



Toelichting

Bestemmingsplan

‘Wanroij, RvR Lindensteeg ong., kavel 1’

Ontwikkeling ruimte-voor-ruimte woning

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Sint Anthonis

13 SEPTEMBER 2018

Gemeente Sint Anthonis

Bestemmingsplan

‘Wanroij, RvR Lindensteeg ong., kavel 1’

Gegevens opdrachtgever

Naam : Familie van Duijnhoven
Contactpersoon : Theo en Mia van Duijnhoven
Adres : Hapseweg 49
Postcode : 5446 PP
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	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Stedenbouw	7
2.3	Verkeer en parkeren	8
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.1	Gemeentelijk beleid	15
4.	Milieuhygiënische aspecten	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Akoestiek	18
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Bodem	22
4.6	Externe Veiligheid	23
4.7	Natuur	24
4.8	Kabels en leidingen	25
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Water	27
4.11	Geur	28
4.12	Milieueffectrapportage	30
4.13	Volksgezondheid	31
5	Toelichting, verbeelding en regels	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Toelichting op de regels	32
6.	Haalbaarheid	34
6.1	Economische haalbaarheid	34
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid	34
7.	Bijlagen	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om ten noorden van Lindensteeg 24/ 24a te Wanroij een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk te maken. Het gaat om een ontwikkeling in het kader van ruimte-voor-ruimte, waarbij geen sprake is van sloop en de inlevering van milieurechten door de initiatiefnemers van de plannen zelf, maar een bouwtitel is aangekocht bij de Ruimte voor Ruimte CV.

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 Lindensteeg te Wanroij, ten noorden van nr. 24/ 24a, net buiten de bebouwde kom in een kernrandzone. De ligging van het plangebied is zichtbaar op onderstaande luchtfoto. Zie daarvoor het blauwe pijltje.



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



Het plangebied betreft slechts een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Wanroij, sectie A, nummer 3009 ter grootte van in totaal 4,7 hectare. De gemeente Sint Anthonis is eigenaar van het totale perceel en verpacht het momenteel in zijn geheel t.b.v. akkerbouw, 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 1549 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 een ruimte-voor-ruimte woning kunnen ontwikkelen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Steeg' dat op 9 oktober 2000 door de gemeenteraad van Sint Anthonis is vastgesteld.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'AGRARISCH GEBIED ONBEBOUWD'. 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

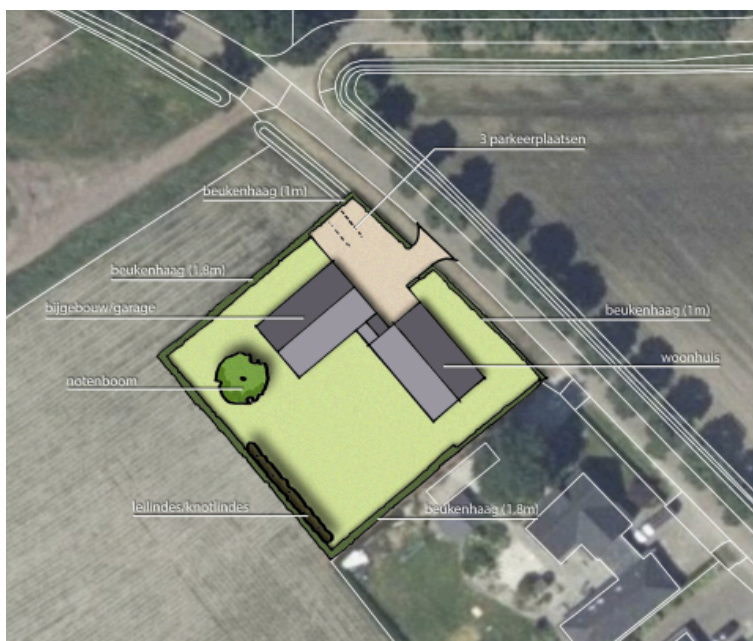
Het perceel waarin het plangebied is gelegen is momenteel niet (meer) voorzien van bebouwing en is slechts voor agrarische doeleinden in gebruik, meer specifiek t.b.v. akkerbouw. Het perceel is in eigendom van de gemeente Sint Anthonis. Het wordt aan drie zijden omsloten door de bebouwing van het dorp 'Wanroij' en aan één zijde door de Lindensteeg (de kernrandzone van Wanroij).

