

# **Wijzigingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis, Peelkant 63'**



NOVEMBER 2018



**PROJECT AANDRIJVING**

*Casper Kalb*

# TOELICHTING

# INHOUD

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 . INLEIDING</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1 AANLEIDING                                          |           |
| 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED                    |           |
| 1.3 PLANBESCHRIJVING                                    |           |
| 1.4 GELDEND BESTEMMINGSPAN                              |           |
| 1.5 PLANOPZET                                           |           |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                                  | <b>8</b>  |
| 2.1 RIJKSBELEID                                         |           |
| 2.2 PROVINCIAAL BELEID                                  |           |
| 2.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING                 |           |
| 2.4 GEMEENTELIJK BELEID                                 |           |
| 2.5 WONINGBOUWPROGRAMMA                                 |           |
| <b>3. UITVOERBAARHEID OMGEVINGSASPECTEN</b>             | <b>14</b> |
| 3.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN RUIMTELIJKE KWALITEIT |           |
| 3.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE                      |           |
| 3.3 FLORA EN FAUNA                                      |           |
| 3.4 GELUID                                              |           |
| 3.5 WATER                                               |           |
| 3.6 LUCHTKWALITEIT                                      |           |
| 3.7 GEUR                                                |           |
| 3.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING                         |           |
| 3.9 EXTERNE VEILIGHEID                                  |           |
| 3.10 VERKEER EN ONTSLUITING                             |           |
| 3.11 BODEM                                              |           |
| <b>4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                    | <b>24</b> |
| <b>5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                    | <b>25</b> |
| <b>6 PROCEDURE</b>                                      | <b>26</b> |
| <b>LIJST MET BIJLAGEN</b>                               | <b>26</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een voormalige agrarische locatie aan de Peelkant 63 in Sint Anthonis. In het recente verleden is op de locatie een agrarisch-technisch hulpbedrijf aanwezig geweest. Initiatiefnemer wil de bestemming nu omzetten in Wonen, naar het huidige gebruik.



*Afbeelding 1. Foto's van de locatie*

## 1.2 Ligging plangebied

Het betreft een locatie ten zuidwesten van de kern Sint Anthonis, in het agrarisch gebied. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Sint Anthonis, sectie I, nrs. 624 tot en met 627.



Afbeelding 2. Projectlocatie

## 1.3 Planbeschrijving

Het initiatief betreft de bestemmingswijziging van 'Bedrijf-Agrarisch technisch hulpbedrijf' naar Wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning, een deel van de voormalige agrarische bijgebouwen wordt gesloopt. Alleen de huidige garage blijft staan en wordt verbouwd en uitgebreid.

In afbeelding 3 is aangegeven welke bijgebouwen zullen worden gesloopt. Voor de sloop van de voormalige varkensstal is inmiddels een sloopmelding gedaan en geaccepteerd. Uiterlijk medio september 2018 vindt de sloop plaats.



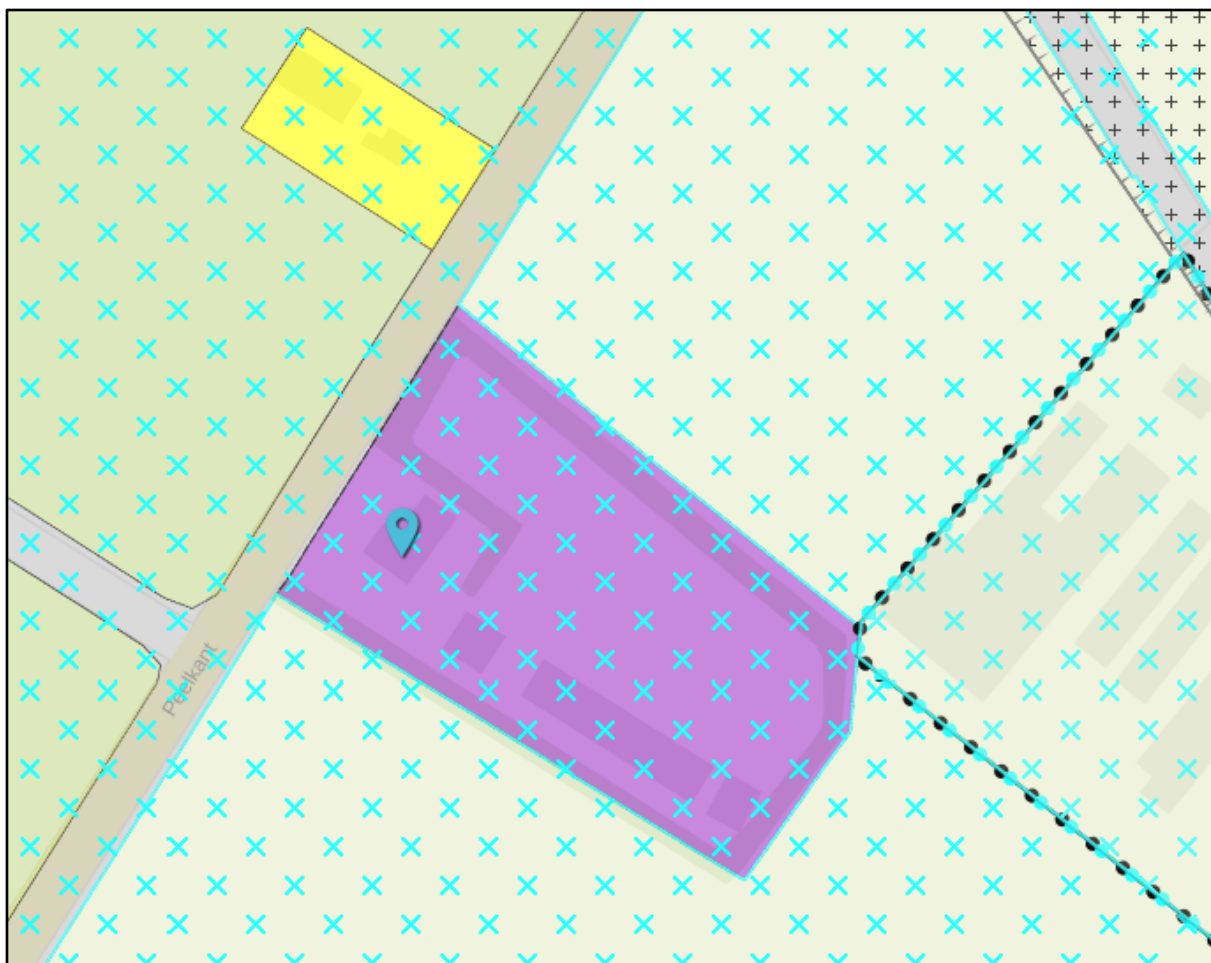
*Afbeelding 3. Te slopen bebouwing (rood omlijnd)*

#### **1.4 Geldend bestemmingsplan**

Het perceel waarop de gebouwen liggen is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" van de gemeente Sint Anthonis, vastgesteld op 18 juni 2013 en heeft daarin de bestemming "Bedrijf - agrarisch-technisch hulpbedrijf". Binnen deze bestemming zijn agrarisch-technische hulpbedrijven toegestaan met de daarbij behorende gebouwen, en een bedrijfswoning. Ter plaatse is het maximum bebouwd oppervlak vastgelegd op 760 m<sup>2</sup>.

