

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Algemeen
 - 1.2 Aanleiding en doel
 - 1.3 Plangebied
 - 1.4 Leeswijzer
2. Planbeschrijving
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2 Gewenste situatie
3. Beleidskader
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Gemeentelijk beleid
4. Ruimtelijke aspecten
 - 4.1 Stedenbouwkundige inpassing
 - 4.2 Landschappelijke inpassing
 - 4.3 Natuur
 - 4.4 Flora- en Fauna
 - 4.5 Cultuurhistorie en Archeologie
 - 4.6 Infrastructuur
5. Milieu aspecten
 - 5.1 M.E.R. beoordeling
 - 5.2 Bodem
 - 5.3 Geluid
 - 5.4 Geur
 - 5.5 Luchtkwaliteit
 - 5.6 Externe veiligheid
 - 5.7 Bedrijven- en milieuzonering
 - 5.8 Gezondheid
6. Waterparagraaf
7. Uitvoerbaarheid
 - 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 7.2 Economische uitvoerbaarheid
 - 7.3 Juridische uitvoerbaarheid
8. Procedure

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Geurberekening Peelkant 57
3. Cultuurhistorisch onderzoek
4. Positief advies welstands-/monumentencommissie d.d. 17-10-2012
5. Watertoets

Opsteller:

Adviesbureau: Buro SRO (www.buro-sro.nl)

Contactpersoon: Erik Mekelenkamp

Datum: 21 april 2015

Status: vastgesteld

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan Steenakker 7, heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het splitsen van een voormalige langgevelboerderij in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis. Het beoogde plan past niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. De gemeente Sint Anthonis heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

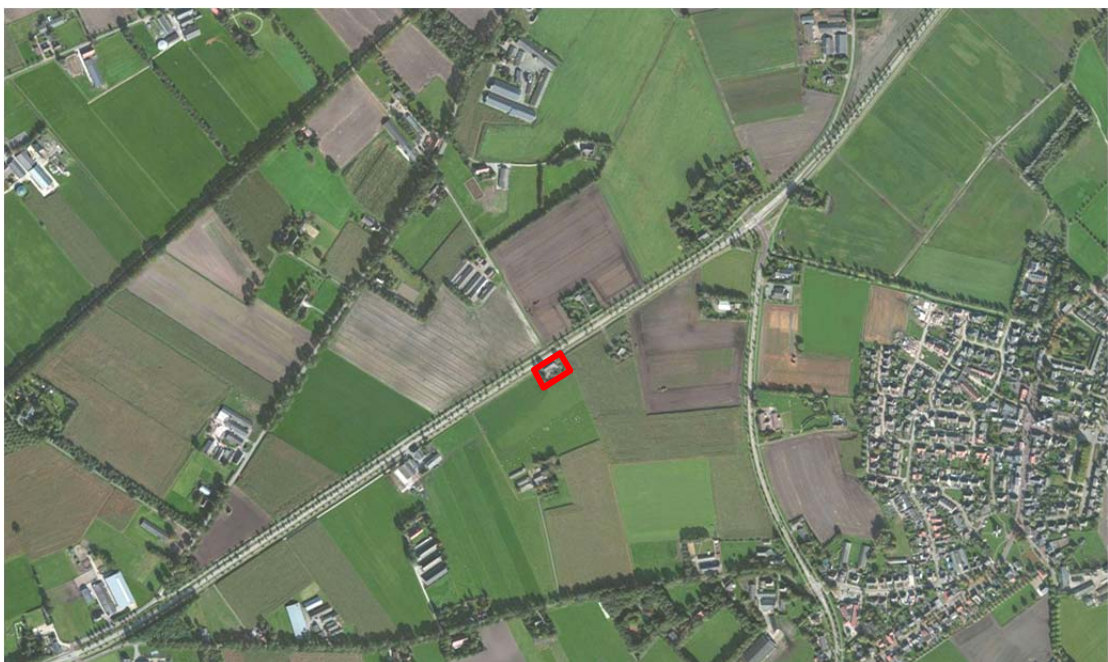
De locatie Steenakker 7 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsfunctie is al enige tijd niet meer aan de orde, er wordt al enige jaren gewoond op de locatie. Het perceel heeft ook reeds de woonbestemming. Het betreft echter een cultuurhistorisch waardevol pand (voormalige langgevelboerderij). Het voormalig bedrijfsgedeelte van deze langgevelboerderij staat door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsfunctie leeg. De initiatiefnemer heeft het plan opgevat dit bedrijfsgedeelte om te bouwen tot woning. Om deze nieuwe woning naast de te handhaven bestaande woning mogelijk te maken, is het noodzakelijk de boerderij te splitsen.