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers van dit bestemmingsplan willen op het noordoostelijke deel van het totale perceel een nieuwe woning inclusief bijgebouw ontwikkelen. Onderdeel van het plan is ook dat een aan huis verbonden beroep uitgevoerd kan worden. De te ontwikkelen woning betreft een vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning, waarvoor de initiatiefnemers een bouwtitel hebben aangekocht bij de Ruimte voor Ruimte CV.

De nieuwe kavel krijgt een oppervlakte van circa 1549 m², wat tevens het volledige plangebied betreft. Voorts is het de bedoeling op de nieuwe kavel een woning van maximaal 1000 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² te realiseren, e.e.a. landschappelijk ingepast.

Hieronder is een schets van de toekomstige situatie opgenomen.



Toekomstige bestemmingen

In het plangebied worden twee enkelbestemmingen actief: 'Wonen' (achterste gedeelte plangebied t.b.v. de woning, bijgebouw en achtertuin) met bouwvlak en aanduiding 'Vrijstaand' en 'Tuin' (voorste gedeelte plangebied t.b.v. de voortuin). Verder zal het gehele plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 het bouwvlak mag het hoofdgebouw (alleen vrijstaand) gesitueerd worden. Bij de situering van het bouwvlak is rekening gehouden met de vigerende voorgevelrooilijnen in de straat. Het hoofdgebouw mag daar namelijk alleen in of achter komen te staan. Voor bijgebouwen geldt dat deze ook buiten het bouwvlak opgericht mogen worden, maar moeten qua situering uiteraard wel voldoen aan enkele regels.

De woning mag niet meer dan 1000 m³ worden en bijgebouwen niet meer dan 150 m² totaal. De goot- en nokhoogte van het hoofgebouw mag respectievelijk niet meer dan 6 en 11 meter zijn, voor de bijgebouwen geldt daarvoor respectievelijk 3 en 5,5 meter.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan regelen ter plaatse ook de toelating van een aan huis verbonden beroep.

E.e.a. is zoveel mogelijk opgenomen zoals dit ook geldt voor de andere woningen aan de Lindensteeg. Er is dus aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kom Wanroij'.

2.3 Stedenbouw

Positionering en bouwmassa

De invulling van onderhavige locatie zal bestaan uit één hoofdbouwmassa van 1,5 bouwlaag met kap, refererend aan de voor dit landschap typerende middelhoge bebouwing en overgang naar het landelijk gebied. De goothoogte is daarbij maximaal 6

meter en de nokhoogte 11 meter. Het hoofdvolume dient voorzien te zijn van een kap die zowel evenwijdig als haaks georiënteerd aan de Lindensteeg kan zijn. In het kader van ruimte-voor-ruimte mag er een bouwvolume van 1000 m³ inclusief aan- en exclusief bijgebouwen worden gerealiseerd. V.w.b. het aantal vierkante meter aan bijgebouwen wordt in dit bestemmingsplan – zoals ook in de rest van de kommen van Wanroij – 150 vierkante meter 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 heeft voor het gebied waarin onderhavige ontwikkeling gelegen is geen beeldkwaliteitsplan, toch dient met een aantal beeldkwaliteitseisen rekening gehouden te worden. Voor onderhavige locatie zijn de volgende uitgangspunten omschreven:

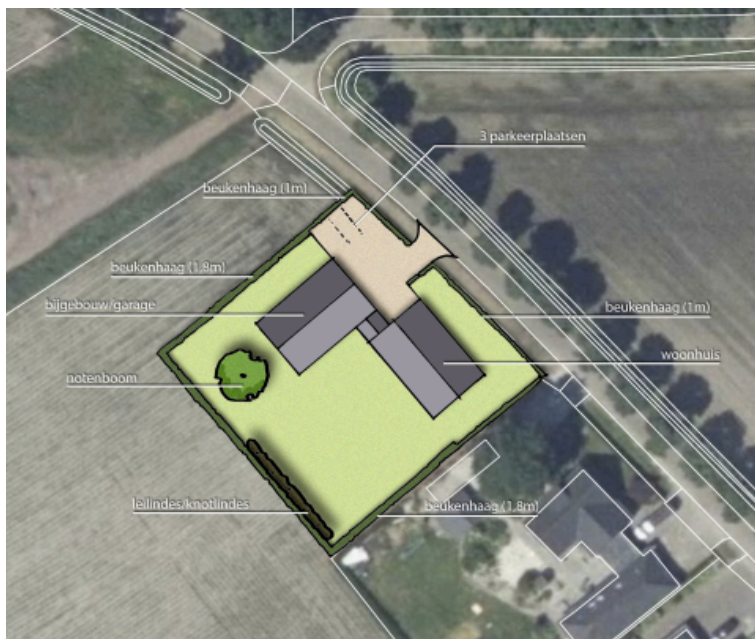
- De woning bestaat uit anderhalve bouwlaag met kap;
- De perceelgrenzen moeten groen worden ingepast;
- De kernrandzone scheidt de bebouwde kom met het buitengebied en kent daarmee een landelijk karakter;
- De beoogde ruimte-voor-ruimte woning dient te passen binnen de reeds bestaande bebouwing;
- De terreinindeling is rationeel. De erfinrichting bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing;
- Door de bouwmassa van 1,5de bouwlaag 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.

2.4 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.

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 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 aangelegd worden. Zie onderstaande afbeelding van de

inrichtingsschets waarop dit is aangegeven.



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 zijn de volgende punten relevant:

- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;
- 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 treedt op 1 juli 2017 in werking (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 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 (één woning) 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 aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

In de structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Kernen Landelijk Gebied'. 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.

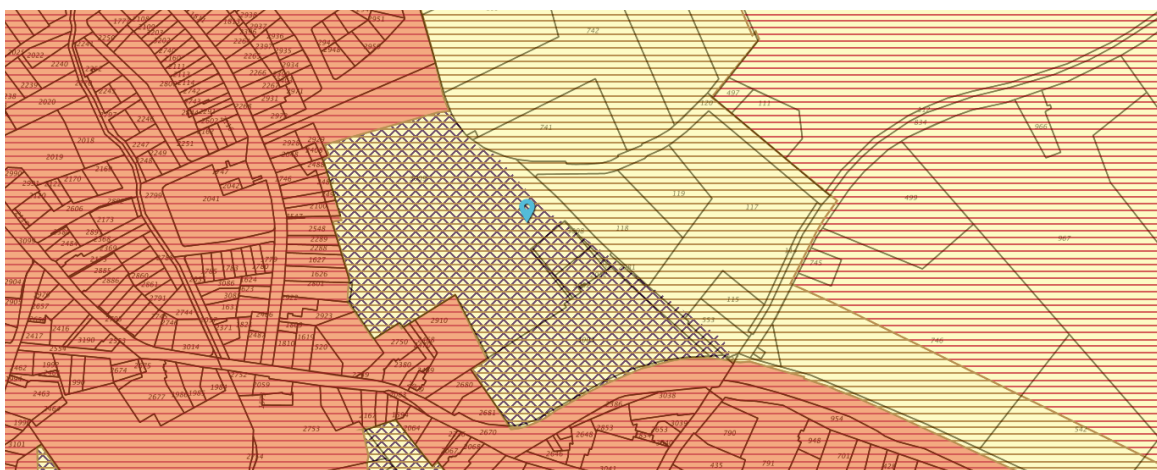
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

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 gewijzigd/ geactualiseerd. Een en ander is verwerkt in een geconsolideerde versie (1-1-2018) 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.

De locatie is gelegen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied', in het 'gemengd landelijk gebied' en in een gebied dat is aangemerkt als 'beperkingen veehouderij'. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl, waarop het blauwe pijltje de ligging van het plangebied aangeeft.



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 en aanzien van onderhavige ontwikkeling

geen problemen op.

Onder voorwaarden is de geplande ontwikkeling, namelijk de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning, in dergelijke gebieden toegestaan als deze aangemerkt zijn als een bebouwingsconcentratie 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 8.2 en 7.8 Vr).

De locatie 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. Bij de entree van Wanroij aan de zuidzijde heb je een stedelijke agglomeratie in de vorm van bedrijventerrein Molenveld aan de linkerzijde van de Molenstraat. Aan de rechterzijde van de weg is sprake van verspreid liggende en versnipperde concentraties van bebouwing met verschillende functies. Als je vanuit de Molenstraat de Lindensteeg op gaat vormt dit gebied als het ware een “ontbrekend gat” in de verschillende bebouwingelementen aan de rand van Wanroij. Dit gebied is als zodanig uitstekend te typeren als kernrandzone, waarbij de Lindensteeg de fysieke scheiding vormt van het overgangsgebied kern Wanroij aan de ene zijde, en het 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.

