisatiefase en tijdens het toekomstig gebruik voorkomen. Gelet op het feit dat mitigerende maatregelen worden genomen, is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk ontheffingsplichtig voor de Wet natuurbescherming onderdeel Soortbescherming. Derhalve is een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de steenuil aangevraagd bij het bevoegd gezag. Uitgaande van het voorkomen van een verslechtering van de duurzame gunstige staat van instandhouding middels de beschreven mitigerende maatregelen, is een ontheffing verleenbaar, danwel resulteert deze in een positieve afwijzing.

De aanvraag ontheffing op de Wet natuurbescherming volgt een separate procedure. Derhalve dient aansluitend op de aanvraag, als worstcase scenario in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bepaald te worden of een ontheffing in deze verleenbaar is. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de steenuil is verleenbaar indien:

- de ontwikkeling niet resulteert in een verslechtering van de duurzame gunstige staat van instandhouding van de soort
- er geen bevredigende alternatieven zijn
- het voornemen een in de Wnb genoemd belang dient

Uit het uitgevoerde steenuilenonderzoek en effectenbeoordeling blijkt dat er geen verslechtering van de duurzame gunstige staat van instandhouding van de steenuil optreedt bij ontwikkeling van dit project.

Alternatieven waarbij meer woningen gebouwd worden of waar geen groenzone in het projectgebied wordt gerealiseerd hebben mogelijk een beperkt negatief effect. Hier is

echter bij onderhavige ontwikkeling geen sprake van.

Met betrekking tot het in de Wet genoemd belang is bij deze ontwikkeling essentieel dat hier gebruik gemaakt wordt van een Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hierbij is ter compensatie voor de bouw van de woningen de sloop van 8.718 m² veestallen, 483 m² mestputten, 1.262 m² mestsleuven en 6.993 m² verharding beoogd. Dit resulteert in een substantiële verlaging van milieubelasting waaronder de stikstofuitstoot. Tevens draagt deze ontwikkeling bij in de provinciale en gemeentelijke opgave tot woningbouw. Een ontheffing Wet natuurbescherming voor de steenuil is, voor zover deze ontwikkeling daadwerkelijk ontheffingsplichtig is, verleenbaar op grond van bovenstaande onderbouwing.

Met inachtneming van voorgaande is een goede ruimtelijke ordening in het kader van de soortbescherming gewaarborgd.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

4.8 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (te beschermen of beschermde) kabels en leidingen aanwezig. Dit blijkt uit de vigerende bestemmingsplannen en uit de provinciale risicokaart waarin in het plangebied en de nabijheid van het plangebied geen kabels- en leidingen worden beschermd. De vigerende bestemmingsplannen zijn beide vastgesteld in 2013 en daarmee redelijk recent.

Voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied zal te zijner tijd een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;

- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

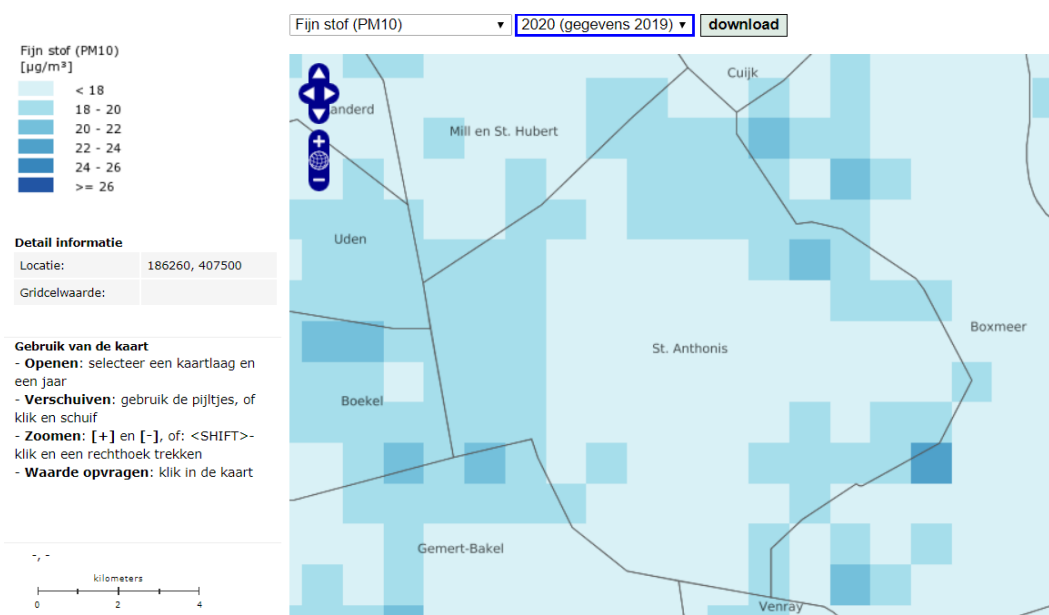
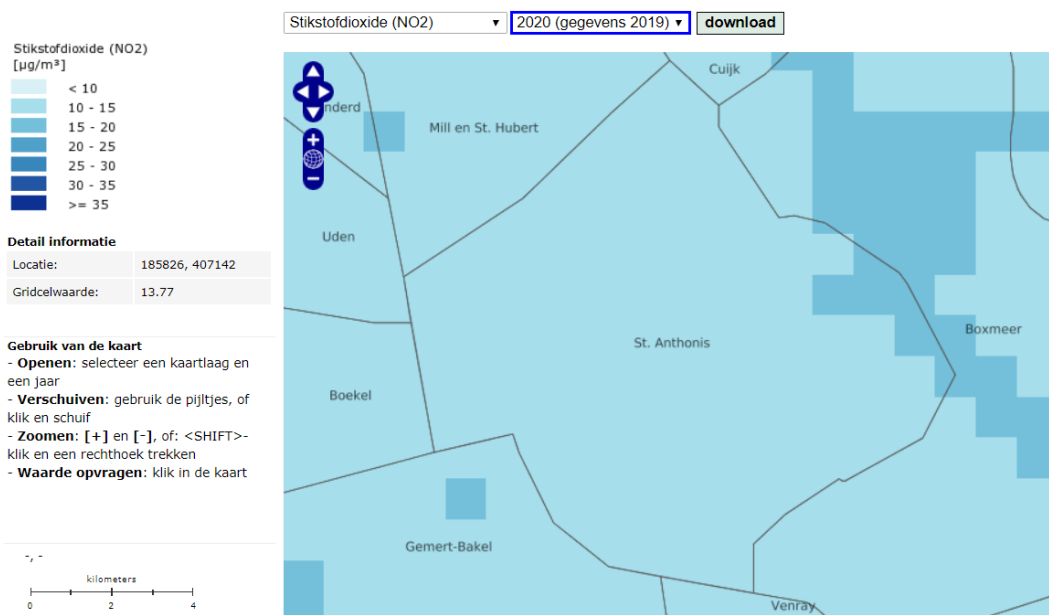
Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden bij bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m2 kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m2 nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt het project ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Omdat wel een gevoelige bestemmingen (nieuwe woningen) worden ontwikkeld, dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd.

Op de uitsneden van de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en DGN) op de volgende pagina, is de achtergrondconcentratie van stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) weergegeven. Ter plaatse van het plangebied heerst een

achtergrondconcentratie stikstofdioxide en fijn stof van respectievelijk ca. 14 en 18 microgram/m³.



De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) bedragen in beide gevallen 40 microgram/m³. Op basis van de ter plaatse aanwezige achtergrondconcentraties wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Tevens voldoet het plan aan de richtafstanden voor het aspect “stof” die in het kader van bedrijven- en milieuzonering van toepassing zijn. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water.

