

Bestemmingsplan

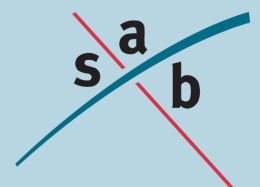
Hoek Steeg – Koningslinde te Wanroij

Gemeente Sint Anthonis

19 september 2011

Projectnummer 100911

NL.IMRO.1702.2STEEGKONINGSLINDE-VA01



INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	4
3	BELEIDSKADER	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	16
4.1	Cultuurhistorische structuur en archeologie	16
4.2	Bodem	17
4.3	Flora en fauna	18
4.4	Bedrijvigheid en milieuzonering	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Akoestiek	22
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Water	23
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Wabo	30
5.2	Plansystematiek	30
5.3	Bestemmingen	31
6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlagen

Bijlage I: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage II: Quicksan flora en fauna

Bijlage III: Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Bijlage IV: Zienswijzen
Bijlage V: Raadsvoorstel
Bijlage VI: Raadsbesluit

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

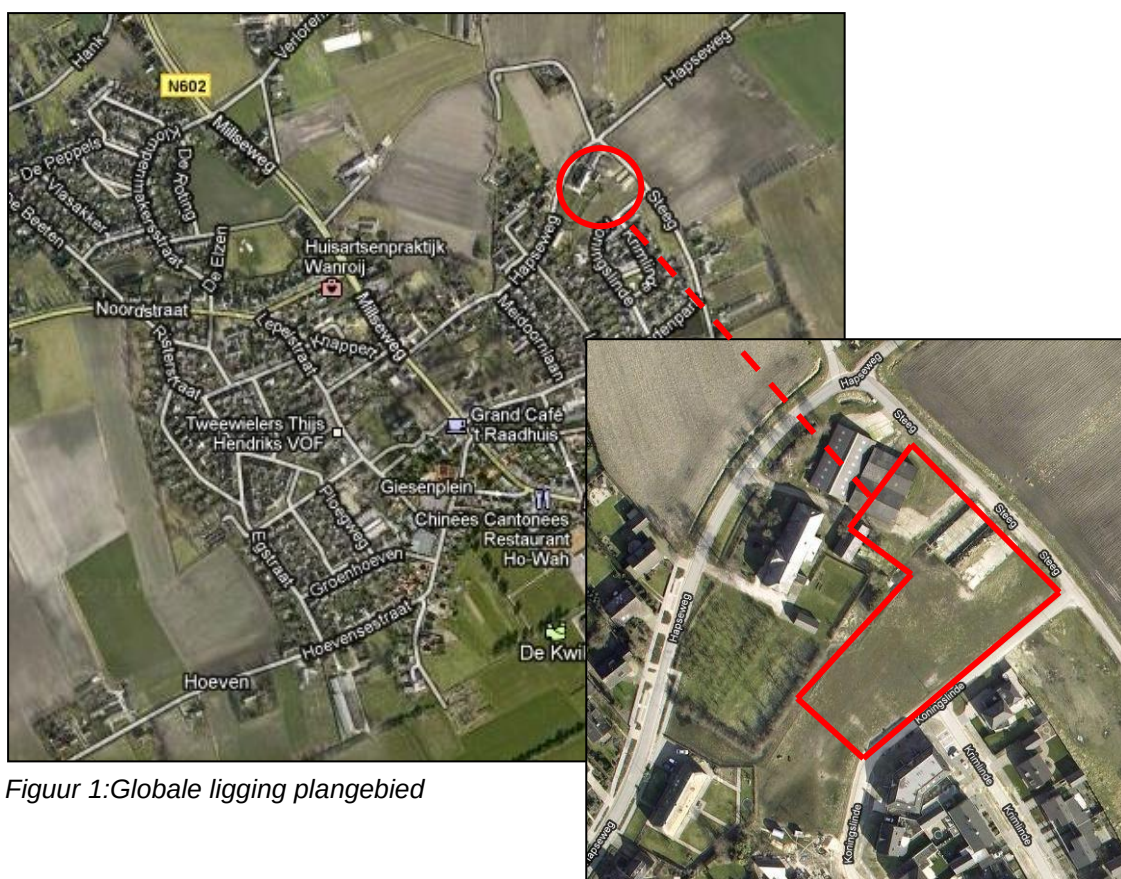
Gemeente Sint Anthonis is voornemens om woningbouw op een locatie op de hoek van de wegen Koningslinde en Steeg in Wanroij te realiseren. Er wordt uitgegaan van een invulling met 7 bouwkvavels voor woningbouw.

Deze woningbouwlocatie past niet direct in het vigerende bestemmingsplan 'De Steeg'. In het vigerende bestemmingsplan zijn er op deze locatie 4 tot 6 halfvrijstaande tot vrijstaande woningen toegestaan. En de ontwikkeling gaat uit van 5 bouwkvavels voor vrijstaande woningen en 2 kvavels voor halfvrijstaande woningen. Derhalve wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de woningbouw planologisch mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de wegen Steeg en Koningslinde te Wanroij in de gemeente Sint Anthonis. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Wanroij. Aan de noordkant grenst het plangebied aan agrarische gronden en aan nieuwbouw aan de Hapseweg. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de Steeg met daarachter agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied ligt de Koningslinde en de nieuwbouwwijk De Steeg. Ten westen grenst het plangebied aan het bebouwd gebied van Wanroij.

De hierna volgende figuur geeft de globale ligging van het terrein weer.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan “De Steeg”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2000 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 16 januari 2001.

De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Wonen (WII) waarbinnen 4 tot 6 vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Naast woondoeleinden zijn deze gronden bestemd voor tuinen, erven, parkeervoorzieningen, halfopen overdekkingen en voet-/fietspaden en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits deze functie ondergeschikt is aan de woonfunctie.



Figuur 2: Globale ligging plangebied (rood) in het vigerende bestemmingplan 'De Steeg'.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee de planbeschrijving weergegeven. Hierin is een beschrijving van het plangebied, de bestaande situatie en de nieuwe situatie, opgenomen. In hoofdstuk drie komen de relevante beleidsaspecten aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk vier de

uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op belangrijke milieuaspecten en de aspecten akoestiek, archeologie, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering worden behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1.1 Plan

Het plangebied ligt ten noordoosten van Wanroij op de hoek Steeg-Koningslinde. Aan de noordkant grenst het plangebied aan agrarische gronden en aan nieuwbouw aan de Hapseweg. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de weg Steeg met daarachter agrarische gronden. Ten zuiden van het plangebied ligt de weg Koningslinde en de nieuwbouwwijk De Steeg. Ten westen grenst het plangebied aan het bebouwd gebied van Wanroij. Binnen het plangebied worden 5 bouwkvavels gerealiseerd voor vrijstaande woningen. De 2 zuidwestelijke bouwkvavels zijn bestemd voor een halfvrijstaande woning.