Eveneens geldt het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013', vastgesteld op 7 juli 2016. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'Overige zone – gemengd landelijk gebied'. Het bestemmingsplan betrof een reparatie naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak.

In de directe omgeving aan de Peelkant hebben veel percelen al een woonbestemming. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan een veehouderij.



*Afbeelding 4. Verbeelding huidig bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

In artikel 41.5 van het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen de bestemming 'Agrarisch-technisch hulpbedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder een aantal voorwaarden. Deze bepaling is niet gewijzigd in de partiële herziening van 2016. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt hierop ingegaan.

## **1.5 Planopzet**

Het wijzigingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een wijzigingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het wijzigingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het wijzigingsplan, alvorens ze worden verleend. Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting met bijlagen, een verbeelding en planregels.

### *Verbeelding*

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### *Planregels*

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. Bij het opstellen van de planregels van dit wijzigingsplan is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" en de partiële herziening van 2016.

## **2 Beleidskader**

---

### **2.1 Rijksbeleid**

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten zullen in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

#### *Barro*

De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp, die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. De overige opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro.

Voor het plangebied gelden geen regels uit de AMvB Ruimte die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke plannen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ingevoerd en vastgelegd in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De onderbouwingplicht volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is volgens vaste jurisprudentie niet van toepassing op individuele woningen, waarvan hier sprake is. Het toevoegen van een enkele woning wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

### **2.2 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014*

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening is in werking getreden per 19-03-2014. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' (figuur 2). Dit gebied ligt buiten de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

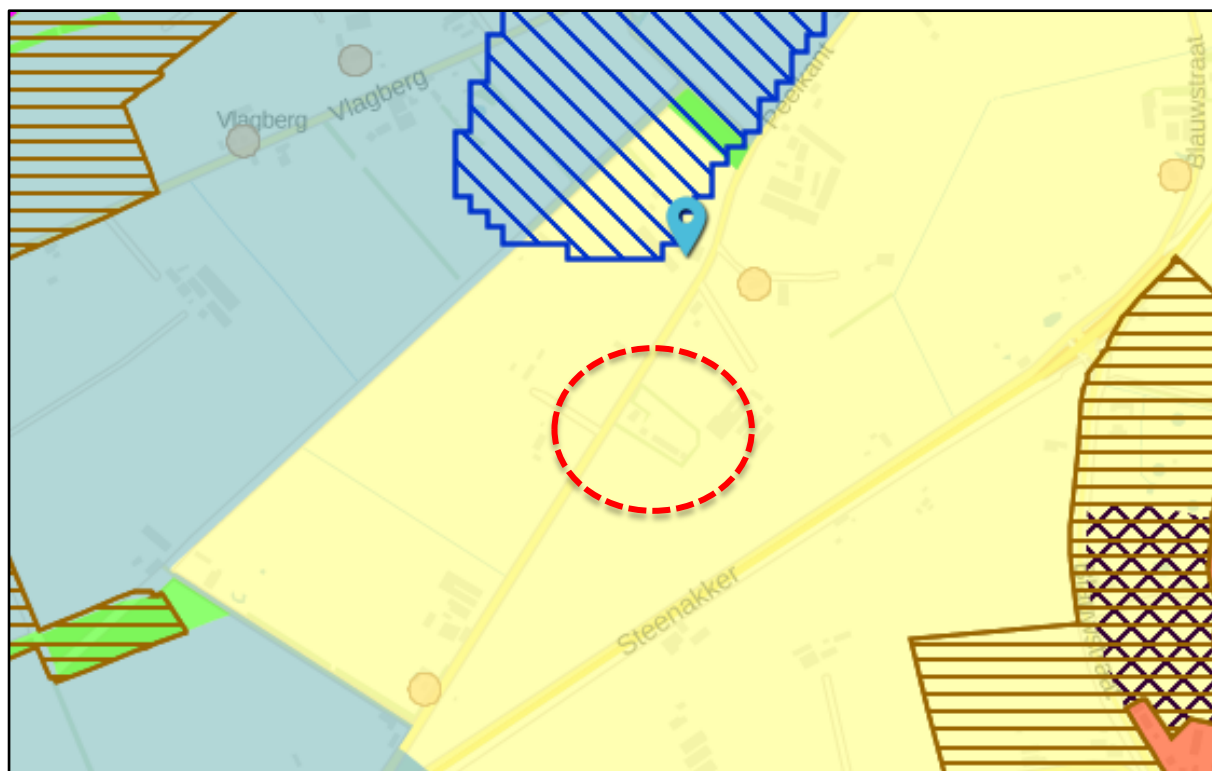
In het 'landelijk gebied' wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

#### *Verordening ruimte*

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Op dit moment geldt de Verordening ruimte 2014, in werking getreden op 19 maart 2014 (geconsolideerde versie per 15 juli 2017). De projectlocatie is gelegen binnen de structuur "Gemengd landelijk gebied". In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw.



*Afbeelding 5. Kaart Verordening Ruimte (stedelijke ontwikkeling)*

In artikel 7.7 lid 5 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; *dat is niet het geval, er blijft 1 woonfunctie aanwezig*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt; *dat gebeurt, de voormalige varkensstal wordt gesloopt.*

- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. *Er is geen sprake van afsplitsing*

Voorliggend initiatief past in het provinciaal beleid.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Buitengebied**

De gemeente Sint Anthonis heeft een Structuurvisie Buitengebied vastgesteld op 27 januari 2014, waarin als centrale ambitie is gesteld om ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in het buitengebied. Werken, wonen en recreëren moeten elkaar verbinden, versterken met oog voor de eigenheid en het karakteristiek landschap.