In het kader van haar programma 'Voldoende water en Robuust watersysteem' tracht het waterschap te zorgen voor een robuust en veerkrachtig watersysteem voor een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting en landgebruik, om bestand te zijn tegen weersextremen. Daarnaast worden afspraken gemaakt over het Gewenste grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) met de omgeving en worden inrichting en het beheer van het watersysteem hierop afgestemd. Ten behoeve van verdrogingsbestrijding zal het waterschap maatregelen uitvoeren om herstel van de gewenste hydrologische omstandigheden in Natura 2000-gebieden en Natte Natuurparels te bereiken.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Consequenties

Ter plaatse van het plangebied is waterschap Aa en Maas waterbeheerder. Waterschap Aa en Maas streeft Hemelwater Neutraal Ontwikkelen na. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling zelf zorg moet dragen voor de gevolgen die de ontwikkeling met zich meebrengt ten aanzien van het opvangen/ afvoeren van het hemelwater. Zoveel als mogelijk moeten deze gevolgen binnen het plangebied opgelost worden.

De ontwikkeling in het plangebied omvat het toevoegen van verharding. Per saldo is sprake van de toevoeging van ca. 1520 m² aan verharding (3 percelen met maximaal 300 m² bebouwing en 25% van het totale onbebouwde kaveloppervlak aan verharding). Omdat niet meer dan 2000 m² nieuwe verharding wordt toegevoegd geldt voor

onderhavige situatie onder de nieuwe keur een vrijstelling voor compensatie. Wel moet nog met het waterschap afgestemd worden. Dit kan middels www.dewatertoets.nl, waar de wateropgave ingevuld kan worden.

Via de website wordt direct na het invullen van de gegevens door het waterschap aangegeven welke consequenties op het plangebied van toepassing zijn. Voor de ontwikkeling in het plangebied is de tool op www.dewatertoets.nl ingevuld. Hieruit bleek dat met de ontwikkeling voor Waterschap Aa en Maas sprake is van de 'standaard waterparagraaf korte procedure'. Het plangebied kent geen verhardingstoename of – afkoppeling van meer dan 2000 m2 en valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Zie bijlage 7 voor de resultaten van de digitaal doorlopen watertoets op www.dewatertoets.nl.

Binnen- of direct aansluitend bij het plangebied bevindt zich, conform de legger oppervlaktewateren en de legger waterkeringen, geen sloten, beken, dijken en/of andere beschermingszones die van belang zijn voor het waterschap Aa en Maas.

4.11 Geur

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Op 17 mei 2016 heeft het college van B&W de geurgebiedsvisie Sint Anthonis 2016 vastgesteld. Op 23 juni 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente 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. In het beleid worden geurnormen en vaste afstanden vastgesteld en verschillende gebieden aangewezen waar die normen t.a.v. geurgevoelige objecten gelden.

Consequenties

In geval van geurhinder van veehouderijen veroorzaakt door veehouderijen zijn de begrippen voorgrond- en achtergrondbelasting van belang. Hieronder wordt eerst even kort op de begrippen ingegaan en worden wat voorbeelden gegeven.

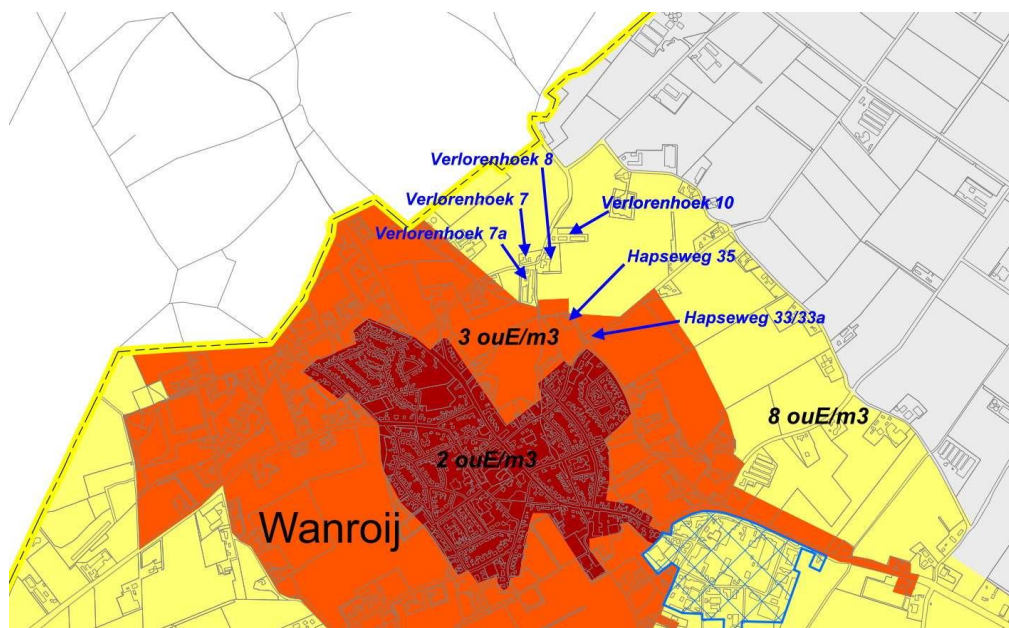
Voorgrondbelasting: de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, bijvoorbeeld omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object ligt.