Op onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hoek Steeg-Koningslinde

2.1.2 Voorgeschiedenis

Onderhavig plangebied is onderdeel van het woongebied De Steeg. De voormalige gemeente Wanroij heeft besloten het gebied De Steeg los te koppelen van de actualisering van het bestemmingsplan Kom Wanroij. Omdat het bestemmingsplan Kom Wanroij overwegend conserverend van aard is en er geen nieuwbouwplannen mogelijk worden gemaakt was het een logische stap om voor De Steeg een apart, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan te maken. Een deel van de

ontwikkelingslocatie De Steeg is inmiddels gerealiseerd, maar een groot deel van de wijk moet nog ontwikkeld worden.

Voor het plangebied Hoek Steeg-Koningslinde wordt nu een apart bestemmingsplan opgesteld.

Op 13 mei 2009 heeft er voor het plangebied Hoek Steeg-Koningslinde een informatieavond voor het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Op 15 juli 2009 is dit stedenbouwkundig plan aangepast. Vervolgens is dit plan in 2000 getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Nadien heeft echter een heroverweging plaatsgevonden.

Voorliggend bestemmingsplan sluit derhalve niet aan op het stedenbouwkundig plan van destijds.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken welke relevant zijn voor de ontwikkeling op de hoek Steeg - Koningslinde in Wanroij in beeld gebracht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Structuurvisie

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn onder andere de volgende nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen:

- 1 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- 2 Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- 3 Nationale landschappen: begrenzing, 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Conclusie

De realisatie van de woningbouw Hoek Steeg-Koningslinde sluit aan bij de Nota Ruimte omdat het plan voldoet aan het aspect 'bundeling van verstedelijking'. De woningbouwlocatie ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied van Wanroij en er is sprake van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Wel is de De Steeg een uitbreidingslocatie.

3.1.2 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2011.

In de AMvB zijn niet alle rijksbelangen opgenomen. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. De AMvB bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermt kunnen worden.

De AMvB-bevoegdheid wordt slechts in een beperkt aantal gevallen ingezet. Daarbij is scherp gekeken of er geen sprake is van onnodige dubbeling met sectorale wet- en regelgeving. Daar waar sprake is van beleidsdoelen die gelijkwaardig worden geborgd is hiervoor gekozen. Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één AMvB Ruimte. Daarbij wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Een aantal onderwerpen die daarin naar verwachting aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- de ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster;

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Hoek Steeg-Koningslinde' past binnen de AMvB Ruimte, omdat het plan voldoet aan de 'Bundeling van verstedelijking'. Onder 'bundeling van verstedelijking' wordt verstaan: een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. Het plan 'Hoek Steeg-Koningslinde' grenst zowel aan de zuid als de noordzijde aan het bestaand bebouwd gebied van Wanroij en voldoet daarom aan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

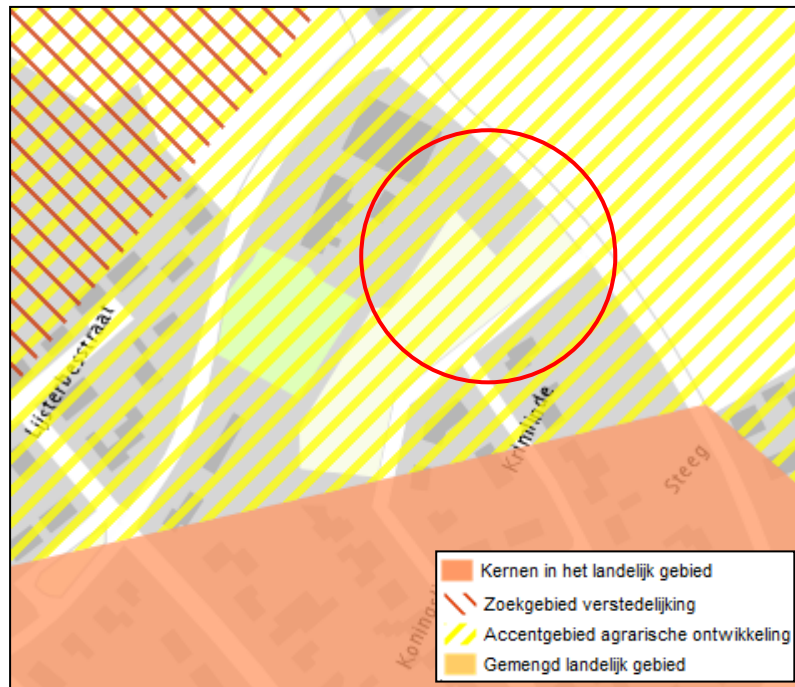
Op basis van de hierboven genoemde trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied', in het 'accentgebied voor agrarische ontwikkeling' (zie onderstaande figuur). In het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. een duurzame land- en tuinbouw;
4. versterking van het landschap.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globale aanduiding plangebied (rood).

Conclusie

Het plangebied Hoek Steeg-Koningslinde ligt in het landelijk gebied in het Accentgebied agrarische ontwikkeling. Binnen dit gebied zijn niet direct mogelijkheden en ruimte voor woningbouwontwikkelingen. Dit gebied is vooral gericht op ruimte voor agrarisch gebied, en land- en tuinbouw ontwikkelingen. Woningbouw is niet direct de belangrijkste functie binnen dit gebied.

Echter het plangebied ligt ingesloten tussen woningbouw en de Kernen in het landelijk gebied en Zoekgebied verstedelijking. Woningbouw op deze locatie is daarom niet onlogisch, ondanks de aanduiding als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Bovendien maakt onderhavig plan onderdeel uit van een groter (reeds gerealiseerd) uitbreidingsplan De Steeg 2.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere

de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 12.7.3 van de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