Om dit te realiseren, moet de bestemming herzien worden. Deze bestemmingswijziging zal plaatsvinden via de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013, onder artikel 41.6.

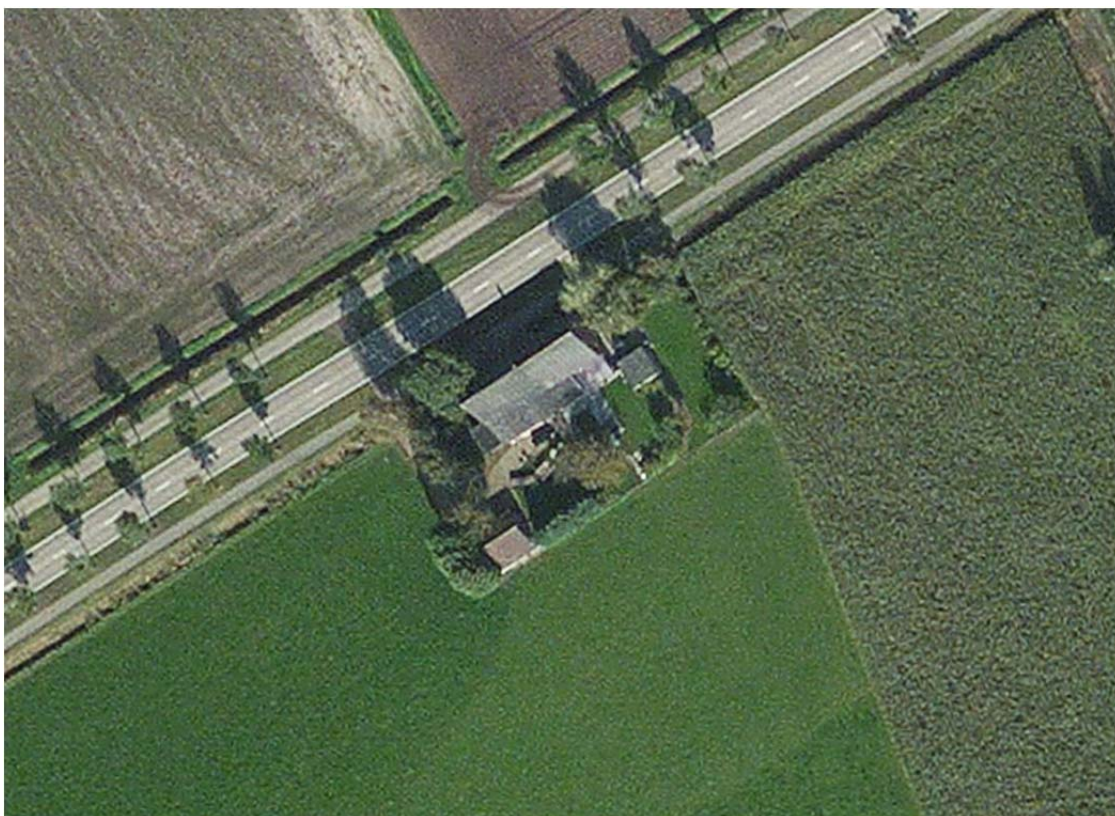
1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Steenakker 7, in het buitengebied van Oploo. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een woning met voormalig bedrijfsgedeelte (langgevelboerderij) met enkele opstallen.