Voor de ontwikkeling is bij Ruimte-voor-Ruimte CV een bouwtitel aangekocht (zie bijlage 6 bij deze toelichting), 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 5 bij deze toelichting) opgesteld dat passend is in de omgeving en qua aanleg en onderhoud juridisch is geborgd. Verder is geen sprake van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Het gaat om één solitaire woning (geen stedelijke ontwikkeling i.h.k.v. de Bro/ jurisprudentie) op een grote kavel (ca. 1549 m2) in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone).

In de Verordening ruimte staat verder opgenomen dat het in gebieden die zijn aangeduid met ‘beperkingen veehouderij’ niet is toegestaan veehouderijen uit te breiden, te vestigen of bestaande bouwing naar een veehouderij om te schakelen. Onderhavig plan strekt hier niet toe en is op dit punt dan ook niet in strijd met de Verordening ruimte.

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 afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer.

De 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 Lindensteeg vormt de fysieke scheiding van het overgangsgebied kern Wanroij aan de ene zijde, en het 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 5 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.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

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. Onderhavige locatie bevindt zich in deelgebied 6: Kleurenpalet van de structuurvisie. 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 woning levensloopbestendig (alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond) wordt 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, onder andere ook doordat de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis wordt toegestaan en hiervan gebruik gemaakt zal worden. Geen sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden of de belemmering van (agrarische) ondernemers.

Het voorgenomen initiatief is passend binnen de structuurvisie buitengebied.

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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. 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 wordt een nieuw geluidsgevoelig object 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 is gelegen in geluidszones (akoestisch aandachtsgebied) van meerdere wegen. Om die reden is onderzocht (zie bijlage 1 bij deze toelichting voor het onderzoek) wat de geluidsbelasting als gevolg daarvan is op de nieuwe woning en in hoeverre dit aanvaardbaar is in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt nader op de conclusies uit het onderzoek ingegaan.

“Ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige woonbestemming is in kader van de Wet geluidhinder de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer berekend.

De nieuwe woonbestemming is gelegen binnen de geluidzone van de wegen Lindensteeg, Ham, Oosteind en Molenstraat te Wanroij. De verkeersintensiteit van de Ham bedraagt minder dan 100 motor voertuigen per etmaal en is akoestisch gezien niet relevant.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting Lden als gevolg van het wegverkeerslawaaï inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder ten gevolge van de Lindensteeg ten hoogste 45 dB bedraagt. Bij de wegen Oosteind en de Molenstraat is de geluidbelasting lager dan 40 dB. Hiermee is aangetoond dat bij alle wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder.”

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:

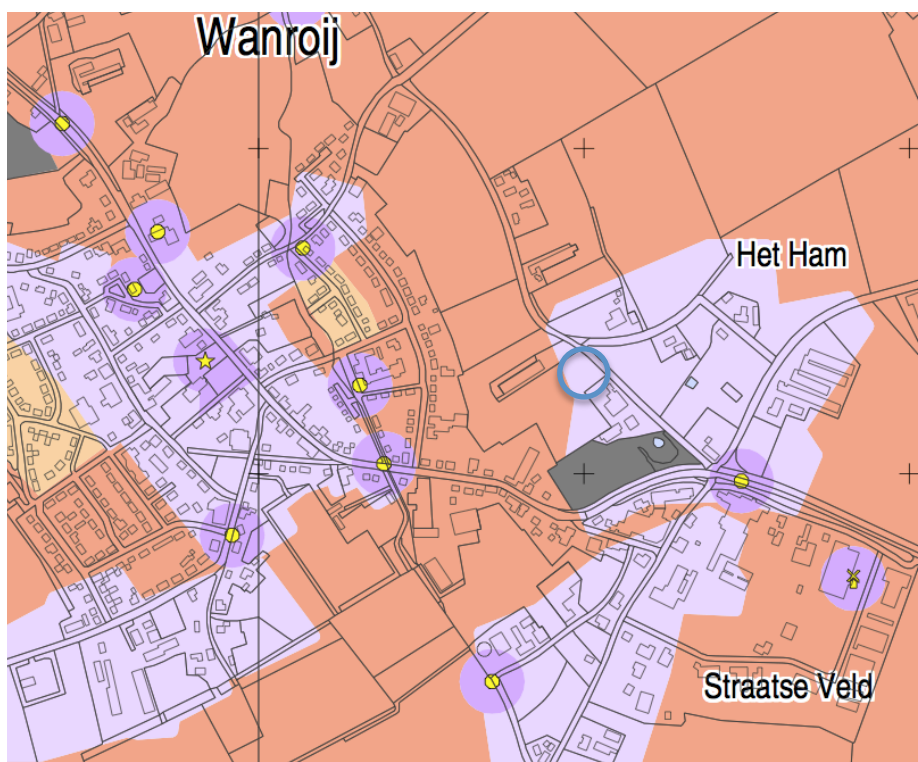
- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemversturende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel 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 blauwe cirkel erop voor onderhavige locatie.



