



Sint **A**nthonis

Bestemmingsplan Oploo, Beeksenhof

bestemmingsplan
'Oploo, Beeksenhof'

gemeente Sint Anthonis

status: vastgesteld
datum: 23 juni 2014
projectnummer: 202000R.2006
adviseurs: Wle & Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

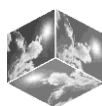
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

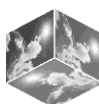
Toelichting

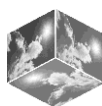
Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

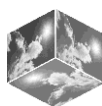
Verbeelding





TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Ligging van het plangebied	2
1.4 Geldend bestemmingsplan	3
1.5 Leeswijzer	4
2 HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2 Functies	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Ontwikkeling	7
3.2 Ruimtelijke structuur	8
3.3 Functies	9
4 BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Regionaal beleid	13
5 UITVOERINGSASPECTEN	15
5.1 Milieuaspecten	15
5.2 Fysieke aspecten	15
5.3 Economische aspecten	27
5.4 Handhaafbaarheid	28
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	29
6.1 Wettelijk kader	29
6.2 Planonderdelen	29
6.3 Inhoud algemeen	29
6.4 Regels	29
6.5 Artikelsgewijze toelichting	31
7 PROCEDURE	32
7.1 Algemeen	32
7.2 Vooroverleg	32
7.3 Zienswijzen	32



BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

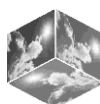
Bijlage 1 - Aanvullend bodemonderzoek

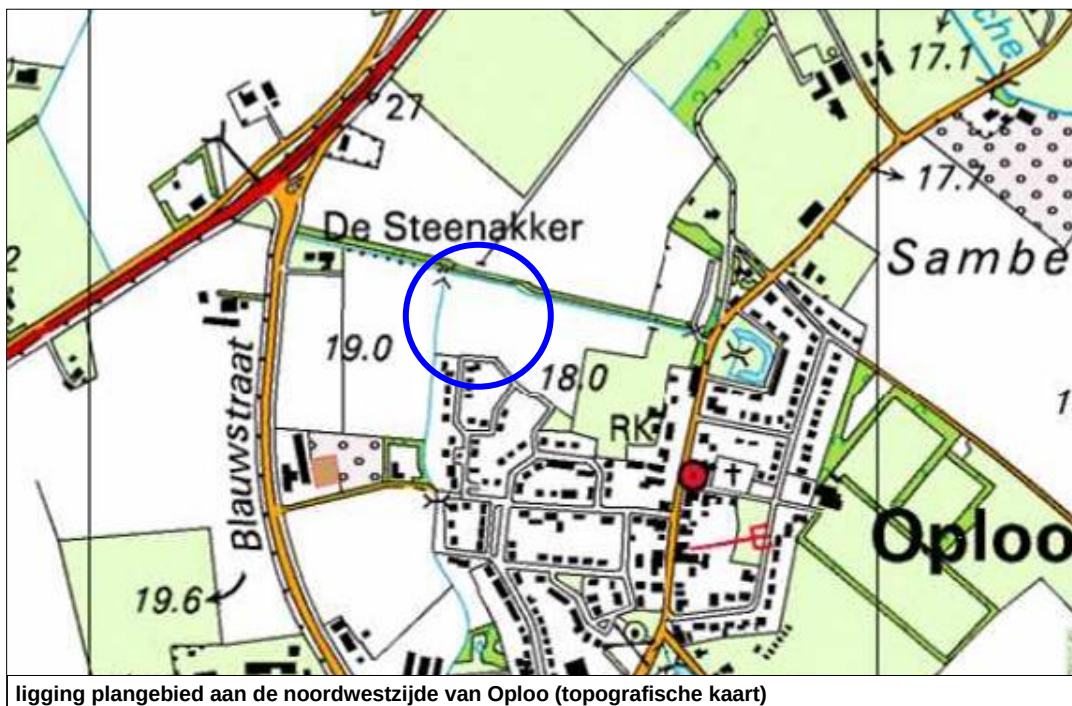
Bijlage 2 - Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 - Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 - Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 - Berekening waterberging openbare ruimte (HNO-tool)





1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de noordwestzijde van de kern Oploo, gemeente Sint Anthonis, is een woongebied in ontwikkeling genaamd Beeksenhof. De gemeente Sint Anthonis is voornemens de komende jaren de laatste fase van het woongebied af te ronden. Het zal gaan om de inpassing van circa 15 tot 20 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Teneinde dit mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig.

1.2 Aanleiding en doel

In het verleden is reeds een globale verkaveling gemaakt voor de woonwijk Beeksenhof als geheel. Deze verkaveling was ter plaatse van het plangebied met name gericht op vrijstaande vrije sectorwoningen, maar sluit niet meer aan bij de huidige marktvraag naar met name huurwoningen en goedkope koopwoningen. Dit heeft aanleiding gegeven tot het maken van een nieuwe verkavelingsopzet, die enerzijds beter aansluit op de huidige marktvraag en anderzijds nog ruimte biedt voor eventuele toekomstige aanpassingen, mocht blijken dat over enkele jaren de marktsituatie weer is gewijzigd.





bestaande bebouwing Beeksenhof aan de rand van het plangebied

Het primaire doel dat de gemeente Sint Anthonis derhalve nastreeft met het onderhavige bestemmingsplan is het voorzien van het plangebied van een adequate planologische regeling, waarmee de woonwijk Beeksenhof de komen jaren kan worden afgerond. De ligging van de aan te leggen infrastructuur en groenvoorzieningen, zoals ook aangegeven in de nieuwe verkavelingsopzet, staan grotendeels vast. In de verkaveling van de woningen kunnen zagezegd nog wijzigingen optreden. Deze uitgangspunten dienen als basis voor de planologische regeling in dit bestemmingsplan en dragen bij aan het realiseren van de doelstelling.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de uitbreidingswijk aan de noordwestzijde van Oploo, welke in de afgelopen jaren reeds grotendeels is ontwikkeld en waarvan de afronding tevens nog een aantal jaren in beslag zal nemen. De kern Oploo maakt deel uit van de gemeente Sint Anthonis en ligt nabij de N272, ten zuiden van de kern Sint Anthonis.