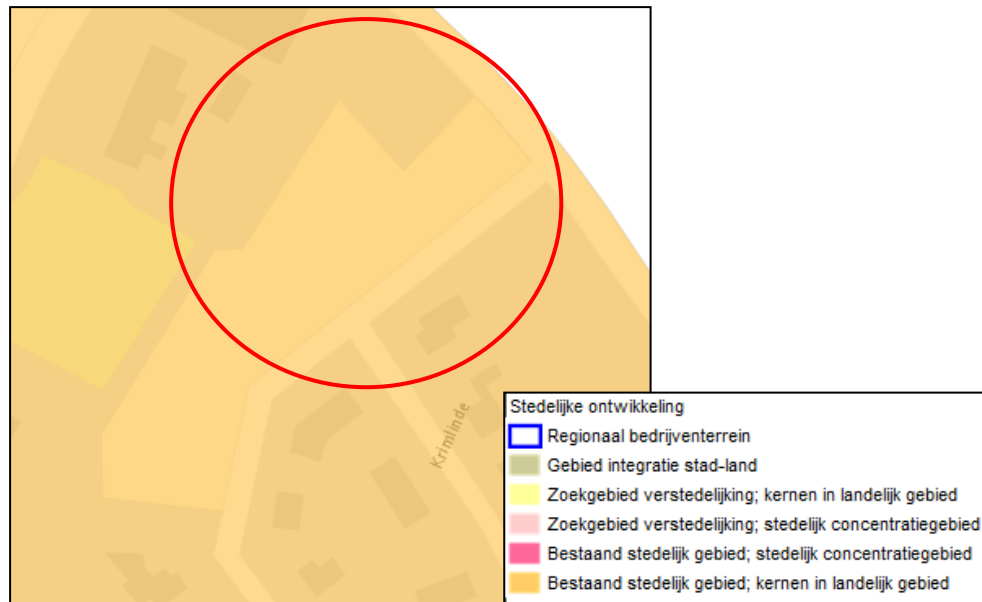
In Noordoost-Brabant zijn de afspraken voor regionale woningbouw gemaakt in het RRO-NO op 2 december 2010, behalve voor de subregio Land van Cuijk. Inmiddels is ook voor deze regio overeenstemming over de te maken afspraken bereikt.

In het RRO van juni 2011 worden deze afspraken bestuurlijk bekrachtigd. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van de Verordening Ruimte.

De belangrijkste regionale woningbouwafspraken van regio Land van Cuijk voor onderhavige ontwikkeling zijn:

- Gemeenten blijven met hun woningbouwontwikkeling in de pas lopen met de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose 2008. Als de planontwikkeling hierop afgestemd is, wordt de onderlinge concurrentie en ongewenste migratie tussen de regiogemeenten voorkomen.
- Als een gemeente meer wil bouwen, moet de gemeente hier nadere afspraken over maken met de andere gemeenten in de regio.

In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.



Figuur 5: uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (rood).

Conclusie

Onderhavige plan betreft de realisatie van 7 bouwkvavels op de hoek Steeg-Koningslinde te Wanroij. Het perceel ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kernen in landelijk gebied. Woningbouw is mogelijk binnen dit gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

Op regionaal niveau is in 2001 de StructuurvisiePlus Land van Cuijk vastgesteld. De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert en Sint Anthonis, alsmede de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. De visie heeft tot doel te functioneren als een duurzaam en kwalitatief georiënteerd kader, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk zowel op korte, middellange en lange termijn kunnen worden gestuurd. Er wordt aandacht geschonken aan de ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot wonen, werken, recreatie, landschap en ecologie, landbouw en hydrologie.

In de StructuurvisiePlus staat dat bij het bepalen van de locatie van nieuwe woningen rekening gehouden moet worden met:

- benutten van de patroonmatige interne capaciteit en door het actief ontwikkelen van nieuwe structuurversterkende inbreidingslocaties en functiewijzigingen;
- het realiseren van een patroonversterkende uitbreiding.

Met betrekking tot het ruimtegebruik in de kernen, waaronder Wanroij, geldt dat intensivering van het ruimtegebruik in het actieprogramma voor de ontwikkelingsstrategie 2000-2010 is opgenomen. In het geval van verdichting mogen de kenmerkende eigenschappen en kwaliteiten van de bestaande structuur niet

worden aangetast. Tevens kunnen de mogelijkheden van revitalisering, herstructurering en efficiënt ruimtegebruik worden onderzocht.

Sint Anthonis is de enige gemeente waar thans onderzocht is welke locaties in de kernen in aanmerking zouden komen voor intensivering. Het is echter niet bekend hoe groot de potentiële capaciteit is van de onderzochte locaties in de kernen Wanroij en Sint Anthonis (categorie 1). Wel is duidelijk dat de aangegeven uitbreidingsgebieden (categorie 2) gedurende de planperiode niet geheel ontwikkeld hoeven te worden gelet op de omvang van deze gebieden en de omvang van de zoekbehoefte (264 woningen). Daarnaast geldt ook voor de uitbreidingsgebieden van Wanroij en Sint Anthonis, dat deze dienen te fungeren als capaciteitsbuffer voor de intensiveringslocaties en kleinschalige ontwikkelingen in de kleinste kernen (categorie 2).

In het Land van Cuijk is bekend welke locaties reeds in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling. De restcapaciteit is per 1-1-1999 geïnterpreteerd. Van deze restcapaciteit is bekend tot welke “woonsfeer”- categorie ze moet worden gerekend. Hierbij is de restcapaciteit getypeerd in de volgende drie woonsferen:

- binnen de bebouwde kom: compact bouwen in hogere dichtheid nabij de voorzieningen, zowel gestapeld als grondgebonden ten behoeve van veelal kleine huishoudens (senioren en jongeren). Deze categorie bevat ook intensivering in de kleinste kernen en eventuele hergebruiksmogelijkheden in bebouwingslinten;
- aan de randen: bouwen in lagere c.q. traditionele dichtheden in uitbreidingsgebieden, met name eengezinswoningen voor een brede markt;
- buiten de kernen: woonparken en bijzondere woonvormen in lage dichtheden in een landschappelijke setting.

Door de restcapaciteit, de locatie en de woonsfeer te typeren, kan ook de zoekbehoefte na benutting van de restcapaciteit beter worden gedefinieerd. Zo zou bij een grote behoefte aan bouwen voor ouderen en jongeren meer in de sfeer van herstructurering, intensivering en hergebruik (woonsfeer 1) kunnen worden gedacht. Bij de behoefte aan suburbaan bouwen met een verweving van ruimte en groen (woonsfeer 2), zouden daarentegen juist locaties aan of buiten de kernen moeten worden gevonden. Woonparken en andere woonvormen in lage dichtheden en een landschappelijke setting (woonsfeer 3) moeten buiten de kernen worden gebouwd.