Dit betekent dat bij roering van de grond van meer dan 250m² en 0,5m diepte een archeologisch onderzoek overlegd moet worden. Bij onderhavige ontwikkeling is waarschijnlijk sprake van ca. 300 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 2) 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, allen op een afstand niet korter dan 120 meter. Het gaat om:

- een tuincentrum op 120 meter ten noordoosten van het plangebied;
- agrarische bedrijvigheid op 250 meter en meer ten oosten van het plangebied;
- detailhandel op 120 meter ten zuidoosten van het plangebied;
- bedrijvigheid in maximaal categorie 1 & 2 op 120 meter ten zuidoosten van het plangebied.

Gezien er bij 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 tuincentrum (SBI-code 2008, 4752) geldt een richtafstand van 30 meter, voor agrarische bedrijvigheid geldt maximaal 200 meter, voor detailhandel geldt maximaal 30 meter en voor bedrijvigheid in categorie 1 & 2 geldt ook maximaal 30 meter. Op basis hiervan kan ook geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied, 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 Nipa Milieutechniek is ter plaatse van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen.

“Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- *de baksteen- en betonhoudende bovengrond licht verontreinigd is met kwik. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond;*
- *het grondwater van nature verhoogde gehalten aan nikkel, barium en cadmium bevat. Ook is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond waarvoor geen eenduidige bron aan te wijzen is.*

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, onverdacht, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inzien, niet zinvol. Tegen de toekomstige bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.”

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

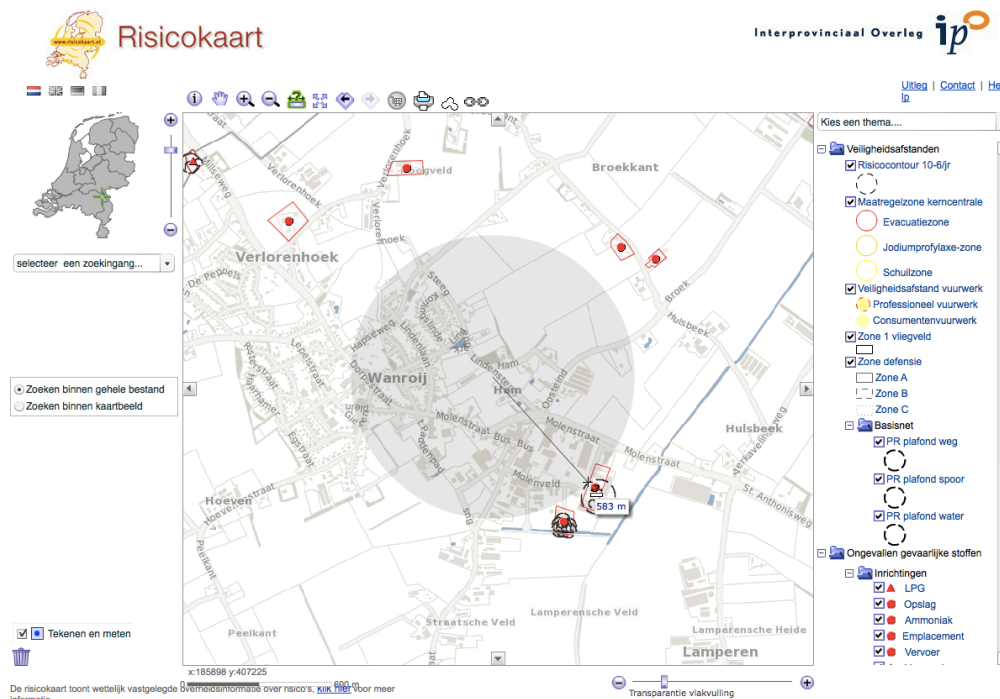
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteiten betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Consequenties