De afronding van de woonwijk Beeksenhof vindt plaats op een locatie die momenteel nog in gebruik is als bouwland (maïs). Ook de directe en wijdere omgeving van het plangebied bestaan in noordelijke en westelijke richting uit (mede recreatief gebruikte) landbouwgronden. Aan de zuid- en oostzijde liggen de reeds afgeronde delen van de wijk Beeksenhof en de rest van de kern Oploo.





Het plangebied bevindt zich op een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oploo, sectie C, nummer 6151. In totaal bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 9.500 m².

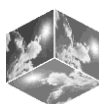
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1992

Op het plangebied is het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' van toepassing. Dit bestemmingsplan is d.d. 20 januari 1992 door de raad vastgesteld en d.d. 2 september 1992 door G.S. goedgekeurd. Het Koninklijk Besluit voor dit plan dateert van 1 september 1995.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden'. Tevens is sprake van de aanduiding 'Kernrandgebied'. De ontwikkeling van een woongebied is op basis van die bestemming niet mogelijk. Zowel de bouw- als gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan bieden hiervoor geen mogelijkheden.

Inmiddels is op 17 juni 2013 het bestemmingsplan Kleine Kernen vastgesteld. Hierin is ook het plangebied voor de afronding van Beeksenhof meegenomen. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' en van de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotoop' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.



1.4.2 Nieuwe bestemmingsplan Oploo, Beeksenhof

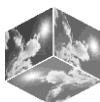
Aangezien het planvoornemen tot afronding van de woonwijk Beeksenhof niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is het noodzakelijk dat bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding (plankaart), opgesteld conform IMRO 2012 en de SVBP2012.

Met de gebruikte plansystematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de plansystematiek zoals die wordt toegepast in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. Waar nodig is de systematiek aangepast aan de specifieke eisen die een ontwikkellocatie met zich meebrengt. Ook is rekening gehouden met het gezamenlijke handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeenten in het Land van Cuijk, waartoe ook Sint Anthonis behoort.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.





bestaande woningen in de omgeving



nabijgelegen buitengebied

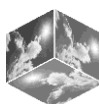
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De kern Oploo dateert uit de 14^e eeuw, waarbij de bebouwing tot de tweede helft van de 20^e eeuw met name was geconcentreerd aan de oude doorgaande weg door Oploo (Vloetweg/Grotestraat). Daarna zijn stapsgewijs nieuwbouwwijken toegevoegd aan de oorspronkelijke kern. Het plangebied is momenteel nog onbebouwd en wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.

In de Beeksenhof zijn met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd, in één tot twee bouwlagen en afgedekt met een kap. Wat betreft materiaalgebruik domineren rode bakstenen en antracietkleurige dakpannen. De ruimtelijke structuur van de wijk wordt verder gekenmerkt door (licht) gebogen straten en de aanwezigheid van groene pleintjes/parkjes. Vanuit de kerk aan de Grotestraat loopt een (conceptuele) zichtlijn richting het noordwesten naar het (recreatieve) buitengebied. Deze is in de ruimtelijke structuur van de Beeksenhof zichtbaar, doordat ter plaatse van de zichtlijn de ruimte zoveel mogelijk open is gehouden (wegen en groenvoorzieningen).

De gehele kern van Oploo behoort tot een 30 km/h-zone. De wegen in de Beeksenhof hebben een smal wegprofiel en zijn gericht op de ontsluiting van de aanliggende woningen.



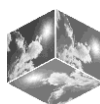


overgang Beeksenhof naar het recreatieve buitengebied, gezien vanuit het buitengebied

Naast de genoemde groene pleintjes wordt de groenstructuur ter hoogte van het plangebied gekenmerkt door de grens met het buitengebied. Deze is aanwezig in de vorm van een tweetal watergangen, te weten (een zijtak van) de Oplose Molenbeek aan de noordzijde en de Kleine Beek aan de westzijde. Beide watergangen worden door groenvoorzieningen omgeven. Langs de noordoever van de Oplose Molenbeek loopt tevens een wandelpad. Ook richting het westen is het buitengebied recreatief ingericht (avonturenpark).

2.2 Functies

Binnen het plangebied is vooralsnog alleen sprake van een beperkte agrarische functie als bouwland (maïs), net als in het aangrenzende buitengebied, waar daarnaast ook de recreatieve functie voorkomt. Aan de randen van het plangebied is de groenfunctie aanwezig nabij de twee beken. In de rest van de woonwijk Beeksenhof overheerst de woonfunctie. De verkeersfunctie en groenfunctie staan ten dienste daarvan.

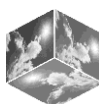




3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen gaat uit van de afronding van de woonwijk Beeksenhof in Oploo. Concreet betreft het de inpassing van circa 15 tot 20 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Daarbij staat de situering van de wegen en de groenvoorzieningen grotendeels vast. De exacte wijze waarop de verkaveling van de woningen plaats zal vinden kan nog veranderen, al naar gelang de marktomstandigheden. Een mogelijk verkaveling is weergegeven in het bovenstaande verkavelingsvoorstel. Er wordt aangesloten bij recent onderzoek naar de woningbehoefte in Oploo en de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk (zie ook paragraaf 4.3.2). Daaruit blijkt dat er met name vraag is naar huurwoningen en goedkope koopwoningen en dat levensloopbestendig bouwen het uitgangspunt is.





referentie: bestaande woningen Beeksenhof



conceptuele zichtlijn kerk-buitengebied

3.2 Ruimtelijke structuur

Bij de opzet van de ruimtelijke structuur van het verkavelingsvoorstel is ten eerste uitgegaan van het vinden van aansluiting bij de bestaande ruimtelijke structuur van de woonwijk Beeksenhof. Deze wordt gekenmerkt door licht gebogen woonstraten, waarlangs de woningen zijn gepositioneerd en de groenvoorzieningen zijn gelegen. Ook kenmerkend is het feit dat de richting het noorden lopende straten eindigen in een cul de sac nabij de Oplose Molenbeek en op het eindpunt aan weerszijde een ruime kavel met vrijstaande woning aanwezig is.