De locatie ligt op de kaart van de Structuurvisie in het gebied "Dynamiasch Areaal" (deelgebied 3). Als ambitie voor dit gebied is het volgende vastgelegd: *Door zijn middelschaligheid is dit bij uitstek het gebied van de gezinsbedrijven, eventueel in combinatie met verbrede landbouw met kansen voor cross-overs en de ontwikkeling van nieuwe plattelandsconcepten. Doorontwikkeling van de primaire agrarische sector ligt hier minder voor de hand.*

*De synergiewaarde van de multifunctionaliteit van het gebied vormt een pluspunt voor allerlei vormen van verbreding en nevenactiviteiten, waarbij kernwaarden van het gebied kunnen worden versterkt. Duurzaamheid staat daarbij steeds voorop. Nieuwe ontwikkelingen zullen ook niet verstorend mogen zijn op de voorzieningenniveaus van de dorpen.*

Omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning of plattelandswoning is mogelijk om leegstand tegen te gaan. Voorwaarden die daarbij van toepassing zijn:

- Bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
- Bijdragen aan de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.
- Nieuwvestiging binnen een bebouwingsconcentratie;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Het de leefbaarheid in het landelijk gebied bevordert;
- Dienen bij te dragen aan sociaal-maatschappelijke aspecten van leefbaarheid;
- Cultuurhistorische kwaliteit, wanneer aanwezig, behouden blijft;
- Qua aard aangesloten wordt bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- Bestaande (agrarische) ondernemingen niet extra belemmert;
- Borging van relevante duurzaamheidsaspecten op inrichtingsniveau.

Deze voorwaarden zijn ook vertaald in de regels bij de wijzigingsbevoegdheid. De gemeente toetst initiatieven aan de Structuurvisie indien deze ontwikkelingen niet binnen de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied passen. Aangezien dat in dit geval niet aan de orde is, is de Structuurvisie strikt genomen geen toetsingskader. Maar het algemeen beleid verzet zich dus niet tegen de omschakeling van het bedrijf naar een burgerwoonbestemming.



Afbeelding 6. Gebiedsbegrenzing Dynamisch Areaal

### Bestemmingsplan

In artikel 41.5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" zijn de voorwaarden opgenomen voor de wijziging van de bestemming van 'Bedrijf-Agrarisch technisch hulpbedrijf' naar Wonen.

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan; *er is een bedrijfswoning toegestaan.*
- b. aangetoond wordt dat in de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; *dit wordt in hoofdstuk 3 onderbouwd.*
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing; *de hoofdwoning blijft ongewijzigd.*
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is; *de locatie, een voormalige veehouderij, is op dit moment onvoldoende geschikt om hergebruikt te worden als bedrijf. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en niet ingericht voor moderne bedrijfsvoering.*
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd; *Dit is het geval.*
- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding; *zie hiervoor de verbeelding*
- g. het aantal woningen niet mag toenemen; *Dit is niet het geval.*
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. *Dit is het geval, zie afbeelding 3 in paragraaf 1.3.*

Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud bedraagt zoals aangegeven in artikel 23.2.2, tenzij:

1. sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
  2. vergunning wordt verleend voor extra bouwmogelijkheden in ruil voor sloop van overtollige bebouwing conform het bepaalde in artikel 40.11; *van deze regeling wordt gebruik gemaakt*
- i. de wijziging gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied; *door sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.*
  - j. de onder l. bedoelde verbetering mede kan betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding; *dit wordt toegepast*
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing; *dit is hier aan de orde.*
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- k. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder l. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. *de kwaliteitsverbetering is verzekerd.*
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23. *De planregels van het moederplan worden van toepassing verklaard.*

Voorliggend initiatief past in het gemeentelijk beleid.

### ***Beleidsnotitie "Opgeruimd staat netjes"***

De regeling "Opgeruimd staat netjes" biedt eigenaren de mogelijkheid om oude agrarische bedrijfsgebouwen per direct te slopen en pas op een later moment gebruik te maken van de mogelijkheden om voor die sloop iets terug te bouwen of om de terug te bouwen vierkante meters te verhandelen. Initiatiefnemer zal gebruik maken van deze regeling. Daartoe wordt een maximum bebouwd oppervlak aan bijgebouwen van 500 m<sup>2</sup> op de verbeelding en in de regels opgenomen.

In artikel 43.11 van het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied 2016 zijn de voorwaarden opgenomen op grond waarvan een grotere oppervlakte bijgebouwen teruggebouwd kan worden in ruil voor sloop (sloop-/bonusregeling). Bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd indien bestaande bouwwerken worden gesloopt, met dien verstande dat:

- a) Een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. *Dit is het geval, zie het inrichtingsplan*
- b) De overige bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesloopt; *Op het inrichtingsplan is aangegeven welke gebouwen worden gesloopt.*
- c) Er een motivatie dient te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de te behouden bijbehorende bouwwerken niet vallen onder de definitie van "overtollige bebouwing"; *Het te behouden bijbehorende bouwwerk is de garage en hobbyschuur van de eigenaar-bewoner. Deze wordt gebruikt en zal ook in de toekomst gebruikt worden horend bij de woonbestemming.*
- d) Uitsluitend legaal gebouwde bijbehorende bouwwerken komen in aanmerking voor deze regeling; *Voor alle gebouwen is een omgevingsvergunning verleend.*
- e) De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen ook op een andere locatie in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis staan. Verzekerd dient daarbij te zijn dat op de slooplocatie geen gebruik meer wordt gemaakt van de (her)bouwmogelijkheden voor de te slopen bebouwing volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan; *Niet van toepassing.*
- f) De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen; *Niet van toepassing.*
- g) Bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie noodzakelijk; *Niet van toepassing.*
- h) Alle aan de te slopen bijbehorende bouwwerken verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen en bijbehorende ondergrondse (kelder)ruimten alsmede voederplaten, silo's, overtollige erfverharding e.d. dienen gesloopt te worden; *Dit gaat gebeuren.*
- i) Inpandige stalgedeeltes binnen het boerderijlichaam van een langgevelboerderij die niet ruimtelijk te onderscheiden zijn worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken. Aan het boerderijlichaam aangebouwde stalgedeeltes die ruimtelijk wel duidelijk te onderscheiden zijn, worden wel meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken; *Niet van toepassing.*

- j) Alleen bovengrondse bijbehorende bouwwerken worden meegerekend; *Het betreft enkel bovengrondse bouwwerken.*
- k) Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde wordt verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden. *De sloopmelding van de voormalige varkensstal heeft reeds plaatsgevonden. Sloop zal plaatsvinden uiterlijk september 2018. De sloop van de achterste schuur zal later plaatsvinden in verband met het uitvoeren van het ecologisch werkprotocol, maar de sloop is wel verzekerd.*

## **2.5 Woningbouwprogramma**

De wijziging naar de bestemming Wonen heeft geen gevolgen voor het woningbouwprogramma.

### 3 Uitvoerbaarheid Omgevingsaspecten

---

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd op de relevante planologische en milieu-aspecten.

#### **3.1 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit**

Provincie Noord-Brabant heeft op 2 december 2015 een regeling omtrent 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' gewijzigd vastgesteld (Verordening ruimte artikel 3.2). Onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie 2 van het nieuwe afsprakenkader. Dit betekent dat provincie voor deze ontwikkeling een goede landschappelijke inpassing verplicht stelt. De huidige perceelsinrichting past goed bij de straat waar de woning aan gelegen is. Het plan is om de bestaande groeninrichting te bestendigen en op enkele plaatsen te versterken. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt. Deze uitgangspunten zijn verbeeld in bijlage 1. Hiermee is het initiatief in lijn met de provinciale regeling omtrent kwaliteitsverbetering.