In de wijde omgeving van het plangebied is sprake van meerdere risicovolle inrichtingen. De afstand van het plangebied tot aan de dichtstbijzijnde inrichting is ca. 580 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.

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. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

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 vogels 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.

Consequenties

Voor onderhavige ontwikkeling is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, daar de locatie in de korte nabijheid is gelegen van diverse woningen en de kern Wanroij. Daarbij komt dat het plangebied momenteel in gebruik is voor agrarische doeleinden (mais), niet voorzien is van blijvende opgaande beplanting of oppervlakte water en niet voorzien is van bebouwing. Om die redenen is de locatie geen geschikt vestigingsgebied voor enigerlei al dan niet beschermde flora en/ of fauna.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermd (natuur)gebied.

Conclusies

De ontwikkeling van onderhavig plan zal geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving. Omdat de locatie niet gelegen is in of in de nabijheid van een beschermd (natuur)gebied zijn ook geen strijdigheden met de Natuurbeschermingswet van toepassing.

4.8 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de projectlocatie 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 bestemmingsplan 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

bestemming (nieuwe woning) wordt ontwikkeld dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet 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

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

In het watertoetsproces zijn drie stadia te onderscheiden:

1. een informatiemoment waarbij de waterbeheerder informatie over de plannen ontvangt (vooroverleg);
2. een formeel adviesmoment waarop de waterbeheerder zijn advies geeft (ter inzage periode ontwerpbestemmingsplan);
3. een beslismoment waarop het bevoegd gezag aangeeft wat zij met het advies doet (vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad).

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.

Tot 3 maart 2015 werd bij ruimtelijke ontwikkelingen door gemeenten in waterbeheergebied van waterschap de Dommel en Aa en Maas van ruimtelijke initiatiefnemers verlangd dat zij middels de HNO-tool van het waterschap in beeld brachten wat de waterbergingsopgave was en hiervoor aangaven welke voorziening zij zouden treffen. Vanaf 3 maart 2015 is deze HNO-tool echter niet meer beschikbaar. Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas namelijk gewijzigd. De ‘oude’ keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en eenvoudiger

gemaakt. De HNO-tool maakt geen onderdeel meer uit van de nieuwe keur.

De ontwikkeling in het plangebied omvat het toevoegen van verharding. Per saldo is sprake van de toevoeging van ca. 650 m² aan verharding (maximaal 300 m² bebouwing en 25% van het totale kaveloppervlak (350 m²) aan verharding). Omdat niet meer dan 2000m² 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 3 voor de resultaten van de digitaal doorlopen watertoets op www.dewatertoets.nl.

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 grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

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 Antonis 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. Omdat het een grote veehouderij is of omdat 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.

Bijvoorbeeld: een geurgevoelig object ondervindt geurbelasting van veehouderij A (geurbelasting 10 O_{Ue}/m³), veehouderij B (geurbelasting 14 O_{Ue}/m³) en veehouderij C (geurbelasting 8 O_{Ue}/m³). De voorgrondbelasting is dan 14 O_{Ue}/m³. De voorgrondbelasting is dus altijd het gevolg van één veehouderij.

De veehouderij die de voorgrondbelasting veroorzaakt, moet meegenomen worden in het berekenen van de achtergrondbelasting.

De vraag is nu, als de achtergrondbelasting bekend is, is de voorgrond belasting dan nog relevant? De voorgrondbelasting is alleen relevant voor het bepalen van verwachte geurhinder bij de geurgevoelige objecten. De berekening is nodig, omdat uit onderzoek is gebleken dat de ervaren geurhinder door de voorgrondbelasting anders is dan die door de achtergrondbelasting - bij gelijke belastingen. Bijvoorbeeld: als één veehouderij een geurbelasting van 18 O_{Ue}/m³ op een geurgevoelig object veroorzaakt, leidt dat tot meer hinder dan dat drie veehouderijen samen 18 O_{Ue}/m³ veroorzaken. Daarom is het nodig om per situatie te onderzoeken wat de hoogste hinder geeft: de achtergrondbelasting of de voorgrondbelasting.