Een tweede uitgangspunt bij de opzet van de ruimtelijke structuur is het tot stand brengen van een passende afronding van dit deel van de wijk Beeksenhof, gelegen in de uiterste noordwesthoek van Oploo. Deze afronding wordt tot stand gebracht door de inpassing van een driehoekig groen plein met bomen, dat refereert naar de in deze regio voorkomende brinken.

Het derde en laatste uitgangspunt is het doorzetten van de conceptuele zichtlijn, die vanuit de kerk naar het buitengebied loopt, in het plangebied. Juist aan de westgrens van het plangebied vindt de overgang plaats tussen het recreatieve buitengebied en de kern Oploo.

De drie genoemde uitgangspunten zijn doorvertaald naar de opzet van de ruimtelijke structuur, zoals weergegeven in het verkavelingsvoorstel. De opzet van de wegenstructuur met afronding aan de noordzijde door middel van twee ruimere kavels, het groene plein met bomen en de conceptuele zichtlijn betreffen aspecten van het planvoornemen die 'hard' worden opgenomen in het bestemmingsplan. De exacte verkaveling en welke woningtypologieën in het overige deel van het plangebied worden toegepast zijn meer flexibel en derhalve in het bestemmingsplan van een minder rigide regeling voorzien.



Wat ten aanzien van de te realiseren woningen wel kan worden gezegd is dat het met name goedkope koopwoningen en duurdere huurwoningen zullen betreffen. Het gaat daarbij om zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengesloten woningen, de laatste al dan niet in de vorm van starterswoningen. Wat betreft de maatvoering en vormgeving van de woningen zal worden aangesloten bij de bestaande woningen in de Beeksenhof. Deze zijn traditioneel vormgegeven (rode baksteen, antraciete of lichtrode dakpannen), zijn opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap.

De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het plangebied gebeurt op gelijksoortige wijze als in de rest van de aan het buitengebied grenzende deel van de wijk Beeksenhof het geval is. Aan de westzijde wordt aan de overzijde van de waterloop een groenstrook aangelegd (buiten het plangebied). Deze heeft met name een afschermde functie (achterkanten woonkavels). Aan de noordzijde wordt eveneens een groenstrook aangelegd (binnen het plangebied). Dit betreft een meer open groenstrook, die wordt ingepast om de relatie met het buitengebied te leggen. Een verbreed gedeelte van de groenstrook aan de westzijde zorgt voor een verbinding van de wijk met het achterliggende recreatieve buitengebied en maakt onderdeel uit van de conceptuele zichtlijn naar de kerk.

3.3 Functies

De huidige functionele inrichting van het plangebied wordt omgezet naar een inrichting waarbij de functies wonen, verkeer en groen dominant zijn. Met deze functies wordt aangesloten bij de rest van de woonwijk Beeksenhof, waar de genoemde drie functies eveneens de hoofdfuncties vormen. De verkeersfunctie is primair gericht op de ontsluiting van de aangelegen woonkavels. De groenvoorzieningen hebben enerzijds een esthetische functie en anderzijds een afschermende functie.



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

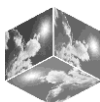
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij ter afronding van een bestaande woonwijk de bouw van circa 15 tot 20 woningen mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande kom van Oploo, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de afronding van de woonwijk als gevolg van het planvoornemen treedt een ruimtelijke en functionele verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie, waarin het plangebied onbebouwd is. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

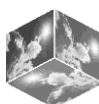
4.2 Provinciaal beleid

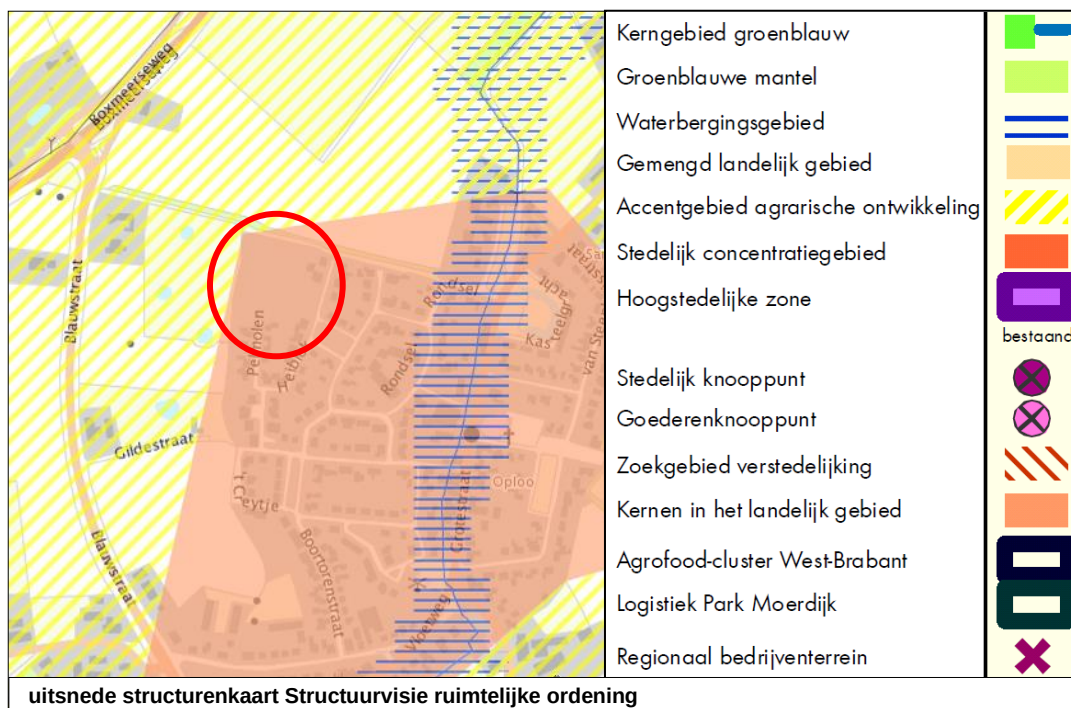
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector.