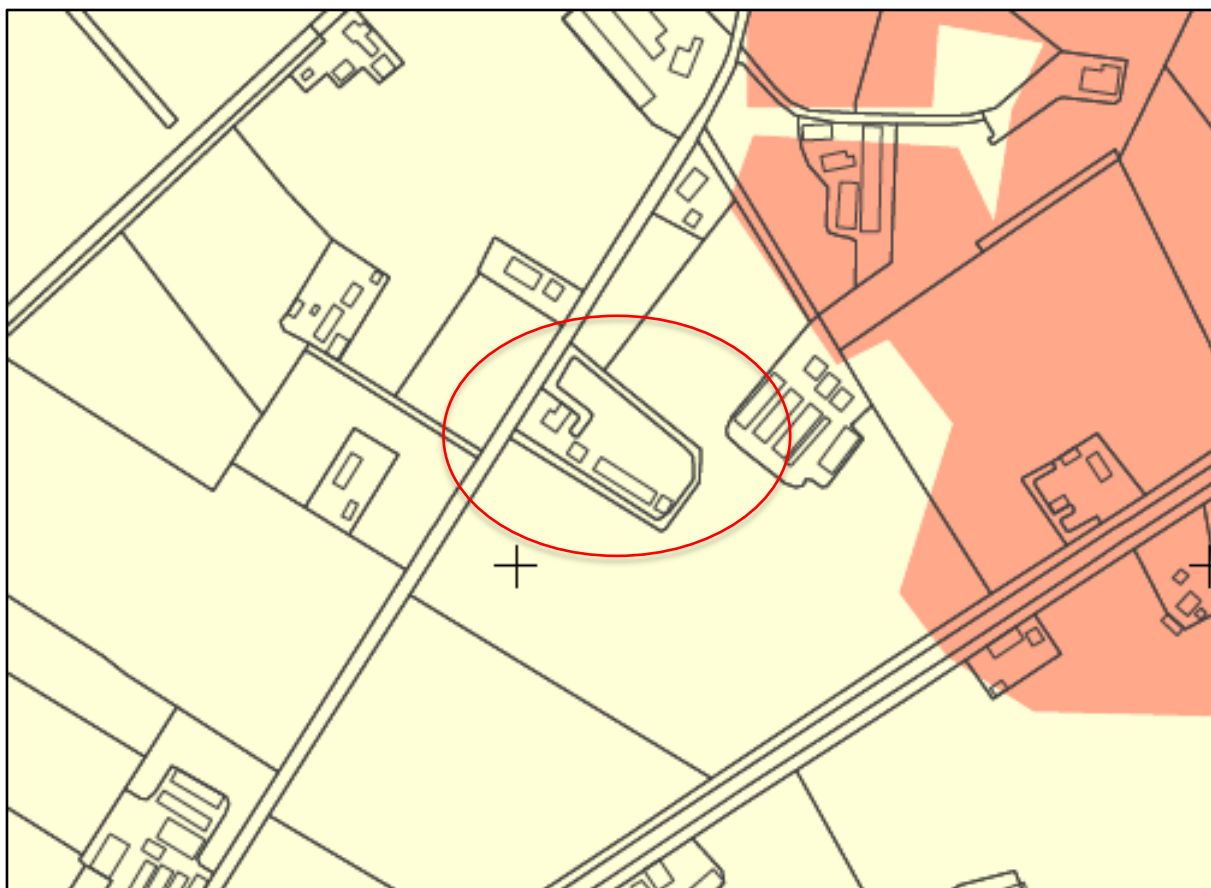
*Afbeelding 7. De huidige landschappelijke inpassing van het perceel. Rechts een foto van de bestaande erfbeplanting aan de westzijde. Deze wordt waar nodig versterkt met extra (onder)beplanting.*

#### **3.2 Archeologie en cultuurhistorie**

##### *Archeologie*

In de Nota Archeologiebeleid gemeente Sint Anthonis zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van archeologie geformuleerd. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen).

Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,5 m beneden maaiveld.



*Afbeelding 8. Uitsnede Archeologische Waardenkaart*

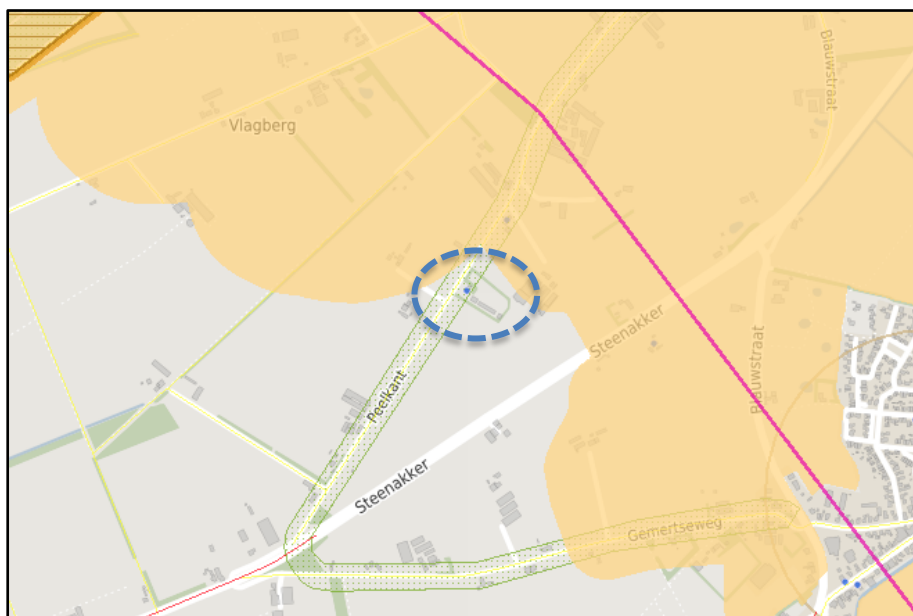
Op de Archeologische Waardenkaart (zie afbeelding 8) is het gebied aangewezen als categorie 6: gebied met een lage archeologische verwachting (gele kleur op de kaart. Dit betekent dat geen onderzoeksplicht aanwezig is. Bovendien geldt dat het hier een wijziging van de bestemming betreft en dat er dus niet gebouwd wordt. Er is geen sprake van een bodemverstorende ingreep.

#### *Cultuurhistorie*

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De locatie grenst tegen het gebied met de aanduiding 'Archeologisch Landschap', maar valt daar net buiten. Ter plaatse is op de kaart met erfgoed informatie aangeduid dat een waardevolle kortgevelboerderij uit 1850 aanwezig zou zijn, maar dat lijkt foutief te zijn. Deze boerderij is in ieder geval al lange tijd niet meer aanwezig.