De omgeving wordt gekenmerkt door het rationeel verkavelde landschap van de Peelontginningen en heeft een agrarisch karakter. Op de luchtfoto's is de locatie te zien.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: Bing Maps)



Luchtfoto plangebied gedetailleerd (bron: Bing Maps)

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst de huidige situatie binnen het plangebied beschreven. Vervolgens is het beoogde plan uitvoerig toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 verwoordt de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving en de ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het plan. De verhouding van het plan ten opzichte van de verschillende milieu aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In de waterparagraaf (hoofdstuk 6) is aandacht aan het geldende waterbeleid besteed en de gevolgen hiertoe voor het plan. De afsluiting van de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 7 en 8 wordt gevormd door een beschrijving van respectievelijk de uitvoerbaarheid en te doorlopen procedure van het plan.

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de grens van de zogenaamde 'oude peelontginningen' en 'jonge Peelontginningen'. Op de luchtfoto's is dit verschil te zien, rondom Oploo is er een kronkelige verkavelingsstructuur, terwijl nabij het plangebied vooral rechte lijnen te zien zijn.

De oude peelontginningen liggen rondom de hogere gronden centraal in de gemeente, rondom de dorpen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Tijdens de Middeleeuwen is de basis gelegd voor het huidige cultuurlandschap. Vanaf de 14e eeuw werd er steeds meer bos omgezet in bouwland of heide, terwijl de lage gronden langs de beken werden ontgonnen tot graslanden. De dorpen lagen op de overgang van de lage natte gronden zoals de overgang van de beekdalen naar de hogere gronden. De akkers in dit gebied zijn meestal omgeven door bochtige linten van boerderijen en erfbeplanting. De akkers zijn ruimtelijk open en er is vaak geen bepaalde verkavelingsstructuur.

Voordat het landschap van de jonge Peelontginningen werd ontgonnen, bestond dit gebied uit hoogveen. Dit hoogveen is ontstaan doordat natuurlijke waterlopen doodliepen op de hoger gelegen gebieden. Hierdoor vond nauwelijks afwatering plaats en bevorderden de omstandigheden de aanwas van hoogveen. Dit veranderde pas nadat rond 1830 is begonnen met het graven van waterlopen, waarmee het water richting de Maas kon worden afgevoerd. Het veen werd tot op het onderliggende dekzand afgegraven en verkocht als turf. Vanaf de 20ste eeuw maakte kunstmest het mogelijk om het vrijgekomen dekzand geschikt te maken voor landbouw en veeteelt.

Bestaande gebouwen en activiteiten

De langgevelboerderij staat met de lange zijde langs de Steenakker. De Steenakker is een doorgaande provinciale weg. Tussen de woning en de Steenakker is een vrijliggend fietspad gelegen. De omgeving wordt gekenmerkt door openheid en een rationele verkavelingsstructuur.

Voor de boerderij is op 22 februari 1915 een bouwvergunning verleend. De familie Arts heeft het pand in 1982 aangekocht en is destijds gestart met een pluimveebedrijf. In 2009 is de eigenaar gestopt met het bedrijf. Het bedrijfsgedeelte, dat ongeveer de helft van de boerderij omvat, staat nu leeg en wordt gebruikt als bergruimte.

De langgevelboerderij in het plangebied is typerend voor de boerderijen die in deze periode in Brabant zijn gebouwd. Het gebouw heeft nog veel bouwkundige details zoals die tijdens de bouw zijn aangebracht. Het dak is deels voorzien van golfplaten. Momenteel wordt er in de boerderij gewoond. De bijgevoegde foto's geven een impressie van de boerderij. In het in de bijlage opgenomen cultuurhistorisch rapport is een uitgebreide bouwkundige beschrijving opgenomen.