Achtergrondbelasting: de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Conclusie

Voorgrondbelasting

De gemeente St. Anthonis heeft een geurverordening. De locatie is gelegen binnen de kernrandzone van Wanroij, waarvoor een geurnorm geldt van 3 ouE/m³. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven, inclusief omliggende relevante geurgevoelige objecten.



Veehouderijen zijn de bedrijven Verlorenhoek 10 en 7a. Geurgevoelige objecten zijn de Hapseweg 33/33a en Hapseweg 35 met een geurnorm van 3 ouE/m³ en Verlorenhoek 7 met een geurnorm van 8 ouE/m³. De woning Verlorenhoek 8 is een voormalige veehouderij en valt buiten de beoordeling.

In de volgende tabel is een overzicht van de resultaten voorgrondbelasting weergegeven ten gevolge van de bedrijven Verlorenhoek 10 en 7a.

nr.	geurgevoelig object	status	norm	geurbelasting	
				Verlorenhoek 10	Verlorenhoek 7a
3	bouwvlak no (1)	nieuw	3	3,6	1,9
4	bouwvlak nw (2)	nieuw	3	3,6	2,0
5	bouwvlak zw (11)	nieuw	3	2,7	1,3
6	bouwvlak zo (12)	nieuw	3	2,8	1,3
7	Hapseweg 33/33a	bestaand	3	3,1	1,4
8	Hapseweg 35	bestaand	3	4,3	2,6
9	Verlorenhoek 7achter	bestaand	8	9,0	12,8
10	Verlorenhoek 7 voor	bestaand	8	8,3	14,6

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Verlorenhoek 10 de geurnorm op de geprojecteerde woningen overschreden wordt. In de huidige situatie wordt reeds op de bestaande woningen de geurnorm overschreden. De overschrijding op de bestaande woning Hapseweg 35 is hoger dan de toekomstige woningen. Geconcludeerd wordt dat de veehouderij niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering. De overschrijding wordt acceptabel geacht.

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Verlorenhoek 7a de geurnorm op de geprojecteerde woningen niet overschreden wordt.

De berekeningen ten gevolge van de beide veehouderijen zijn in de bijlage 9 opgenomen

Achtergrondbelasting

Uit onderstaande uitsnede van de kaart voor de achtergrondbelasting blijkt dat de woningen komen te liggen in een gebied met een achtergrondbelasting van 10-14 oue/m³.



Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) uit stallen van veehouderijen onderstaande waarden gehanteerd als streef- en toetswaarden.

Achtergrondbelasting (Ou's)	Kernen (voorggrondnorm 2)	Kernrandzones (voorggrondnorm 3-5)	Buitengebied en bedrijventerrein (voorggrondnorm 8-10)
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5	Maximaal 8	Maximaal 10
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10	Maximaal 20	Maximaal 20
Onvoldoende (nee, tenzij)	Meer dan 10	Meer dan 20	Meer dan 20 Ou

De achtergrondbelasting wordt hiermee als 'voldoende' geclassificeerd.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor omliggende veehouderijen en dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.12 Milieueffectrapportage