Ook de laanbeplanting langs de weg Peelkant is benoemd als cultuurhistorisch waardevol. Voorliggend initiatief heeft geen gevolgen voor de benoemde waarden.



*Afbeelding 9. Fragment provinciale kaarten Cultuurhistorie*

De buurtschap Peelkant ligt ten noorden van de planlocatie, richting de kern Sint Anthonis

### **3.3 Flora en Fauna**

In de zomer van 2017 is door bureau Els & Linde een quick scan natuurwaarden uitgevoerd om te inventariseren of beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn. Zie hiervoor bijlage 2.

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 31 juli 2017 is gebleken dat binnen het plangebied strikt beschermde soorten worden verwacht. Met name voor de achterste schuur zijn beschermde soorten niet uit te sluiten. Het gaat om vleermuizen en vogels met een jaarrond beschermd nest. Initiatiefnemer heeft in de achterste schuur zelf voorzieningen aangebracht waarin de dieren kunnen verblijven. In de twee andere schuren zijn geen aanwijzingen gevonden voor beschermde soorten.

Voor de achterste schuur is een aanvullend onderzoek nodig. Dit zal in het najaar van 2018 (mogelijk ook nog begin 2019) worden uitgevoerd. Voor de twee andere schuren is geen aanvullend onderzoek nodig. De twee voorste schuren kunnen zonder ontheffing gesloopt worden omdat hiervan geen effect wordt verwacht. Voor de achterste schuur is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Door het ecologisch adviesbureau is een memo opgesteld, waaruit blijkt dat in het meest extreme geval een goede ruimtelijke ordening niet in het geding komt, omdat mitigerende maatregelen voorhanden zijn. Aan de bijlagen is een ecologisch werkprotocol toegevoegd, waarmee de maatregelen worden beschreven waarmee wordt voorkomen dat de functionaliteit van de verblijfplaatsen en nestplaatsen verloren gaat.



*Afbeelding 10. Nestkast tegen de achterste schuur*

### **3.4 Geluid**

De bestaande woning blijft ongewijzigd en er wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd, zodat dit aspect voor dit bestemmingsplan niet relevant is.

### **3.5 Water**

#### *Beleid waterschap Aa en Maas*

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op eigen terrein moet worden verwerkt door middel van een bergings- en/of infiltratievoorziening. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ( $T=10$ ).

In de gewenste situatie neemt het verhard oppervlak niet toe, er vindt immers geen uitbreiding plaats van bebouwing als gevolg van dit wijzigingsplan. De bebouwing neemt zelfs af. Indien in de toekomst de bebouwing wordt uitgebreid op het perceel, dient deze uitbreiding hydrologisch neutraal te worden gebouwd.

### **3.6 Luchtkwaliteit**

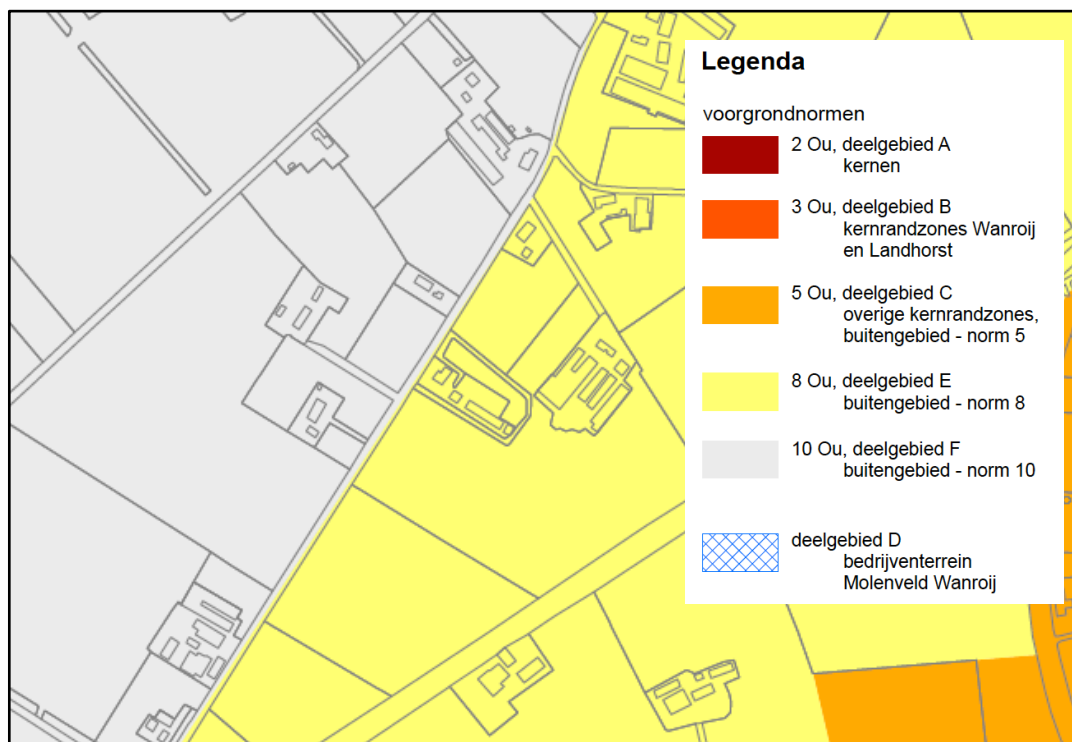
De bestaande woning blijft ongewijzigd. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit, aantallen transportbewegingen en activiteiten nemen af, en de luchtkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar. Luchtkwaliteit is geen belemmering.