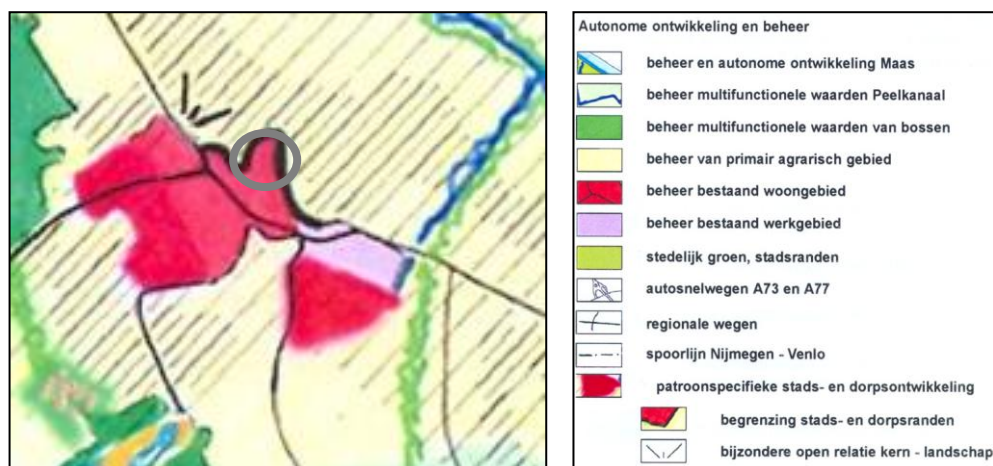
In de volgende tabel is het programma van woningtoename 1990-2010, met de indeling in woonsfeercategorieën weergegeven.

	aantal woningen	woonsfeer 1	woonsfeer 2	woonsfeer 3
programma	416	34%	66%	0%
restcapaciteit	152			
zoekbehoefte	264			

Tabel 1: Programma woningtoename 1999-2010, restcapaciteit met de indeling in woonsfeercategorieën zoekbehoefte (tot 2010) na benutting restcapaciteit in het Land van Cuijk.

Uit de tabel blijkt dat in de gemeente Sint Anthonis een zoekbehoefte bestaat van 264 woningen. Hiervan heeft 66% betrekking op woningen in woonsfeercategorie 2 en 34% op woonsfeercategorie 1. De woningbouwontwikkeling 'Hoek Steeg-Koningslinde' wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied aan de rand van Wanroij en behoort tot woonsfeercategorie 2. Het project behoort tot woonsfeercategorie 2, omdat er een vrijstaande (gezin) woningen worden gebouwd in lage dichtheden aan de rand van de kern Wanroij.

Op het structuurbeeld voor de regio (figuur 6) is de locatie hoek Steeg-Koningslinde weergegeven als 'beheer bestaand woongebied'. Het beheer van bestaand woongebied richt zich op de instandhouding van de patroonspecifieke kernmerken binnen de verschillende kernen. Hierbij kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen de patronen bestaan om, met inachtneming van de kwaliteiten, woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad, worden benut.



Figuur 6: Uitsnede StructuurvisiePlus Land van Cuijk met plangebied (grijs).

Conclusie

De woningbouw op de locatie op de hoek van Steeg en Koningslinde past binnen het beleid zoals omschreven in de StructuurvisiePlus.

De woningbouw wordt gerealiseerd aan de rand van het bestaand bebouwd gebied van Wanroij en behoort tot woonsfeercategorie 2. Het plan past binnen de woonsfeercategorie 2 omdat er wordt gebouwd in lagere c.q. traditionele dichtheden en met name eengezinswoningen voor een brede markt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Volkshuisvestingsplan gemeente Sint Anthonis 2004-2014

Met behulp van het behoefteonderzoek¹, de provinciale prognoses en het Bestuursakkoord 2003-2007 van de provincie is de gemeente gekomen tot een Volkshuisvestingsplan gemeente Sint Anthonis 2004-2014.

¹ Companen, woningmarktonderzoek gemeente Sint Anthonis, projectnummer 1702.70PL, d.d. 11 juli 2003

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte gaat uit van de volkshuisvestelijke woningbehoefte, hierbij zijn de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen niet meegenomen. De conclusies ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte uit het onderzoek van Companen zijn:

- Ten einde te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte, zullen er in de komende tien jaar zo'n 560 woningen (prognose provincie 533 woningen) bijgebouwd moeten worden. Hierin is nog niet begrepen de woningbouw ter compensatie van sloop, de opvang en de extramuralisering en het huisvesten van statushouders;
- Op de langere termijn (vanaf 2013) is er nog sprake van uitbreidingsbehoefte. Het noodzakelijke tempo daalt dan echter naar circa 45 woningen gemiddeld per jaar (prognose provincie: circa 32 woningen gemiddeld per jaar);
- Circa 37% van de woningbouwbehoefte in de periode 2003-2013 is afkomstig uit de kern Sint Anthonis, circa 25% uit de kern Wanroij, circa 14% uit de kern Oploo en circa 22% uit de overige kernen.

De kwantitatieve woningbehoefte is verdeeld over de kernen, aan de hand van het aantal starters dat de komende jaren op de woningmarkt zal komen. Deze is gebaseerd op het onderzoek van Companen, gebruik makend van de provinciale prognose. In de volgende tabel is voor de kern Wanroij de kwantitatieve woningbehoefte weergegeven.

Wanroij	2003	2003-2013	2013
	982	132	1.114

Tabel 2: Kwantitatieve woningbehoefte voor de kern Wanroij.

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte heeft betrekking op het soort woningen. Door demografische verschuivingen, inkomensontwikkelingen en veranderingen in de woonvoorkeuren zijn de komende jaren ook kwalitatieve veranderingen nodig in de woningvoorraad. De conclusies ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek zijn:

- Zowel in de koop- als in de huursector zullen woningen toegevoegd moeten worden;
- De woningbehoefte voor kleine huishoudens van 18 tot 54 jaar en van 55-plussers neemt toe, de laatste in sterke mate;
- In de huursector is een groot tekort aan woningen voor senioren en een klein tekort aan eengezinswoningen. In de koopsector is vooral behoefte aan luxere (vrijstaande) woningen en woningen voor senioren;
- Er is een grote vraag naar woningen voor starters. Dit is niet zozeer het gevolg van de omvang van deze groep, als wel van het gebrek aan doorstroming en de hoge koopprijzen.

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksgegevens, is door de gemeente Sint Anthonis in het nieuwbouwprogramma 2003-2013 gekozen voor het meer direct bouwen voor de behoefte. Dit scenario gaat er van uit dat het op gang brengen van de doorstroming op korte termijn onvoldoende zal lukken. In de tussentijd kan men de woningzoekenden niet in de kou laten staan. Dat betekent dat voor

groepen die sterk van doorstroming afhankelijk zijn, specifiek wordt gebouwd. Naast het realiseren van seniorenwoningen (huur en koop), worden er ook in de nieuwbouw expliciet mogelijkheden voor starters geschapen. Als leidraad wordt het in tabel 3 weergegeven gekwantificeerd en gekwalificeerd nieuwbouwprogramma per kern 2003-2013 gehanteerd.

Afstemming woningbouwplannen op beschikbaar contingent.