Aanzicht pand met woongedeelte: het pand ligt met de lange zijde langs de Steenakker



Aanzicht pand (straatzijde Steenakker) met bedrijfsgedeelte



Achteraanzicht met tuin

Milieuvergunning

De locatie beschikt over een hinderwetvergunning. Het bedrijf is echter beëindigd.

Vigerend bestemmingsplan



Verbeelding vigerend bestemmingsplan met agrarisch bouwvlak (ruimtelijkeplannen.nl)

Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede te zien van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'. Hierop is bij de blauwe aanwijzing het bestemmingsvlak 'Wonen' van de locatie Steenakker 7 te zien. Ook is te zien dat er over het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ligt (arcering met kruisjes), ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. De Steenakker heeft de bestemming 'Verkeer' (grijze kleur).

In het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" is onder artikel 41.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningsplitsing. Mits voldaan kan worden aan de voorwaarden die hiervoor gelden, kan een woning gesplitst worden (zie ook paragraaf 3.3).

2.2 Gewenste situatie

De historische langgevelboerderij wordt al sinds enkele jaren regulier bewoond door de initiatiefnemer. Om het pand ook in de toekomst te behouden is het belangrijk dat het geheel goed onderhouden blijft. De initiatiefnemer heeft daarom het plan opgevat om het achtergedeelte te verbouwen en geschikt te maken voor bewoning. Dit betekent dat er een woningsplitsing plaatsvindt. Zo ontstaan er middelen om het pand op te knappen en te blijven onderhouden.

Voor de splitsing van een langgevelboerderij dient sprake te zijn van een gebouw met monumentale en/of cultuurhistorische waarde. Tevens dient de splitsing noodzakelijk te zijn in verband met het behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarde van het pand. In onderhavige situatie is dit het geval, er is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Door de welstandsadviescommissie is op 17 oktober 2012 reeds, op basis een opgestelde cultuurhistorische verkenning, positief geadviseerd ten aanzien van het splitsingsverzoek, mits een goede bouwtechnische en bouwhistorische advisering tijdens de planontwikkeling plaatsvindt.

Op dit moment is nog geen sprake van bouwtechnische tekeningen voor de verbouwing. Ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen deze gereed zijn. Na de verbouwing zal het perceel deels opnieuw ingericht worden. Ook hiervan is nog geen definitieve tekening gereed. Wel is het perceel ruim genoeg om plek te bieden aan meerdere parkeerplaatsen, zodat op eigen perceel geparkeerd kan worden (voor zowel bewoners als bezoekers). Het verhard oppervlak zal niet of nauwelijks toenemen, zodat niet gezocht hoeft te worden naar nieuwe mogelijkheden voor waterberging. Waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, als dit al niet het geval is.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt een aantal PKB's, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk schetst in de SVIR de ambities voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Lagere overheden krijgen een grotere rol volgens het principe "decentraal, tenzij...". De gebruiker moet weer centraal komen te staan. De Rijksoverheid richt zich daarom op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar zij de verantwoordelijkheid houdt.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd, waaronder de dertien rijksbelangen vallen:

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

Voor de volgende 13 nationale belangen wil het Rijk verantwoordelijkheid nemen en resultaten boeken:

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- In stand houden van wegen, sporen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Aangezien onderhavig plan om woningsplitsing mogelijk te maken geen nationaal belang schaadt, wordt verwezen naar provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan om woningsplitsing mogelijk te maken geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