### 3.7 Geur

#### *Voorgrondbelasting*

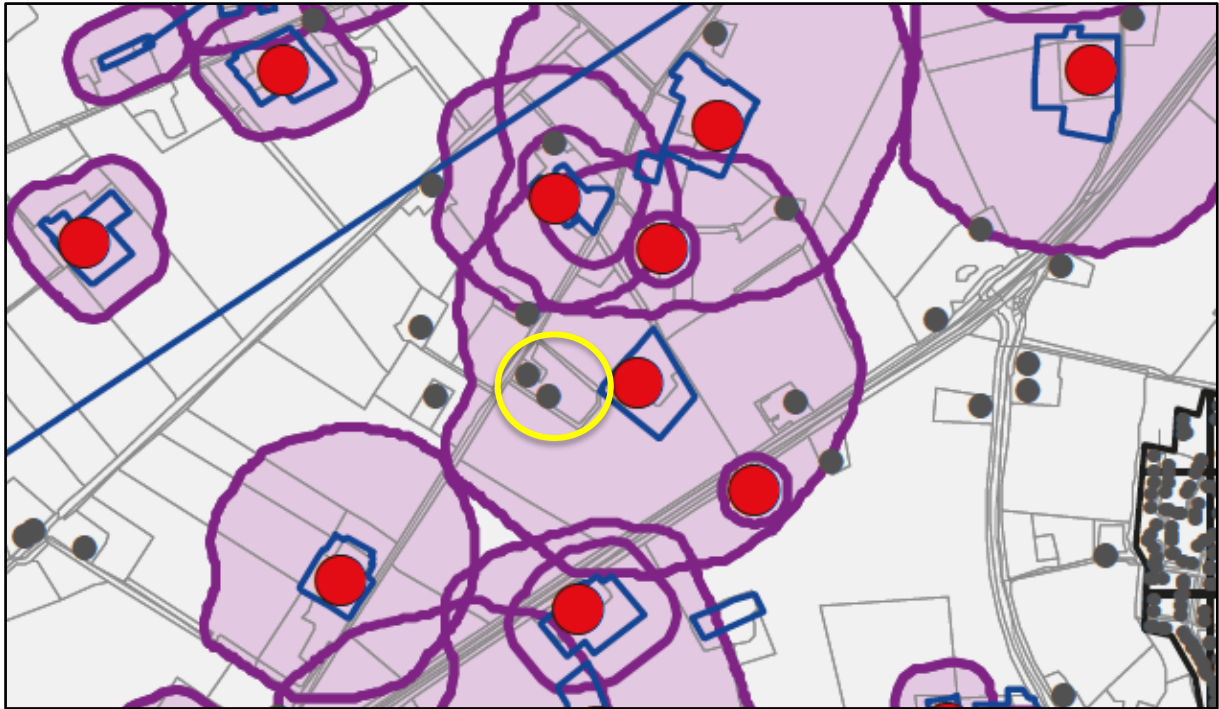
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen vast te stellen. Op 23 juni 2016 heeft de raad van de gemeente Sint Anthonis besloten de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2016 en de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016 definitief vast te stellen.

Uit de kaart en de regels van de verordening blijkt dat de maximale waarde voor de geurbelasting op een geurgevoelig object op de planlocatie 8,0 bedraagt.



*Afbeelding 11. Geurnormen conform geurverordening*

In de nabijheid van het plan is een varkenshouderij gelegen. Uitgangspunt van het geurbeleid is dat nieuwe ontwikkelingen geen extra belemmeringen mogen opwerpen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. In dit kader is de voorgrondbelasting van belang.



Afbeelding 12. Indicatieve geurcontour 8 Ou

Bij de actualisatie van de geurverordening in juni 2016 is een kaart gevoegd met indicatieve contouren voor de norm van 8 Ou. Zie afbeelding 12. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie binnen de contour van Peelkant 57 valt.

De voorgrondbelasting is berekend met het programma V-Stacks Vergunning. Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op de woning 8,4 Ou/m<sup>3</sup> is. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is relevant dat de woning als geurgevoelig object al van oudsher aanwezig is. In die situatie verandert niets. De woning bestond ook al ten tijde van de geurverordening vóór 2016, toen een hogere norm gold voor de geurbelasting van 14 Ou. Er wordt ook geen geurgevoelig object toegevoegd, want de bedrijfswoning van het niet-agrarisch bedrijf is al een geurgevoelig object.

#### *Achtergrondbelasting*

In opdracht van de gemeente Sint Anthonis is een geuronderzoek naar de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) uitgevoerd ter bepaling van het woon- en leefklimaat vanwege de gecumuleerde geurbelasting vanwege alle veehouderijen in de omgeving. Het onderzoek richt zich alleen op de geur afkomstig uit de dierenverblijven en alleen op de dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld. Peelkant 63 bevindt zich in het buitengebied ten westen van de kern van Oploo. In de ruime omgeving zijn diverse veehouderijen aanwezig. Naar aanleiding van een onderzoek waaruit is gebleken dat gecombineerde luchtwassers een tegenvallend geurreducerend effect hebben heeft het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een conceptregeling wijziging Rav en Rgv, d.d. 1 mei 2018, gepubliceerd waarin hogere emissiefactoren voor deze systemen zijn aangehouden. Met deze hogere emissiefactoren is in dit onderzoek rekening gehouden middels een aanvullende memo.

Het nieuwe gebouw bevindt zich in het buitengebied, waarvoor een voorgrondnorm geldt van 8 ou. Dit betekent dat conform artikel 3 van de beleidsregel 'Ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016' de achtergrondbelasting geen belemmering voor het ruimtelijke plan oplevert als sprake is van een goede (tot 10 ou) of voldoende geursituatie (tot 20 ou).

Uit de resultaten van de modelberekening volgt dat de achtergrondbelasting op de rand van de bestemming "wonen" ten hoogste 14,4 ou bedraagt. De geursituatie is hiermee "voldoende". De geurbelasting op het woonhuis bedraagt 8,7 ou en is daarmee "goed". Dit betekent dat conform de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder de achtergrondbelasting geen belemmering vormt. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het onderzoek met de bijlagen en de aanvullende memo is toegevoegd aan de bijlagen.

### **3.8 Bedrijven en milieuzonering**

Er wordt geen nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd: alleen de bestemming van de bestaande gevoelige functie (de woning) wordt aangepast, maar dat heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie. Nabijgelegen bedrijven, zoals de naastgelegen varkenshouderij (Peelkant 57), moeten in de bedrijfsvoering derhalve al rekening houden met deze woning als een woning van derden.

De handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG geeft richtafstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en bedrijvigheid. Buiten die afstanden is een goed woon- en leefklimaat in ieder geval verzekerd. In de nabije omgeving zijn buiten de veehouderijen geen andere bedrijven gevestigd. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op ruim 550 meter.

De richtafstand tot de veehouderij is 200 meter. Het bepalende aspect hierbij is geur. De woning ligt op kortere afstand. Voor de onderbouwing op dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.7. Op de overige milieuaspecten geluid en stof geeft de Handreiking een afstand van respectievelijk 50 en 30 meter. Hieraan voldoet de situatie.

### **3.9 Externe veiligheid**

In 2012 is de beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015 in werking getreden. De doelen van deze beleidsvisie zijn:

- nieuwe ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid beschrijven;
- gevoel van urgentie/prioriteit geven bij de verschillende EV-situaties door deze situaties te beschrijven;
- beschrijven hoe de gemeenten gaan voldoen aan de kwaliteitscriteria externe veiligheid.