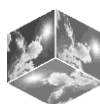
Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'kern in het landelijke gebied' (zie bovenstaande afbeelding). Het beleid is er hier op gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt aan op een concentratie van verstedelijking en vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het dorp Oploo wordt versterkt binnen het bestaande komgebied van de kern.

4.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.





Het project voorziet in het toevoegen van woningbouw in de kern Oploo, waarbij gebruik wordt gemaakt van beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is op de bij de Verordening Ruimte opgenomen themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijke gebied'. In de regels bij de verordening is opgenomen dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend mogen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarbij dient de beoogde nieuwbouw te passen binnen de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw (voor Oploo 67 woningen in de periode 2013-2023). Dit is in onderhavige situatie het geval, aangezien binnen het plangebied maximaal 20 woningen gerealiseerd zullen worden. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de Verordening Ruimte onderhavig project mogelijk is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisieplus Land van Cuijk

De Structuurvisieplus bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is de kern Oploo aangeduid als bestaand woongebied. Het besluitgebied bevindt zich hierbinnen. Het beheer binnen dit gebied moet zich richten op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van de kern. Verdere ontwikkeling is mogelijk met inachtneming van de specifieke kwaliteiten.

Het planvoornemen tast de bestaande kwaliteiten in het gebied alsmede de omgeving van het gebied niet aan. De afronding van de wijk Beeksenhof en de daarmee gepaard gaande realisatie van nieuwe woningen versterkt hier juist de bestaande kwaliteiten van de kern Oploo.



4.3.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

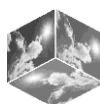
De op 18 maart 2013 vastgestelde regionale woningmarktstrategie voor het Land van Cuijk moet er onder andere toe leiden dat in de gemeentelijke woningbouwprogramma's uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen op de woningmarkt én met de belangen van alle 5 gemeenten in de regio.

Het doel van de regionale woningmarktstrategie is daarnaast om de kansen die er in het Land van Cuijk zijn op het gebied van woningbouw zoveel mogelijk te benutten en concurrentie tussen gemeenten te vermijden. Het gaat juist om samenwerking. De woningmarktstrategie vormt de start van een voortdurend proces van samenwerking en bevat samenhangende afspraken en plannen. In de volgende fase van het project zal het geheel van afspraken en plannen tussen de gemeenten onderling, en met de provincie, de in de regio werkzame woningcorporaties en de regionale zorgaanbieder(s) moeten worden vastgelegd. Daartoe dient een uitvoeringsprogramma, oftewel Uitvoeringsagenda, waarvoor in de woningmarktstrategie een aanzet is gegeven.

Gelet op de huidige instabiele woningmarkt, is ontwikkelen op concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers een vereiste. Dit vraagt om meer kleinschaligheid. Deze ontwikkelwijze vergt een aanpassing in de procesvoering van zowel de gemeenten als ontwikkelaars. Zo zal de nadruk in de planologische verankering meer op flexibiliteit moeten komen te liggen, met maximale regie voor de gemeenten.

De ontwikkeling van nieuwbouw wordt gericht op kleinschaligheid. Toevoeging van nieuwe woningen kan slechts in beperkte mate bijdragen aan de invulling van de veranderende woningvraag. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad is reeds gebouwd. Met de nog resterende bouwruimte dient zorgvuldig te worden omgesprongen.

Door middel van het onderhavige planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de resterende bouwruimte in Oploo, op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma en regionaal woningmarktonderzoek. Dit betekent dat in het plangebied met name ruimte moet zijn voor huurwoningen en goedkope koopwoningen. Het planvoornemen faciliteert de realisatie van dergelijke woningen en past met dit gerichte aanbod binnen de beleidskaders zoals verwoord in de woningmarktstrategie.



5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreiding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

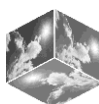
In het kader van eerdere planvorming voor de uitbreidingslocatie Beeksenhof als geheel heeft reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in 2005. Hierbij is gebleken, dat geen relevante verontreinigingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor het geplande gebruik van de locatie. Ook al zijn destijds geen verontreinigingen aangetroffen, gelet op de ouderdom van het uitgevoerde onderzoek dient nu evenwel (beperkt) aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Dit 'Aanvullend Bodemonderzoek voor de locatie Beeksenhof te Oploo' (Öko-Care B.V., RS11202A, 10 juni 2013) heeft inmiddels plaatsgevonden. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat mag worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante verontreinigings situatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het onderzoeksrapport is in zijn geheel als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.2.2 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. In de nabijheid van het plangebied liggen de provinciale weg N272 en de Blauwstraat. Dit betreft buiten het stedelijke gebied gelegen wegen met een geluidszone van 250 meter, welke reiken tot binnen een gedeelte van het plangebied.



Teneinde te bepalen in hoeverre deze zonering invloed heeft op het woongebied, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Tritium advies, 1205/066/RV, 11 februari 2013).

In het onderhavige akoestisch onderzoek is er, wegens het nog ontbreken van concrete bouwplannen, voor gekozen om te rekenen met een grid van rekenpunten. Voor alle beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkel kavel overschrijdt. Derhalve is het aanvragen van een beschikking hogere grenswaarde niet aan de orde.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) ter plaatse van de rand van de weg Pelmolen. Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels is hiermee niet aan de orde. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de beoogde nieuwe woningen beschikken over geluidluwe gevels c.q. buitenruimten (de nieuwe woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidonbelast).

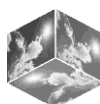
Het volledige onderzoeksrapport wegverkeerslawaaï is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Ten aanzien van de Blauwstraat kan in het kader van wegverkeerslawaaï nog worden vermeld dat bij de gemeente plannen bestaan tot reconstructie van de Blauwstraat, waarbij de geluidsbelasting zal worden gereduceerd. Dit zal aldus een nog beter woon- en leefklimaat opleveren voor de woningen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.



Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien circa 15 tot 20 nieuwe woningen mogen worden opgericht. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Goede ruimtelijke ordening

Behalve naar de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar in hoeverre een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen gewaarborgd kan worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de omgeving zijn in het buitengebied diverse veehouderijen aanwezig, welke (mogelijk) een achtergrondconcentratie van fijn stof veroorzaken op deze locatie. Het betreft de volgende veehouderijen:

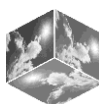
- varkenshouderij aan de Peelkant 59 in Sint Anthonis: 670 meter tot het plangebied;
- melkveehouderij aan de Brugstraat 2 in Oploo: 630 meter tot het plangebied;
- vleeskalvenbedrijf aan de Blauwstraat 2 in Sint Anthonis: 450 meter tot het plangebied;
- melkveehouderij aan Gemertseweg 3 in Oploo: 500 meter tot het plangebied.

De afstanden tussen de betreffende bedrijven en het plangebied zijn groot genoeg om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Er ontstaat geen overbelaste situatie als gevolg van deze (intensieve) veehouderijen. Het project zelf draagt evenmin bij aan een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Aangezien in de omgeving geen geitenhouderijen aanwezig zijn, bestaat er geen gevaar voor de volksgezondheid in verband met de kans op een uitbraak van Q-koorts. Ook de wel aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen nadelig effect op de volksgezondheid.

5.2.4 Geur

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen aan de rand van de kern van Oploo. De woningen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. In verband hiermee is het aspect geur als gevolg van agrarische bedrijven beoordeeld. Hiervoor is een geuronderzoek uitgevoerd door de ODBN op 28 februari 2014.



Geurhinder en veehouderijen

De oprichting van de geurgevoelige objecten is mogelijk als de omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden benadeeld. Daarnaast moet ter plaatse sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De normen voor de maximale individuele geurbelasting (zgn. voorgrondbelasting) en de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij, de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij 2007 (van 18 december 2007) en de bijbehorende gebiedsvisie. De normen van de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) zijn vastgesteld in de 'Quickscan en opstellen gebiedsgericht geurbeleid, Wet geurhinder en Veehouderij Gemeente Sint Anthonis 2007'. Gezien de afstand van de individuele bedrijven tot het bestemmingsplan (meer dan 400 meter) is toetsing aan de vaste afstanden niet uitgevoerd. Er wordt overal ruimschoots voldaan aan deze afstanden.

De individuele voorgrondbelasting op de geurgevoelige objecten in het onderhavig bestemmingsplan mag niet meer dan $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen. De achtergrondbelasting mag niet meer bedragen dan $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De onderbouwing van deze waarden zijn in de hierboven genoemde kaders opgenomen.

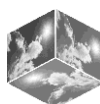
Bedrijven in de omgeving mogen niet onevenredig worden benadeeld

Om te beoordelen of de veehouderijbedrijven in de omgeving door het plan beperkt worden in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden zijn de bedrijven in een straal van 500 meter rond het plangebied onderzocht. Binnen deze afstand bevinden zich drie veehouderijbedrijven. Dit zijn de bedrijven op de adressen Blauwstraat 4, Grotestraat 2 en Gemertseweg 4. De bedrijven bevinden zich allen op circa 450 meter van het plangebied.

Veehouderij Blauwstraat 4

Voor de Blauwstraat 4 is op 24 januari 2011 een vergunning verleend voor het houden van zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, vleeskalveren, legkippen, vleeseenden en vleesvee. De geuremissie van het bedrijf bedraagt $19.727 \text{ ou}_E/\text{s}$. Volgens de Handreiking behorende bij de Wet geurhinder en veehouderij moet bij de beoordeling van de individuele geurbelasting rekening worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Het bedrijf kan binnen zijn vergunning het emissiepunt op het rand van het bouwvlak plaatsen, zolang het bedrijf niet wordt belemmerd door bestaande geurgevoelige objecten. In de geurberekening is de totale emissie op de rand van het bouwvlak ingevoerd.

De geurbelasting op het bestemmingsplan bedraagt ten hoogste $1,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Hiermee wordt voldaan aan de geurnorm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Het veehouderijbedrijf aan de Blauwstraat 4 wordt niet onevenredig belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door het nieuwe bestemmingsplan.



Veehouderijen Grotestraat 2 en Gemertseweg 4

Bij de bedrijven aan de Grotestraat 2 en de Gemertseweg 4 zijn alleen dieren aanwezig waarvoor een vaste afstand geldt. Gezien de grote afstand tot het bestemmingsplan wordt er ruimschoots voldaan aan de eisen voor de vaste afstanden. De bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd door deze planontwikkeling.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is zowel de individuele geurbelasting als de gecumuleerde achtergrondbelasting van belang. Zoals hiervoor is gebleken wordt voldaan aan de geurnorm voor de voorgrondbelasting. Vanwege de voorgrondbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de gecumuleerde geurbelasting is een berekening uitgevoerd waarbij alle bedrijven in een straal van tenminste 2 kilometer zijn meegenomen.

De gecumuleerde geurbelasting op het plangebied bedraagt ten hoogste 4 ou_E/m³. Hiermee wordt voldaan aan de geurnorm van 10 ou_E/m³. Vanwege de gecumuleerde geurbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie aspect geur

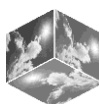
De veehouderijbedrijven in de omgeving van het bestemmingsplan worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