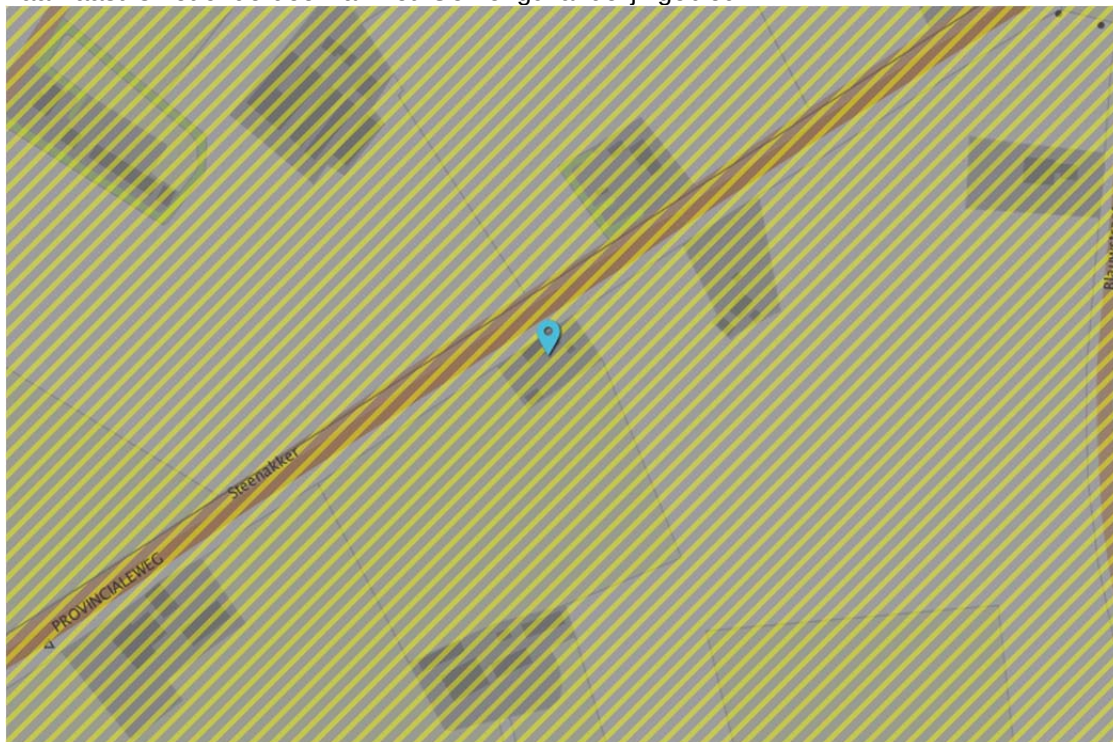
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 (SVRO Noord-Brabant)

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

Hieronder is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO toevoegen, waarin de locatie met een blauw icoontje is aangegeven. Te zien is dat het plangebied onderdeel uitmaakt van geel-zwart gearceerd gebied: 'Structuurvisiegebied Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Daarnaast is het onderdeel van het 'Gemengd landelijk gebied'.



Uitsnede Structurenkaart SVRO (ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het Accentgebied agrarische ontwikkeling is ruimte voor schaalvergroting, innovatie en intensivering van de land- en tuinbouw. Ook is ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie waarbij de landbouw een belangrijke drager is. Het gaat om een duurzame land- en tuinbouw, die bijdraagt aan herstel van water, bodem en lucht binnen de nationale en internationale wetgeving en die bijdraagt aan de versterking van het landschap.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruiimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Specifiek over VAB-locaties wordt het volgende genoemd:

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Onderhavig initiatief betreft een VAB-locatie. De beoogde nieuwe functies passen binnen het beleid over VAB-locaties waarbinnen woonfuncties zijn mogelijk zijn.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Op de 'Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines' maakt de locatie deel uit van het Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied.