In de periode 2003-2013 heeft de gemeente Sint Anthonis een woningbouwcontingent van 533 woningen. De huidige en toekomstige woningbouwplannen zullen zo goed mogelijk afgestemd worden op het gekwantificeerde en gekwalificeerde nieuwbouwprogramma (tabel 3). Dit betekent dat de komende tien jaar veel nieuwe woningen voor starters en senioren zullen moeten worden gerealiseerd en dat hiermee in de toekomstige nieuwbouwplannen rekening moet worden gehouden.

Sector	Woningtype	Doelgroep	Prijsklasse	Sint Anthonis	Wanroij	Oploo	Stevensbeek	Landhoer	Leender	Westerbeek	Totaal o.b.v. provinciale prognose (prognose Comanen)
Huur	Levensloopbestendig gestapeld	1+2 pers.hh. < 35	< 450	34	24	13	5	6	6	7	95 (100)
		Jaar en 55+	450 - 700	7	5	3	1	1	1	1	19 (20)
	Levensloopbestendig grondgebonden	1+2 pers.hh. 55+	< 450	14	9	5	2	3	2	2	37 (39)
			450 - 700	18	12	7	3	3	3	3	49 (51)
	Totaal huur				73	50	28	11	13	12	13
Koop	Eengezinswoningen	(a.s.) gezinnen	< 150.000	17	12	6	3	3	3	3	47 (49)
			150.000-250.000	26	16	9	3	5	4	4	67 (70)
			> 250.000	12	8	4	2	2	2	2	32 (34)
	Levensloopbestendig gestapeld	1+2 pers.hh < 35 en 55+	< 150.000	16	11	6	2	3	3	3	44 (46)
			150.000-250.000	9	6	3	1	2	1	1	23 (24)
			> 250.000	4	2	1	1	1	1	1	11 (12)
	Levensloopbestendig grondgebonden	1+2 pers.hh. 55+	< 150.000	7	5	3	1	1	1	1	19 (20)
			150.000-250.000	21	14	8	3	4	3	5	58 (61)
			> 250.000	12	8	4	2	2	2	2	32 (34)
	Totaal koop				124	82	44	17	22	19	22
Totaal				197	132	72	29	36	32	35	533 (560)

Tabel 3: Gekwantificeerd en gekwalificeerd nieuwbouwprogramma per kern 2003-2013

Conclusie

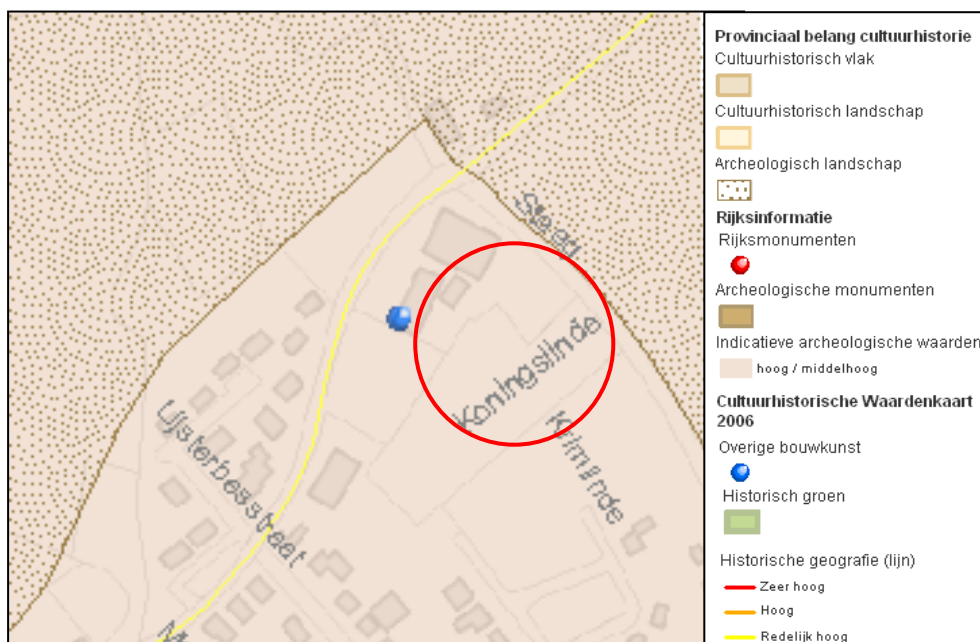
Het bestemmingsplan Hoek Steeg-Koningslinde past binnen het Volkshuisvestingsplan. In het Volkshuisvestingsplan en het daarin opgenomen Woningbouwprogramma is weergegeven dat tussen 2003-2013 circa 560 woningen in de gemeente Sint Anthonis gebouwd moeten worden. Ongeveer 25% hiervan betreft de capaciteitsbehoefte van de kern Wanroij. Uitbreiding van het woongebied op de hoek Steeg-Koningslinde is gewenst, omdat de resterende capaciteit binnen de kern Wanroij niet toereikend is om ook op de langere termijn in de plaatselijke woningbehoefte te kunnen voorzien.

4 UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Cultuurhistorische structuur en archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

De dorpskern van Wanroij, gelegen ten zuiden van het plangebied, is historisch waardevol. Naast een aantal Rijksmonumenten en Historisch groen in het dorp zijn er een aantal overige bouwkunsten. Ten noorden van het plangebied ligt ook een overige bouwkunst. Het betreft een boerderij met molen aan de Hapseweg 12;14.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant met globale ligging plangebied (rood)

Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op de Hoek Steeg-Koningslinde is niet van invloed op de cultuurhistorie, omdat zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, binnen het plangebied geen cultuurhistorische bouwwerken liggen.

4.1.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ² bewaard blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd wordt om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ³ worden bewaard. Sinds 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geratificeerd in de nationale wetgeving, te weten de Monumentenwet 1988. Sinds deze wetswijziging is ook de gemeentelijke overheid bevoegd gezag in zake archeologie.

² in situ = in de bodem [bewaren]

³ ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

Momenteel ligt het RAAP-rapport d.d. 5 april 2011, getiteld "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal", met als ondertitel "Een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd" ter inzage.

Dit rapport wordt de onderlegger voor beleidskeuzes voor archeologie. Het gebied 'Hoek Steeg-Koningslinde' heeft op basis van dit rapport een lage verwachtingswaarde. Het nieuwe beleid is nog niet vastgesteld maar zeker is dat de kwalificering "lage archeologische verwachtingswaarde" niet verandert. Bij het vaststellen van beleid zal uitsluitend een normering aan de orde komen die vaststelt wanneer er wel of geen onderzoek moet worden gedaan bij gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden geen archeologische voorschriften en deze gebieden zijn daarmee ook uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht.