Om te bepalen of de voorgrond- of achtergrondbelasting maatgevend is wordt de volgende vuistregel gebruikt: de voorgrondbelasting is maatgevend, als die minstens de helft is van de achtergrondbelasting. Er zijn twee situaties:

- de voorgrondbelasting is *minder* dan de helft van de achtergrondbelasting: de achtergrondbelasting is bepalend voor de hinder;
- de voorgrondbelasting is *meer* dan de helft van de achtergrondbelasting: dan leidt de voorgrondbelasting altijd tot het hoogste geurhinderpercentage.

Op basis van de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Sint Anthonis 2016 geldt voor onderhavige ontwikkeling een voorgrondnorm van 3 O_{Ue}/m³ en een achtergrondnorm van 20 O_{Ue}/m³.

Door Omgevingsdienst Noord-Brabant is een onderzoek uitgevoerd naar de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. De conclusie die uit dit onderzoek volgt is als volgt: *“De achtergrondbelasting op de grens van het perceel bedraagt ten hoogste 9,4 O_{Ue}/m³. De geursituatie is hiermee in het hele plangebied voldoende. Dit betekent dat conform de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder de achtergrondbelasting geen belemmering vormt.”*

Door Nipa Milieutechniek is een onderzoek uitgevoerd naar de voorgrondbelasting ter

plaatse van het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. De conclusie die uit dit onderzoek volgt is als volgt: *“1) In de directe omgeving van de initiatieflocatie zijn geen veehouderijen gelegen die op basis van de huidige vergunning een overschrijding van de voorgrondnorm voor geur veroorzaken; 2) Voor alle veehouderijen geldt dat er tussen de initiatieflocatie en het bedrijf andere geurgevoelige objecten gelegen zijn. Hierdoor is de initiatieflocatie niet bepalend voor ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven; 3) Er zijn op grond van geur geen redenen het initiatief tegen te houden.”*

Conclusie

Zowel de voor- als achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied valt binnen de door de gemeente Sint Anthonis gestelde normen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Daarnaast worden veehouderijen in de omgeving door het initiatief niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

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.

Onderhavig initiatief komt niet voor in de bijlagen (lijst C of D) van het Besluit m.e.r., dit betekent dat het niet verplicht is om een m.e.r. op te stellen. Ook hoeft het bevoegd gezag niet te beoordelen (m.e.r. beoordelingsplicht) of het initiatief belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

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.

Consequenties

Aan de Oosteind 2 bevindt zich een pluimveebedrijf (ouderdieren vleeskuikens) met een uitstoot van 1.506 kg/ jaar fijn stof. Op basis van de notitie handelingsperspectief veehouderij en volksgezondheid endotoxine toetsingskader 1.0 is in te schatten of een overschrijding van de adviesnorm voor de concentratie endotoxine optreedt. De richtafstand bedraagt 142 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect vormt daarmee geen belemmering.

Uit VGO onderzoek is gebleken dat een verhoogde kans op longontsteking aanwezig is rond 1,5-2,0 kilometer van geitenbedrijven. De nieuwe woning bevindt zich op circa 1.750 meter afstand van de geitenhouderij aan de Voortsestraat 34 in de gemeente Mill en Sint Hubert. De ontwikkeling is dus gelegen in de het VGO onderzoek opgenomen richtafstand. 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 1.750 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.

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 naast aansluiting bij het bestemmingsplan 'Kom Wanroij' (vastgesteld op 22 april 2013) door de gemeenteraad van Sint Anthonis) 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 Tuin

Deze bestemming is bedoeld ten behoeve van de invulling en het behoud van de voortuin als tuin.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 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 een vrijstaande woning van maximaal 1000 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 afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Artikel 11 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 wordt 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 van 3 juli 2018 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 geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 13 september 2018 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Wegverkeerslawaaionderzoek

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 4 – Geuronderzoek achtergrondbelasting

Bijlage 5 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6 – Bouwtitel ruimte-voor-ruimte

Bijlage 7 - Geuronderzoek voorgrondbelasting