Voor bepaalde besluiten van de overheid (al dan niet m.b.t. initiatieven van particulieren of marktpartijen) is een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht, zoals bij de bouw van 'woonwijken', de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten, plannen en besluiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie gaat het om het realiseren van drie Ruimte voor Ruimte woningen waardoor dit niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Hiertoe is een aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

4.13 Volksgezondheid

Beleidskader

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In dit bestemmingsplan zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Advies GGD

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de GGD gevraagd om het verzoek te beoordelen. Het doel van dit advies is om de initiatiefnemers te informeren dat wel degelijk hinder en/of gezondheidseffecten kunnen optreden, ondanks voldaan wordt aan

de verschillende grenswaarden, richtafstanden of normen. Het advies van de GGD is in bijlage 8 bijgevoegd.

Veehouderijen

Uit het VGO onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid' blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen mensen een grotere kans op een longontsteking hebben. Dit verband is tussen 2009 en 2013 elk jaar gevonden. Ook in aanvullend onderzoek over de jaren 2014-2016 werd dit verband aangetroffen.

Verder bleek dat het risico toeneemt naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner is en er meerdere geitenhouderijen in de buurt gelegen zijn. Kleine kinderen en ouderen zijn hierbij met name de risicogroepen. Ook mensen die al luchtwegklachten hebben, lopen mogelijk meer risico. Op dit moment is nog niet bekend wat de oorzaak is van het verhoogd voorkomen van longontsteking, waardoor ook geen aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden.

Resultaten:

- De meest nabijgelegen veehouderij is gelegen op 170 meter (Verlorenhoek 7a, varkenshouderij). Voor varkenshouderijen geldt een grootste richtafstand van 200 meter voor geur. De GGD adviseert om tenminste 250 meter afstand tussen een woning en een veehouderij aan te houden. Door realisatie binnen deze richtafstand dient een berekening van de voorgrondbelasting te worden uitgevoerd.
- Op 1.150 meter afstand ligt aan de Voortsestraat 34 in de gemeente Mill en Sint Hubert een geitenhouderij. Voor geitenhouderijen geldt een richtafstand van 2 kilometer. Tussen het plangebied en genoemde geitenhouderij zijn reeds bestaande gevoelige objecten aanwezig; er wordt dus niet naar de geitenhouderij toe gebouwd.

Consequenties

De berekening van de voorgrondbelasting is opgenomen in paragraaf 4.11 'Geur'. Ten aanzien van de bestaande geitenhouderij aan de Voortsestraat 34 wordt geconcludeerd dat met een afstand van 1.150 de beoogde woningen zich binnen de in het VGO onderzoek opgenomen richtafstand van 2 kilometer bevinden. Met in achtneming van onderstaande ziet de gemeente vooralsnog geen belemmering om onderhavig initiatief vanuit het oogpunt van volksgezondheid als "geen goede ruimtelijke ordening" te beschouwen.

- Het betreft een geitenhouderij gelegen buiten de gemeente Sint Anthonis op een afstand van 1.150 meter van de planlocatie;
- tussen de geitenhouderij en de planlocatie zijn reeds vele bestaande gevoelige objecten gelegen;
- het nieuwe gevoelige object belemmert de geitenhouderij niet in zijn bedrijfsvoering of ontwikkeling;
- het nieuwe gevoelige object betreft geen kwetsbare groep zoals huisvesting minder validen, (groepshuisvesting) ouderen, et cetera;

- in het kader van de informatieplicht is de initiatiefnemer geïnformeerd over het standpunt van de GGD dat zij adviseren binnen 2 kilometer van geitenhouderijen geen nieuwe gevoelige objecten op te richten. De initiatiefnemer zal per schriftelijk schrijven zijn akkoord geven.

4.14 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Hiervoor is beleid opgesteld. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe.