Op de Geomorfologische kaart van het RAAP-rapport is weergegeven dat het plangebied gedeeltelijk binnen een gebied ligt dat reeds onderzocht is. Het betreft het archeologisch onderzoek van de uitbreidingsplannen gemeente Sint-Anthonis⁴. Uit dit rapport blijkt dat in het deelgebied De Steeg geen archeologisch van groot belang zijnde vondsten en ook geen oude cultuurlaag is aangetroffen. Een aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

4.2 Bodem

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Op 29 juni 2004 heeft Öko Care een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hoek Steeg - Koningslinde. Omdat dit bodemonderzoek verouderd is heeft Tritium Advies B.V. opnieuw een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd op de locatie. Het doel van dit onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. Het bodemonderzoek bepaalt in die zin de haalbaarheid van het initiatief en moet daarom worden opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen uit het bodemonderzoek weergegeven. Het hele onderzoek is opgenomen in de bijlage.

⁴ Uitbreidingsplannen gemeente Sint Anthonis, aanvullende archeologische inventarisatie AAI-1, 4 juli 2000, Grontmij, Assen.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Koningslinde/Steeg Wanroij, projectnr. 0904/038/RS, Tritium Advies B.V., 23 juni 2009.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform bijlage B1 van de NEN 5740 (januari 2009).

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de bovengrond bijmengingen aangetroffen puindeeltjes. Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende toetswaarden blijkt dat de puinhoudende grond licht verontreinigd is met kobalt. De zintuiglijke schone boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.3 Flora en fauna

Ten behoeve van een bestemmingsplan dient een onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventueel andere geldende natuurregeling. Voor het plangebied Hoek Steeg-Koningslinde is een quickscan uitgevoerd. In de bijlage is de hele quickscan⁶ opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Wanroij ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan 3 kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 1200 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de afstand en de aard van het tussenliggende gebied zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en het natuurgebied, negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

4.3.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

⁶ Quickscan Hoek Koningslinde- Steeg, SAB BV, 26-05-2011.

Door de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal waarschijnlijk een deel van het plangebied weer geschikt zijn als leefgebied.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten niet te verwachten binnen het plangebied.

Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

4.3.3 Conclusie

Deze verkennende quick scan flora en fauna, op basis van een eenmalig veldbezoek, heeft aangetoond dat het plangebied naar alle waarschijnlijkheid niet in gebruik is als vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Wel is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Ook zijn er nog een aantal vrijblijvende aanbevelingen opgenomen ten aanzien van de inrichting van het plangebied.

4.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied komen geen andere dan agrarische bedrijven voor, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Vrijwel geheel oostelijk Brabant wordt aangemerkt als agrarisch kerngebied. Ook ten oosten van Wanroij bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Aangezien een goed woonklimaat niet gegarandeerd kan worden indien een woning wordt gesitueerd binnen een stankcirkel vanwege een agrarisch bedrijf, is de bouw van nieuwe woningen binnen de berekende cirkels niet toegestaan. Voorts mag, omgekeerd, de bouw van woningen de bestaande agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkeling daarvan niet onevenredig belemmeren.

De voormalige gemeente Wanroij heeft voor de uitbreidingswijk De Steeg 2 onderzocht of en in hoeverre de nieuwe woonbestemming voor "De Steeg 2" bestreken wordt door individuele stankcirkels. De woningbouw in het gebied "De Steeg 2" te Wanroij ligt in de bebouwde kom. Het dorp wordt door deze uitbreiding uitgebreid, waarbij aaneengesloten woonbebouwing ontstaat. Dit betekent dat volgens de richtlijn Veehouderij en stankhinder 1996 de woningen beoordeeld dienen te worden als gevoelige objecten in categorie 1. Bij de berekening is er vanuit gegaan dat het agrarisch bedrijf dat is gelegen aan de Millseweg 20 stopt. In verband met het agrarisch bedrijf op het adres Oosteind 2 kan in een klein gedeelte aan de zuidoostzijde van het totale plan niet gebouwd worden. Besloten is dit stukje buiten het plangebied te laten. De begrenzing in het zuidoosten van het plangebied wordt dan ook ingegeven door de aanwezige stankcirkel.

Voor onderhavig plangebied geldt ook dat er geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn in verband met geur.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Geurwet is er geen sprake meer van stankcirkels. Er zal dan ook een nieuwe berekening volgens de nieuwe normen gemaakt moeten worden.

Met het opstellen van de gebiedsvisie voor Wanroij wordt deze nieuwe berekening gemaakt en kan definitief worden bepaald of geur geen belemmeringen oplevert. Gezien op grond van de voormalige wetgeving er met stank geen problemen waren wordt aangenomen dat op basis van de nieuwe Geurwet dit ook niet het geval is. Een officiële berekening zal plaatsvinden na het vaststellen van de gebiedsvisie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat over het plangebied Hoek Steeg-Koningslinde geen stankcirkels liggen en er derhalve geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woningen op deze locatie.

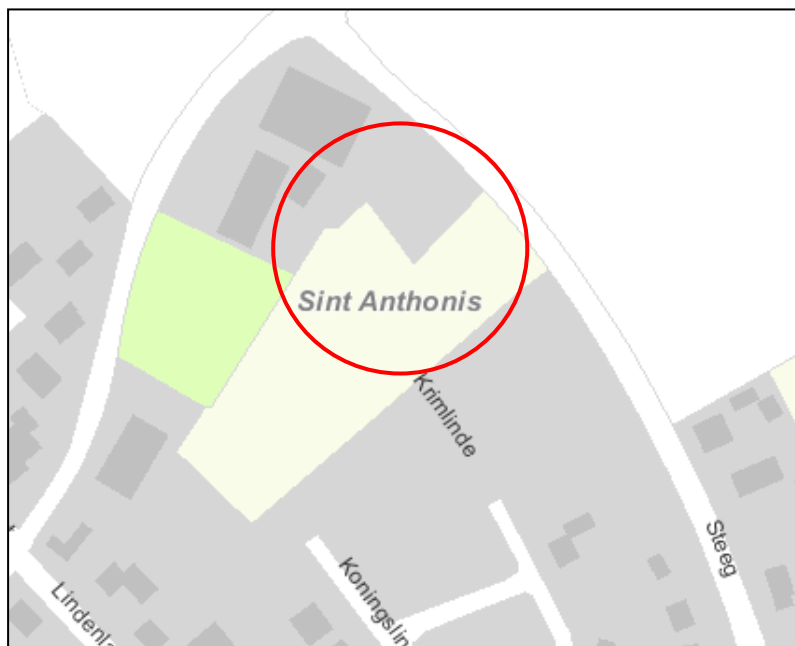
4.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht.

Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Voor het bepalen van externe veiligheidsrisico's, dient te worden gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en naar het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals te realiseren woonlocaties) mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Bedrijven op een bedrijventerrein zijn overigens geen kwetsbare objecten.

Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10^{-8} -risicocontour. Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt (dit geldt ook voor werknemers van bedrijven): naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn.