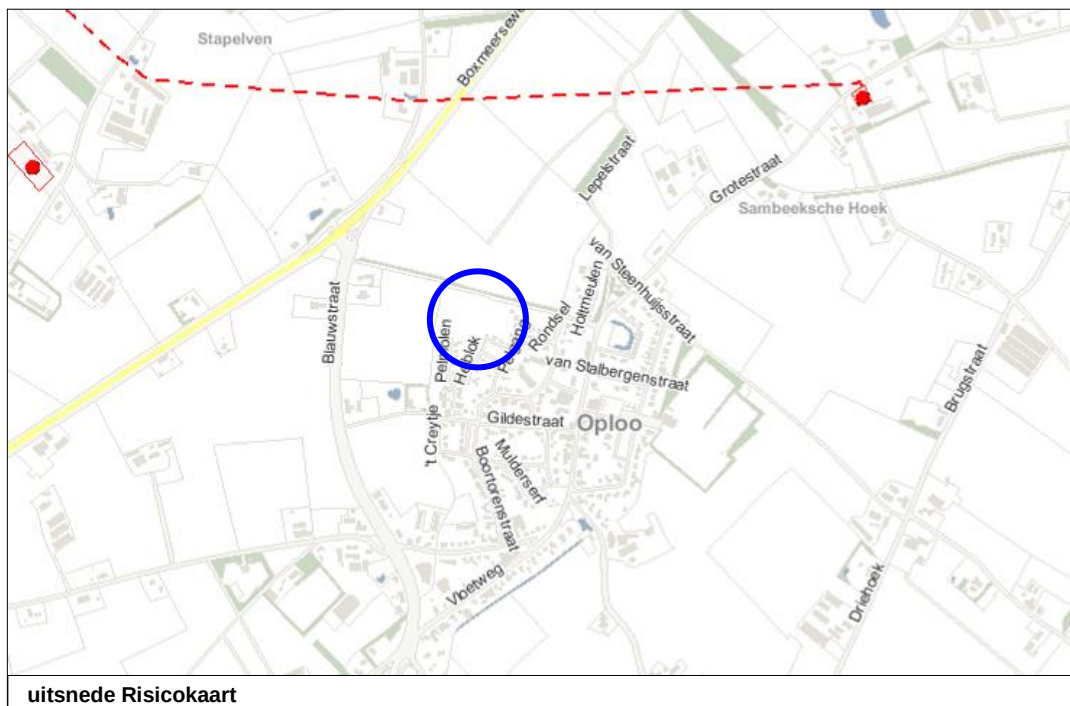
5.2.5 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Bedrijventerrein Holtmeulen is met circa 150 meter op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Hetzelfde geldt voor de dierenartspraktijk aan de Blauwstraat 7a (circa 125 meter). Hinder ten aanzien van de zoneringen van deze bedrijven gaat dan ook niet uit naar de planlocatie.

5.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



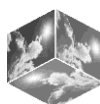


De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. De afronding van de woonwijk met circa 15-20 woningen heeft in relatie tot de externe veiligheid geen gevolgen ten opzichte van de huidige situatie. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Sint Anthonis en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit (zie afbeelding op de volgende pagina).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

5.2.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op circa 400 meter ten noorden van het plangebied loopt een hogedruk gasleiding van de Nederlandse Gasunie. De aan deze leiding verbonden veiligheidsafstand en beschermingszone (beide 4 meter vanuit de hartlijn van de lijn) reiken niet tot in of nabij het plangebied.



5.2.8 Flora en fauna

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Daarnaast is de soortenbescherming van belang.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de (wijdere) omgeving van Oploo zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. In de wijdere omgeving van het dorp liggen wel enkele gebieden die aangewezen zijn als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied ligt echter op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf ook niet gelegen in een EHS- of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit (woon)bebouwing en agrarische gebieden.

Soortenbescherming

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Gelet op het feit dat het plangebied momenteel onbebouwd is en gezien de ligging aangrenzend aan een tweetal beken en nabij het buitengebied, bestaat de kans dat zich binnen het plangebied waardevolle planten en dieren bevinden. Teneinde hierin inzicht te krijgen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Tritium advies, 1205/066/RV-01, 13 maart 2013).

De eindconclusie van het onderzoek luidt:

- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

De quickscan met daarin de volledige resultaten en conclusies is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.



Bij het toepassen van werkzaamheden die betrekking hebben op vrijgestelde soorten wordt de gedragscode RO van maart 2011 toegepast.

5.2.9 Cultureel erfgoed

Nieuwbouwplannen kunnen van invloed zijn op de binnen het plangebied en in de omgeving daarvan aanwezige archeologische, cultuurhistorische en historisch-landschappelijke waarden.

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Door de gemeente Sint Anthonis is daartoe op 28 januari 2013 de 'Nota archeologie gemeente Sint Anthonis' vastgesteld. Op de daarbij behorende 'Archeologische beleidskaart' is de locatie voor het grootste deel aangeduid als zijnde een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het uiterste zuidelijke gedeelte is aangeduid als een locatie met een middelhoge verwachting.

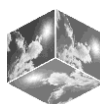
Voor zowel de hoog als middelhoog gewaardeerde gebieden is archeologisch onderzoek vereist. Doordat de locatie is gelegen binnen zowel hoog als middelhoog gewaardeerde gebieden, dient de locatie onderzocht te worden als zijnde geheel hoog gewaardeerd. Daartoe zijn een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (Archeodienst, rapportnr. 235, 21 februari 2013).

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit advies betreft een selectieadvies, op basis waarvan het bevoegd gezag (gemeente Sint Anthonis) een selectiebesluit heeft genomen. In het besluit gaat de gemeente mee met de conclusie dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is.

Het volledige archeologische onderzoeksrapport is als bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Monumentale bebouwing en/of andere monumentale elementen komen met het planvoornemen daarom niet in het geding.



Landschappelijk erfgoed

In Oploo is de standerdmolen 'De Korenbloem' gelegen, waarvan de molenbiotoop reikt tot binnen het zuidelijke deel van het plangebied. Deze molenbiotoop betreft een vrijwaringszone waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan $1/30^e$ deel van de afstand gemeten tussen de bebouwing en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Voor het plangebied betekent dit dat de bebouwing in het plangebied maximaal 12,5 meter hoog mag zijn. Aangezien de maximale bouwhoogte van woningen in dit bestemmingsplan is bepaald op 11 meter, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de windvang van de molen.

Daarnaast mag ook, gezien het feit dat tussen de planlocatie en de molen vrijwel de gehele bebouwde kern van Oploo is gelegen, worden aangenomen dat door de bouw van de nieuwe woningen geen extra beperkingen meer uitgaan ten aanzien van de windvang.