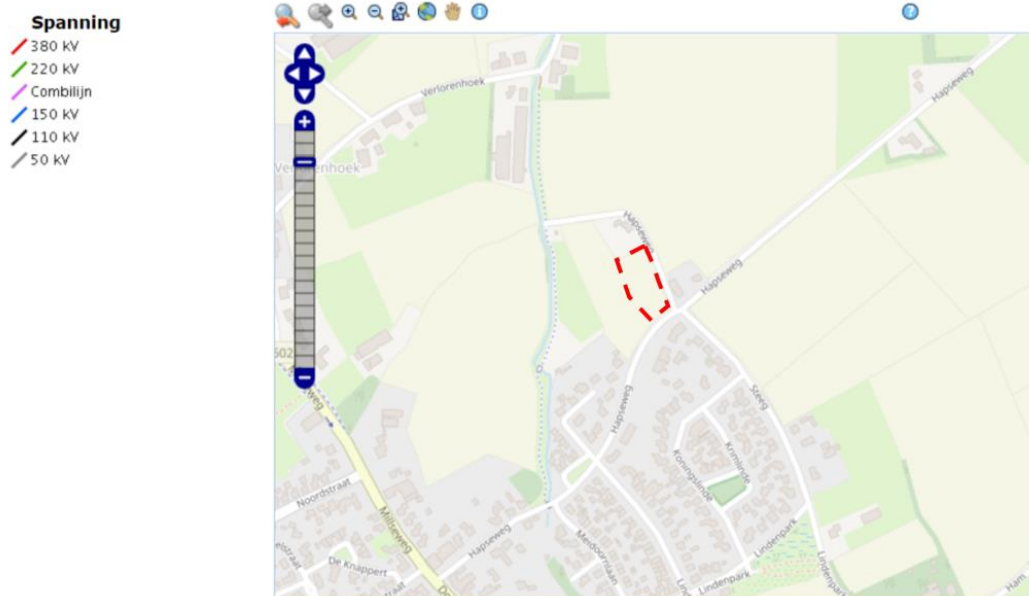
Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

Advies overheid

Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

Consequenties

Uit onderstaande uitsnede van de Netkaart van de RIVM blijkt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig is. Het plangebied is hierin aangeduid met een rode lijn. Geconcludeerd wordt dat het aspect hoogspanningslijnen geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



4.15 Spuitzones gewasbescherming

Op de agrarische gronden in de directe omgeving kan eventueel gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van gewasbescherming. De beoogde ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte woningen vormt echter geen belemmering omdat er reeds

bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn, waar omliggende agrariërs rekening mee moeten houden.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013', het bestemmingsplan 'Kom Wanroij' als ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

5.2 Toelichting op de regels

Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (= het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen t.b.v. de Hapseweg.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 dient ter bescherming van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, welke gekoppeld is aan een

verstoringsdiepte van maximaal 50 cm en een oppervlakte van 250 m². Tevens is er een vergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemmingen.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is bedoeld om het wonen in drie vrijstaande woningen van ieder maximaal 1.000 m³ en bijgebouwen tot maximaal 150 m² in het plangebied mogelijk te maken. Ook zijn regels opgenomen t.b.v. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Het artikel 'Algemene bouwregels' bevat algemene bouwregels.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het artikel 'Algemene gebruiksregels' bevat algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik en specifiek t.b.v. de landschappelijke inpassing.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Het artikel 'Algemene aanduidingsregels' bevat regels ten aanzien van de ter plaatse geldende aanduidingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' bevat algemene wijzigingsregels.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is het parkeren geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 13 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6. Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Naast de kosten voor de oprichting van de bebouwing en inrichting van het perceel draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten om dit bestemmingsplan op te stellen, eventuele onderzoeken uit te laten voeren, enzovoort. De kosten die de gemeente maakt (ambtelijke uren, eventuele planschade en dergelijke) voor de ruimtelijke procedure worden middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Op die manier komen alle kosten die onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt voor rekening van de initiatiefnemer.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd.

De gemeente Sint Anthonis kan er voor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Sint Anthonis aangaande dit plan niet gekozen. Dit betekent dat dit bestemmingsplan direct in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 april 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 17 september 2020 ongewijzigd vastgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 – Stikstofberekening

Bijlage 6 – Aanvullend onderzoek steenuil

Bijlage 7 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 8 – Advies GGD

Bijlage 9 – V-stacksberekening