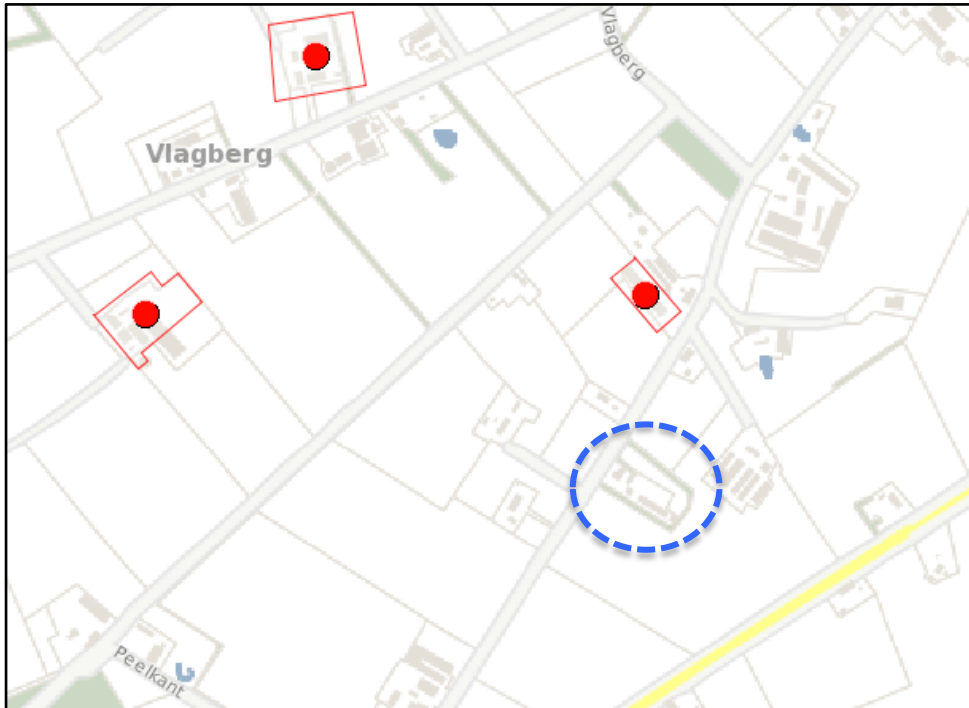
Op basis van de toekomstige ontwikkelingen is een inschatting gemaakt van de externe veiligheidsvraagstukken waar de gemeenten de komende jaren mee te maken kunnen krijgen. Vervolgens is bekeken in welke mate deze ontwikkelingen knelpunten kunnen opleveren of ruimtelijke beperkingen tot gevolg hebben. Om hier gevoel bij te krijgen, wordt per risicosituatie beschreven welke aspecten in de beoordeling van EV-situatie een rol spelen. Het gaat dan om:

1. Grote propaantanks; In de praktijk blijken grote propaantanks nauwelijks hoge risico's te veroorzaken. Dit komt omdat de afstand tussen de bedrijven en naburige woningen en/of bedrijven onderling, over het algemeen groot is. Het groepsrisico is niet aanwezig bij minder dan 10 personen binnen het invloedsgebied of zeer laag vanwege de lage bevolkingsdichtheid in het buitengebied. Bovendien worden verspreid liggende woningen in het buitengebied al snel aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten (hiervoor geldt geen grenswaarde maar een richtwaarde).
2. Buisleidingen; Alleen grotere (diameter) buisleidingen die gebruikt worden voor het vervoer onder hoge druk van brandbare vloeistoffen of gassen zijn voor externe veiligheid relevant. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen leidingen gelegen.
3. LPG tankstations: In het Bevi staat dat het invloedsgebied van het groepsrisico voor LPG-tankstations beperkt is tot 150 meter vanaf het vulpunt. Binnen 150 meter van de planlocatie is geen tankstation gelegen.
4. Productie van biogas: momenteel zijn er nog geen externe veiligheidsnormen of afstanden vastgesteld. Naar verwachting worden op termijn wel normen vastgesteld. Het RIVM heeft bepaald dat een risico-afstand van 35 tot 50 meter (gemeten vanuit het midden van de opslag) als redelijk gezien kan worden. Over het algemeen komen deze risico's niet buiten de inrichtingsgrens. Dergelijke installaties zijn niet gelegen in de buurt van de planlocatie.
5. Vliegveld Volkel: de planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van het vliegveld.
6. Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg: uit onderzoek uit 2008 en 2012 blijkt dat de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen bijna uitsluitend worden veroorzaakt door het vervoer van LPG en propaan. In de praktijk blijkt op geen enkele weg in het Land van Cuijk een plaatsgebonden risico op te treden. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde en is in veel situaties niet relevant. Vanwege de beperkte risico's en de te

verwachten logische rijroutes is er bij geen van de gemeenten aanleiding gevonden om een route vervoer gevaarlijke stoffen in te stellen

7. Vervoer gevaarlijke stoffen over water of spoor: er liggen geen watergangen of spoorlijnen in de nabijheid van de planlocatie.

In de directe omgeving van het pand bevinden zich geen inrichtingen of transportroutes die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. De woonsituatie in het plangebied blijft onveranderd. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.



Afbeelding 13. Uitsnede risicokaart

### 3.10 Verkeer en ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied via een inrit blijft gelijk. Er is geen toename van verkeer, eerder een (theoretische) afname omdat de bedrijfsbestemming verdwijnt. Op het terrein is ruim voldoende gelegenheid om aan de parkeernormen te voldoen.

### 3.11 Bodem

Omwillen van de bestemmingswijziging vinden geen bodemingrepen in het plangebied plaats. In de bijlage is opgenomen een formulier Historische Bodemtoets. Op basis van deze toets kan geconcludeerd worden dat er opstallen aanwezig zijn met asbesthoudend materiaal. Dit betreft de twee bijgebouwen, die gesloopt gaan worden. Er is een asbestinventarisatie opgesteld (zie bijlagen), die ook is toegevoegd aan de sloopmelding. De sloop en asbestverwijdering vindt plaats volgens alle wettelijke vereisten door een erkend bedrijf.

Omdat de bodem verontreinigd kan zijn door de geërodeerde asbestgolfplaten die zich op de opstallen bevinden (asbestvezels) en/of door reparatiewerkzaamheden die je op een agrarisch technisch bedrijf mag verwachten en omdat er een wijziging plaatsvindt van bestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf' naar 'Wonen', waarbij het plangebied een gevoeliger functie krijgt, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 verricht te worden aangevuld met een asbest-in-grond onderzoek conform de NEN 5707. Dit laatste gebeurt na sloop van de opstallen.

Archimil heeft een verkennend bodemonderzoek op locatie uitgevoerd en de rapportage eind juli 2018 aangeleverd. Deze is opgenomen in de bijlagen.

De grond onder de asfaltverharding op het terrein (het pad naar achteren) is niet onderzocht, omdat deze naar opgaaf van de aanvrager niet wordt verwijderd. In een van de boringen achterop het terrein is asbestverdacht materiaal aangetroffen. De aanwezigheid van asbesthoudende bebouwing (buiten-toepassing) en het aantreffen van asbestverdacht materiaal in of op de bodem geeft formeel aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar asbest conform NEN 5707. Dit zou al plaats gaan vinden na sloop van de bijgebouwen, zodat de bevindingen van het verkennend onderzoek hierin worden meegenomen. De locatie waar het asbestverdacht materiaal is gevonden maakt geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' en dit levert dus geen belemmering op om gebruik te kunnen maken van die bestemming. De boringen ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak laten geen onregelmatigheden zien.

Voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, levert het bodemonderzoek geen restricties op aan de toekomstige bestemmingsplanwijziging voor de locatie. Er is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

### **3.12 Volksgezondheid**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint Anthonis heeft op 30 mei 2017 besloten om het aspect volksgezondheid uitgebreider te toetsen bij ruimtelijke ontwikkelingen en aanvragen omgevingsvergunning activiteit milieu door gebruik te maken van de Notitie handelingsperspectieven veehouderijen volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0 (voortaan: Endotoxine toetsingskader te noemen). Dit toetsingskader dient om per locatie en voor iedere individuele varkens- of pluimveehouderij in Nederland te bepalen of de endotoxineblootstelling naar de omgeving te hoog zal zijn of niet. Te hoog betekent in deze dat de blootstelling hoger is dan de advieswaarde van 30 EU/ m3 van de Gezondheidsraad. In de directe omgeving van de planlocatie is een varkenshouderij gelegen.

In het op 7 juli 2016 gepubliceerde endotoxine onderzoek zijn de emissie van stofdeeltjes en endotoxine in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is op basis van een aantal scenario's berekend of de voorgestelde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m3 werd overschreden. De onderzoekers concluderen dat bij varkenshouderijen een overschrijding van de advieswaarde mogelijk is, maar dat de wettelijke geur en fijnstof normen doorgaans een overschrijding zullen voorkomen.

Om de minimale afstand, op basis van de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad, te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid. Er zijn grafieken opgesteld waarin een formule is weergegeven die de trendlijn beschrijft. Met deze formule is de afstand voor iedere bronsterkte te berekenen. Op basis van deze afstand wordt een cirkel om het bedrijf getrokken. Er wordt verder dus geen rekening gehouden met meteorologische omstandigheden. De mogelijkheden om dit te kunnen doen ontbreken.

Op grond van de emissiegegevens van Peelkant 57 voor PM10 (216) zoals is aangegeven in het Bestand Veehouderijbedrijven is de aan te houden afstand 91,13 meter. De woning is gelegen op ruim 100 meter van de veehouderij en ook de garage ligt buiten de contour.

De dichtst bij gelegen geitenhouderij is gelegen aan de Vlagberg in St. Anthonis, op 2 kilometer afstand. De GGD noemt een afstand van 2 kilometer als kritische grens voor bewoning rondom veehouderijen in relatie tot gezondheid. Dit is echter nog niet in wettelijke afstandsnormen vastgelegd.

Overigens vinden er wat betreft het gezondheidsaspect geen wijzigingen plaats ten opzichte van de vigerende situatie: de huidige bedrijfswoning is immers ook een milieugevoelig object, dit blijft onveranderd.



*Afbeelding 14. Contour endotoxinekader*

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

### **3.13 MER**

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

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

Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D- lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' genoemd.

Onderhavig initiatief komt niet voor op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Een plicht tot het opstellen van een MER danwel een MER-beoordeling is niet nodig.

## **4 Economische uitvoerbaarheid**

---

### *Economisch*

Het plan is economisch uitvoerbaar. De gronden zijn eigendom van initiatiefnemer. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten en grondexploitatie.

## **5 Juridische planbeschrijving**

---

### **Wijze van bestemmen**

Voorliggend wijzigingsplan sluit aan op de regels van het moederplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013". en de partiële herziening van dat plan uit 2016. Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## 6 Procedure

---

### **Algemeen**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan afgezien worden van dit overleg. Voorliggend wijzigingsplan is als zodanig te beschouwen waardoor overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro achterwege kan blijven.

Een wijzigingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de College wordt het besluit bekend gemaakt. Het plan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen. Het plan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er beroep ingesteld dan treedt het plan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Inspraak**

Voor dit plan is geen inspraak nodig. Het plan is van zeer beperkte omvang en reeds bekend bij de omwonenden. Zij geven aan geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

### **Vooroverleg**

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant. Er zijn geen opmerkingen gemaakt.

### **Zienswijzen**

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 11 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

### **Vaststelling**

Op 13 november 2018 heeft het college van B&W het bestemmingsplan vastgesteld.

### **BIJLAGEN:**

1. Plan voor landschappelijke inpassing
2. Quick scan natuurwaarden, Els & Linde, augustus 2017
3. Aanvullende memo flora & fauna, Els & Linde, maart 2018
4. Ecologisch werkprotocol, Els & Linde, juni 2018
5. Geuronderzoek achtergrondbelasting, ODBN
6. Berekening V-Stacks voorgrondbelasting
7. Formulier Historische Toets bodem
8. Asbestinventarisatierapport, Asbestinventarisatie Odiliapeel BV, mei 2018
9. Verkennend bodemonderzoek, Archimil BV, 26 juli 2018

# REGELS

## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### ***Artikel 1 Begrippen***

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan**

het wijzigingsplan Buitengebied Sint Anthonis, Peelkant 63 met identificatienummer NL.IMRO.1702.8BPWPeelkant63-ON01 van de gemeente Sint Anthonis.

#### **1.2 wijzigingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

#### **Overige begrippen**

Op dit wijzigingsplan zijn de begrippen uit de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013", met aanvullend de wijzigingen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013", van toepassing.

### ***Artikel 2 Wijze van meten***

Op dit wijzigingsplan is de wijze van meten uit de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013", met aanvullend de wijzigingen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013", van toepassing.

## **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**

### ***Artikel 3 Agrarisch***

**3.1** Ter plaatse van de voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn de 'Bestemmingsregels' van de bestemming "Agrarisch" uit de regels van het " Buitengebied Sint Anthonis 2013", met aanvullend de wijzigingen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013", van toepassing.

### ***Artikel 4 Wonen***

**4.1** Ter plaatse van de voor "Wonen" aangewezen gronden zijn de 'Bestemmingsregels' van de bestemming "Wonen" uit de regels van het " Buitengebied Sint Anthonis 2013", met aanvullend de wijzigingen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013", van toepassing.

**4.2** De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal de oppervlakte die middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is aangegeven.

#### **4.3 Voorwaardelijke verplichting**

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als woning en toebehoren ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen– voorwaardelijke verplichting" indien niet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de erfbeplanting is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden alsmede de sloop van de bijgebouwen heeft plaatsgevonden overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

### ***Artikel 5 Algemene regels***

Op dit wijzigingsplan zijn de Algemene regels uit de regels van het bestemmingsplan " Buitengebied Sint Anthonis 2013" met aanvullend de wijzigingen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013", van toepassing.

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### ***Artikel 6 Overgangsrecht***

#### **6.1 Overgangsrecht bouwwerken**

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **6.2 Overgangsrecht gebruik**

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### ***Artikel 5 Slotregel***

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis, Peelkant 63'.

Dit wijzigingsplan is opgesteld door  
Casper Kalb Projectaandrijving