5.2.10 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de te realiseren woningen worden nieuwe wegen aangelegd. Het betreft feitelijk het doortrekken van de bestaande wegen 'Pelmolen' en 'Kamrad', welke vervolgens in het plangebied samenkomen en het driehoekige plein vormen dat centraal in het plangebied ligt. Het merendeel van de woningen komt aan dit plein te liggen. Daarnaast vindt een deel van de woningbouw in het plangebied plaats aan de straat 'Heiblok', aan de oostzijde van het plangebied.

Doordat het plangebied op twee plaatsen wordt ontsloten naar de rest van de wijk is sprake van een goede ontsluiting. De overige wegen in de Beeksenhof zijn reeds berekend op de afronding van de woonwijk en de daarmee gepaard gaande toename aan verkeersbewegingen. Vanuit de Beeksenhof is de interne hoofdontsluitingsweg van Oploo te bereiken (Vloetweg/Grotestraat), van waaruit via de Blauwstraat de provinciale weg N272 kan worden bereikt.

In het plangebied is ruimte voor de aanleg van 19 openbare parkeerplaatsen, verdeeld over twee locaties met respectievelijk 9 en 10 parkeervakken. Uitgaande van het op pagina 7 weergegeven verkavelingsvoorstel is daarnaast ruimte voor 14 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de (half)vrijstaande woningen en hoekwoningen. In totaal zijn derhalve 33 parkeerplaatsen beschikbaar. Het aantal openbare parkeerplaatsen voldoet aan de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).



Uitgaande van de gebiedskenmerken 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' zijn dit de parkeerkencijfers en de daaruit afgeleide behoefte aan openbare parkeerplaatsen per in het verkavelingsvoorstel opgenomen woningtype:

Woningtype	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen per woning	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Vrijstaand	6	2,1	12,6
Halfvrijstaand	8	1,9	15,2
Aaneengesloten/rij	4	1,6	6,4
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			34,2

In totaal zijn op basis van het verkavelingsvoorstel (18 woningen) 16 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk. Dit houdt in dat het aantal benodigde openbare parkeerplaatsen 18 bedraagt ($34 - 16$). Indien wordt uitgegaan van 20 woningen (het maximaal mogelijke aantal op basis van dit bestemmingsplan), waarbij de 19^e en 20^e woning vrijstaand zijn, dan zijn 36 parkeerplaatsen nodig ($34,2 + 4,2 = 38,4 \approx 38$). Dit betreft 20 openbare parkeerplaatsen en 18 op eigen terrein.

Dit aantal van 36 parkeerplaatsen is zogezegd beschikbaar binnen het plangebied, er zijn 20 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee kan worden geconcludeerd dat voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig is.

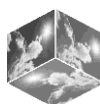
5.2.11 Duurzaamheid

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

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door bij de uiteindelijke bouw van de woningen gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen.

5.2.12 Waterkwaliteit

Het planvoornemen gaat met name uit van het aanbrengen van een wijziging in de binnen het plangebied geprojecteerde woningbouw en een aanpassing in de situering van de daarbij behorende wegenstructuur. Inzichtelijk dient gemaakt te worden welke invloed dit heeft op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.



Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Met betrekking tot het planvoornemen is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft per e-mail d.d. 15 juli 2013 aangegeven enkele opmerkingen te hebben. Deze opmerkingen zijn voor zover mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt.

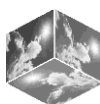
Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is ook het Waterbeheerplan 2010-2015 van belang als beleidsdocument van het waterschap.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied aangeduid als bestaande stedelijk gebied en als een gebied waar inundatie vanuit oppervlaktewater eens per 100 jaar of vaker voorkomt (overloopgebied).

Het plangebied Beeksenhof behoort tot het regionale stroomgebied van de Maas. Waterschap Aa en Maas is de beheerder van de Oplose Molenbeek en de Kleine beek, welke zich respectievelijk aan de noord- en westzijde van het plangebied bevindt. Naar beide beken stroomt het overtollige hemelwater in dit gebied af.

Aan de Grondwaterkaart van Nederland, Vierlingsbeek, kaartblad 46 west en 46 oost (Dienst Grondwaterverkenning, TNO d.d. april 1974) kan verder nog de volgende informatie worden onttrokken. Het freatisch grondwater bevindt zich op een diepte van circa 1,5 m-mv. Omtrent de verticale doorlatendheid of hydraulische weerstand van de deklaag zijn weinig gegevens bekend. Voor onderhavige locatie (zandig profiel) bedraagt de geschatte doorlaatfactor 5 tot 15 meter/etmaal. De transmissiviteit van het eerste watervoerend pakket bedraagt ongeveer 1.000-1.500 m²/dag. De doorlaatfactor (k) wordt geschat tussen 30 en 200 meter/etmaal. Omtrent de doorlaatbaarheid van de slecht doorlatende basis staan geen gegevens ter beschikking.



Uit de monsterbeschrijvingen kan worden afgeleid dat de k-waarde minder bedraagt dan 15 meter/etmaal. Op basis van de isohypsen van zowel het freatische grondwater als het grondwater uit het eerste watervoerend pakket (d.d. 28 augustus 1972) kan gesteld worden dat het grondwater een noord-noordwestelijke stromingscomponent bezit.

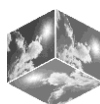
Invloed van het planvoornemen

Als gevolg van het planvoornemen vindt een toename plaats van het aandeel verhard oppervlak binnen het plangebied. Momenteel is het plangebied geheel onverhard. De bouw van woningen en bijgebouwen en de aanleg van infrastructuur veroorzaakt de toename aan verharding. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse, met name voor het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. In onderhavig geval zal gebruik worden gemaakt van waterberging. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van bergingsvoorzieningen, alwaar het water ter plaatse kan infiltreren.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan toegenomen verharding. In onderhavig geval wordt circa 2.000 m² aan infrastructuur aangelegd. Uitgaande van maximaal 20 woningen en bebouwing op maximaal 50% van het bouwperceel (op basis van de regels van het bestemmingsplan), is maximaal 2.450 m² aan bebouwing mogelijk binnen het plangebied. Indien verder nog rekening wordt gehouden met gemiddeld 50 m² aan verharding per woning (1.000 m² in totaal), komt het totaal aan verharding in het plangebied daarmee uit op circa 5.450 m².

Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een eigen hemelwaterberging- en infiltratiesysteem ten behoeve van het verharde oppervlak op deze percelen. Deze systemen kunnen bij extreme buiten overstorten op de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voorzien van een eigen hemelwatersysteem. Het merendeel van het hemelwater wordt in het centrale groene plein geborgen en geïnfiltreerd. De benodigde bergingscapaciteit ten behoeve van de openbare ruimte is bepaald door middel van de HNO-tool van het waterschap. Deze berekening is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. In een later stadium zal een dergelijke HNO-berekening ook per woning worden gedaan. Op dit moment is dat nog niet mogelijk, aangezien de definitieve verkaveling nog niet vaststaat en er nog geen concrete bouwplannen zijn ingediend.



Het onderscheid tussen een HNO-berekening voor het openbare gebied en voor de woonpercelen wordt bovendien gemaakt aangezien de gemeente de hemelwatersystemen van de openbare ruimte en de woningen graag gescheiden houdt. Bij zeer extreme buien stort het hemelwatersysteem van de openbare ruimte over op de nabijgelegen Kleine Beek.

Bij de berekening van de bergingscapaciteit is er van uitgegaan dat het plangebied circa 0,20 meter wordt opgehoogd om te voorkomen dat het plangebied overstroomt (gezien de ligging in een overloopgebied) en om aan te sluiten bij het maaiveldniveau van de rest van de woonwijk.

Riolering

In het Gemeentelijk Waterplan Sint Anthonis wordt het beleid gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Het schone hemelwater wordt op de hiervoor beschreven wijze geborgen en geïnfiltreerd.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Algemeen

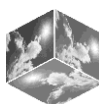
De gemeente Sint Anthonis heeft zichzelf ertoe verplicht zorg te dragen voor het bouwrijp maken van de gronden voor woningbouw en de aanleg van de infrastructuurle voorzieningen. De hiermee samenhangende kosten worden gedragen door de gemeente, maar zullen in de uitgifteprijs van de kavels verrekend worden. De feitelijke realisering van de woningen wordt gedaan door de toekomstige particuliere eigenaren van de bouwpercelen.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de openbare parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, worden gedragen door de gemeente, maar eveneens verrekend in de uitgifteprijs.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.



De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen. In het bestemmingsplan 'Beeksenhof 2013' is sprake van nog onbenutte bouwmogelijkheden. Locatie-eisen of kostenverhaal zijn niet aan de orde, het plangebied is geheel gemeentelijk eigendom.

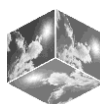
In het kader van de planvorming is door de gemeente reeds de financiële haalbaarheid van Beeksenhof als geheel onderbouwd. De gemeente rekent de kosten voor de exploitatie van het gebied door in de grondprijzen van de te realiseren woningen (met name de vrije sectorkavels). Voor het totale plan Beeksenhof wordt een positief resultaat verwacht. De kosten voor de in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling zijn hiermee afgedekt en verzekerd.

5.4 Handhaafbaarheid

Het planvoornemen betreft de afronding van de woonwijk Beeksenhof, waarbij nog circa 15 tot 20 woningen met bijbehorende voorzieningen aan het bestaande woongebied worden toegevoegd. Reeds bij de eerste planvorming voor de wijk als geheel was duidelijk dat het plangebied ooit tot woongebied ontwikkeld zou gaan worden. Door middel van dit bestemmingsplan wordt daarvoor nu de planologische basis gelegd.

Gelet hierop mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De voorgenomen woningbouw en de daarmee gepaard gaande bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (plankaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting.

6.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor



de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

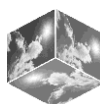
De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.



6.5 Artikelsgewijze toelichting

6.5.1 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de groen- en speelvoorzieningen in het plangebied. Ook zijn hier nutsvoorzieningen mogelijk. De overige kleinschalige groenvoorzieningen zijn (tevens) mogelijk binnen de verkeersbestemming. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare voorzieningen en voor ontmoetingsplaatsen.

6.5.2 Tuin

De voortuinen van burgerwoningen krijgen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, water(voorzieningen) en parkeerplaatsen op de eigen oprit.

6.5.3 Verkeer

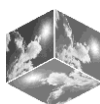
Deze bestemming staat verkeersdoeleinden (waaronder ook parkeerplaatsen) en groenvoorzieningen toe. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare voorzieningen en voor ontmoetingsplaatsen.

6.5.4 Wonen - Beeksenhof

De bestemming 'Wonen - Beeksenhof' is specifiek voor dit bestemmingsplan opgenomen om de geplande woningbouw te kunnen realiseren. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen met daarbij behorende aan huis verbonden beroepen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Maatvoeringen zijn zoveel mogelijk aangeduid en zo min mogelijk tekstueel geregeld. Binnen de woonbestemming kan met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan een aan huis verbonden bedrijf, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard, en/of een bed and breakfast worden toegestaan.

6.5.5 Waarde - Archeologie 3

Deze dubbelbestemming ligt over het gehele plangebied. De betreffende gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte waarden. Er mag alleen worden gebouwd als is aangetoond dat er geen archeologische waarden verloren gaan. Hier geldt tevens de noodzaak van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Deze kan alleen worden verleend, als is aangetoond dat er geen archeologische waarden verloren gaan.



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.2 Vooroverleg

7.2.1 Watertoets

Het bestemmingsplan is ten behoeve van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap is voor zover mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2.2 Het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De reactie van de provincie zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oploo, Beeksenhof' heeft van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 (zes weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend, door het Waterschap Aa en Maas. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De nota van beantwoording zienswijzen is bij het vaststellingsbesluit gevoegd.