Het groepsrisico wordt opgesplitst in twee zones. De eerste zone loopt van de 10^{-6} – contour naar de 10^{-7} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 100 personen/ hectare. De tweede zone loopt van 10^{-7} -contour naar de 10^{-8} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 280 personen/ hectare. De berekende groepsrisicowaarden geven een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.



Figuur 9: Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (rood).

Zoals weergegeven op de Risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen met risicovolle productie, activiteiten of opslag. In het plangebied en omgeving ligt ook geen route voor gevaarlijke stoffen of een LPG transportroute. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet beperkt door factoren van externe veiligheid. Er zijn geen gevaarveroorzakende activiteiten aanwezig.

4.6 Akoestiek

Met onderhavig bestemmingsplan worden 7 bouwkavels voor woningen gerealiseerd. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de locatie hoek Steeg-Koningslinde is op 3 mei 2007 reeds een akoestisch onderzoek⁷ verricht. Dit rapport volstaat aangezien er sprake is van ongewijzigde snelheidsregimes op de onderzochte wegen en het stedenbouwkundige plan en derhalve het bestemmingsplan ongewijzigd blijft. In deze paragraaf zijn de belangrijkste bevindingen uit dit akoestisch onderzoek weergegeven.

Toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh)

Volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh zijn 30 km-wegen niet onderzoeksplchtig voor de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de Steeg wel getoetst aan de normen van de Wgh.

Voor woningen mag de gevelbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wgh. De voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeer vastgesteld op 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. Als de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dan wordt getoetst of de gevelbelasting lager is dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en/of maatregelen noodzakelijk zijn.

In navolging hiervan is onderzocht hoe ver de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de wegas ligt. Voor de bepaling van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, ten gevolge van wegverkeer op de wegen is de standaardrekenmethode I-berekening uitgevoerd volgens het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006".

Als blijkt dat de afstand van het bouwvlak (rooilijn) tot de wegas groter is dan de afstand van de 48 dB-contour tot de wegas, dan wordt geconcludeerd dat de gevelbelasting lager is dan deze voorkeursgrenswaarde. Het akoestisch klimaat, ten gevolge van de onderzochte weg, is dan geen belemmering voor de uitvoering van het project. Het bepalen van de daadwerkelijke gevelbelasting is dan niet noodzakelijk.

Als uit de eerste berekening blijkt dat (een deel van) het bouwvlak binnen één van de 48 dB-contouren in vrije-veldsituatie ligt, dan is nader onderzoek naar de gevelbelasting ter hoogte van de rooilijn noodzakelijk.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie Hoek Steeg-Koningslinde buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de onderzochte wegen Hapseweg en de Steeg liggen. Nader onderzoek naar de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen is niet noodzakelijk voor de onderzoeklocatie.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit en het bijbehorende besluit is aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek niet hoeft plaats te vinden indien een project 'niet in betekenende mate'(NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM) of stikstofdioxide (NO). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m voor zowel PM en NO₂.

⁷ Akoestisch onderzoek Hoek Steeg-Koningslinde, 3 mei 2007.

Conclusie

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor wooneenheden. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. De saneringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen.

Het onderzoek luchtkwaliteit dat door SAB in 2007 is uitgevoerd komt hiermee te vervallen.

4.8 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

4.8.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het

Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

4.8.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan, in werking getreden op 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Eén van de uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Structuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen omtrent de wateraspecten:

- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- het grond- en oppervlaktewatersysteem.
- grondwaterbeschermingsgebieden.

Het plangebied ligt niet in één van deze beschermde gebieden.

4.8.2.1 Beleid Waterschap

Keur waterschap

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap, waarbij onderscheid gemaakt wordt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015

Op 21 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant goedkeuring gegeven aan het Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas de komende zes jaar, vaak in samenwerking met partners, gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De belangrijkste acties uit het waterbeheerplan zijn:

Veilig en bewoonbaar gebied

- Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

Voldoende water

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

Schoon water

- Onderzoeken of in de waterbodem verontreinigingen zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

Natuurlijk water

- 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Algemeen beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk, wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater moet worden geïnfilteerd in de bodem.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen, dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer”
In aansluiting op het landelijke beleid (Nationaal waterplan) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden, hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.
Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in de projectlocatie en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- 1 De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- 2 De omvang van grondwateraanvulling in de projectlocatie gelijk blijft of toeneemt;
- 3 De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- 4 De (grond)waterstanden in de projectlocatie moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van de projectlocatie zelf;
- 5 De projectlocatie zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in de projectlocatie.

4.8.2.2 Conclusie

Het hydrologisch systeem functioneert bij uitstek op regionale schaal. Het bevorderen van infiltratie en het koppelen van het grond- en oppervlaktewaterstelsel is de motor voor het herstel van het natuurlijke regionale watersysteem. Hierdoor wordt water vertraagd afgevoerd naar de Maas, neemt het bergend vermogen toe en de verdroging af. Door de toename van de infiltratie neemt de hoeveelheid schoon kwelwater toe en is aanpassing van beken en waterlopen noodzakelijk om dit water te kunnen bergen. Tevens wordt de landschappelijke differentiatie in de regio versterkt.

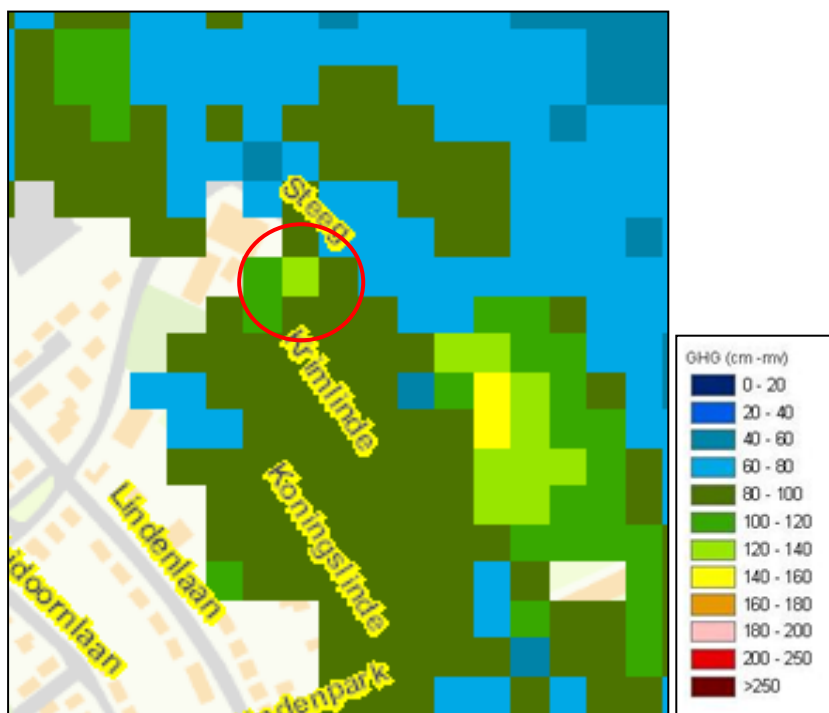
4.8.3 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

4.8.3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordoostrand van de bebouwde kom van Wanroij, een kern van de gemeente Sint Anthonis. Het plangebied is grotendeels omgeven door bebouwing en is nu onbebouwd. Aan oostzijde loopt de weg Steeg en aan de zuidzijde Koningslinde.

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard en hemelwater wat hierop valt wordt direct in de bodem geïnfiltreerd. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied loopt uiteen van 80 centimeter onder maaiveld tot 140 centimeter onder maaiveld (<http://atlas.brabant.nl/wateratlas/>).



Figuur 10: GHG volgens de provinciale wateratlas

Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Gezien het principe dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal gerealiseerd moet worden zal een voorziening gerealiseerd worden om hemelwater af te koppelen van het overige water.

4.8.3.2 Toekomstige situatie

De locatie valt onder het beheer van Aa en Maas. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal ontwikkelen".

In de huidige situatie is het plangebied onverhard en het hemelwater wat hierop valt wordt direct in de bodem geïnfiltreerd. In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied 7 woningen gebouwd. In vergelijking met de huidige situatie neemt de

hoeveelheid afvloeiend hemelwater daarom toe. Het te compenseren oppervlak bedraagt 700 m².

Aangezien het project een totale toename aan verhard oppervlak van minder dan 2.000m² met zich meebrengt, kan volstaan worden met een eenvoudige vorm van waterberging. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van grindbakken in de tuin of een greppel langs de perceelsgrens. Beide zorgen voor voldoende afvoer en berging van het water. Een voorziening per woning heeft wel de voorkeur in verband met het onderhoud.

Verder zal aangesloten worden op het de rest van het woongebied. De hele wijk heeft een gescheiden rioolstelsel.

Hemelwater

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal ontwikkelen". Wanneer verder geen maatregelen worden getroffen, neemt in vergelijking met de huidige situatie de hoeveelheid van de verharding afvloeiend hemelwater toe. Het te compenseren oppervlak bedraagt afgerond 700 m².

Uit de HNO-tool van het waterschap blijkt dat voor een situatie van T=10+10% (de minimale hoeveelheid te bergen hemelwater) een voorziening van in totaal 36m³ gecreëerd moet worden. (zie voor de HNO-tool berekening, bijlage III bij toelichting).

Voor een extreme situatie, een bui die naar verwachting eens in de honderd jaar valt (T=100 + 10%), bedraagt de maatgevende afvoer voor de planontwikkeling 48 m³.

4.8.3.3 Toetsaspecten

Afvoer uit het gebied

De afvoer uit het gebied zal door deze voorziening nauwelijks toenemen omdat het te bergen hemelwater zal worden opgevangen in de te realiseren voorziening om vervolgens in de bodem te infiltreren.

Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het plan heeft vanwege de geringe schaalgrootte naar verwachting geen invloed op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Binnen het plangebied wordt een berging gerealiseerd die voldoet aan de door het Waterschap gestelde norm. Hierdoor hoeven geen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Door het hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn er geen wijzigingen in de grondwateraanvulling te verwachten.

Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem beperkt.

Afvalwater

In het plangebied wordt aangesloten op de bestaande riolering van de nieuwbouwwijk Steeg II.

Materiaalgebruik

Infiltratie van het hemelwater maakt dat in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden.

4.8.4 Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk en gegrond verklaard. De zienswijze van het Waterschap is verwerkt in de toelichting, paragraaf 4.8.3.2.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...', en 'ontheffing' door afwijking.

5.2 Plansystematiek

5.2.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 7 bouwkvavels mogelijk op de hoek Steeg-Koningslinde te Wanroij. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden en zijn aangepast aan de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo.

5.2.2 Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2.3 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken: Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemming. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op bouwaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een

omgevingsvergunning voor het bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten;

Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.

- 1 *Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;*
- 2 *Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.*

5.2.4 Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- 1 *Lid 1 bestemmingsomschrijving;*
- 2 *Lid 2 bouwregels;*
- 3 *Lid 3 afwijken van de bouwregels;*
- 4 *Lid 4 specifieke gebruiksregels*
- 5 *Lid 5 afwijken van de gebruiksregels*

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In genoemde gevallen kan onder voorwaarden middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- c.q. gebruiksregels.

5.2.5 Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

5.3 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent slechts één bestemming, 'Wonen'.

5.3.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Op de verbeelding (plankaart) is aangegeven hoeveel woningen er zijn toegestaan en welk type woningen zijn toegestaan. Bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding zijn binnen deze bestemming ook toegestaan. De bouwregels maken een onderscheid tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de regels is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hierbij dient echter in ieder geval te worden voldaan aan enkele in de regels genoemde voorwaarden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een plan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt ontwikkeld. In lid a van dit artikel is bepaald dat een exploitatieplan dient te worden vastgesteld wanneer één of meer woningen gebouwd worden. Het onderhavige plan betreft de bouw van 7 woningen en is derhalve exploitatieplanplichtig. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer de kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld middels een exploitatieovereenkomst, of wanneer er geen sprake is van kostenverhaal.

Voor dit specifieke plan geldt het volgende:

De gronden zijn eigendom van de gemeente Sint Anthonis. De gemeente levert de gronden bouw- en woonrijp. De kosten van de gemeente zijn gedekt door de verkoop van de percelen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

Kosten die voortvloeien uit planschade zitten in de exploitatie van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat de kosten anderszins verzekerd zijn en dat er geen exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 1.3.1 Bro zullen burgemeester en wethouders kennis geven om het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Steeg-Koningslinde” voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb zullen burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Steeg-Koningslinde” ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan “Hoek Steeg – Koningslinde”, heeft met ingang van 7 juli 2011 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen, te weten:

1. Waterschap Aa en Maas. Ingekomen 2 augustus 2011;
2. De heer P.G.E. Kersten en mevrouw J.A.G.M. van Duren. Ingekomen 16 augustus 2011.

De zienswijze van Waterschap Aa en Maas is ontvankelijk en gegrond verklaard. De zienswijze van de heer P.G.E. Kersten en mevrouw J.A.G.M. van Duren is ontvankelijk maar niet gegrond verklaard.

In bijlage VI bij deze toelichting zijn de zienswijzen opgenomen. In het raadsvoorstel voor vaststelling van 19 september, zie bijlage V, is de reactie van de gemeente op deze zienswijzen weergegeven.