Uitsnede Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening Ruimte (ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 7.7 van de Verordening Ruimte is aangegeven dat de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. In onderhavig initiatief is dit het geval. De boerderij betreft een kenmerkende langgevelboerderij van rond de eeuwwisseling, waarvan veel originele details bewaard zijn gebleven. Indien voldaan kan worden aan de hiervoor omschreven voorwaarde, dan wordt deze ontwikkeling op basis van het provinciale afsprakenkader gecategoriseerd als een categorie 1 ontwikkeling. Dit wil zeggen dat er geen landschappelijke inpassing of andere kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. De Verordening Ruimte staat hiermee uitvoering van het initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

De raad van de gemeente Sint Anthonis heeft op 27 januari 2014 de Structuurvisie voor het Buitengebied vastgesteld. In dit stuk zijn de hoofdlijnen voor het buitengebied van de gemeente uitgewerkt. Het geeft weer welke waarden belangrijk zijn voor het buitengebied, welke dienen te worden behouden, welke maatschappelijke ontwikkelingen plaatsvinden en hoe de gemeente daarop reageert. In het document worden de identiteit van de gemeente, de belevingskwaliteit en de maatschappelijke trends met elkaar gecombineerd. Samen met de in het document uitgesproken visie op het buitengebied vormen deze uitgangspunten de hoofdlijnen van het beleid voor het buitengebied.

In dit stuk wordt de gemeente onderverdeeld in 6 verschillende gebieden. Voor elk gebied geldt een eigen kader waarbinnen de ontwikkelingen vorm kunnen krijgen. De 6 gebieden zijn:

1. Het agrarische hart;
2. De groene ader;
3. Dynamisch areaal;
4. Markante atmosfeer;
5. Landelijke periferie;
6. Kleurenpalet.

De planlocatie ligt in deelgebied 6. Kleurenpalet. Dit deelgebied ligt in het midden van de gemeente Sint Anthonis. Het is het gebied om de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Deze agrarische bedrijven/veehouderijen liggen aan

de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen op hoger gelegen gronden. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akkercomplexen, oude provinciale wegen door de dorpen, een stukje LOG, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik (paarden). In het oorspronkelijke oude agrarische landschap, met zijn kleinschalige karakteristiek van het landschap zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. De gemeente wil dat deze functionele ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. Daarom is de gemeente ook terughoudend naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de actuele situatie en concrete aanvraag, maar ook naar de potentiële doorontwikkelrisico's op de middellange termijn.

Voor wonen gelden de volgende beleidskeuzen:

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

Voor medewerking aan het initiatief gelden de volgende gebiedspecifieke voorwaarden:

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

Verder gelden de volgende algemene voorwaarden:

- Nieuwvestiging binnen een bebouwingsconcentratie
- Bijdragen aan of passen binnen de gemeentelijke woonvisie;
- Binnen zoekgebied verstedelijking;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Het de leefbaarheid in het landelijk gebied bevordert;
- 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.

Ook is vestiging mogelijk wanneer het gaat om nieuwe eigentijdse woonvormen waarbij verbindingen worden gezocht met werk, recreatie of zorg. Voorwaarden hierbij zijn:

- Vestiging op VAB-locatie;
- Voldoen aan algemene en gebiedsspecifieke voorwaarden.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan het gestelde in de structuurvisie dat voor wonen in dit deelgebied geldt: leegstand wordt voorkomen en de cultuurhistorische kwaliteit blijft behouden. Hiermee is het initiatief in lijn met de uitgangspunten vanuit de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis.

Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" is onder artikel 41.6 reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningsplitsing. Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, dient het initiatief te voldoen aan de volgende voorwaarden *(in cursief de beantwoording en/of verwijzing naar de betreffende paragraaf)*:

1. aangetoond wordt dat sprake is van een gebouw met monumentale en/of cultuurhistorische waarde; *(middels een cultuurhistorisch onderzoek aangetoond: zie bijlage)*
2. aangetoond wordt dat de splitsing noodzakelijk is in verband met behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarde van het pand; *(middels een cultuurhistorisch onderzoek aangetoond: zie bijlage)*

3. aangetoond wordt dat in de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; *(aangetoond in Hoofdstuk 5: Milieuaspecten)*
4. de inhoud van de te splitsen woning minimaal 1.000 m³ bedraagt; *(de inhoud omvat circa 1650 m³, zie cultuurhistorisch onderzoek)*
5. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot. Splitsing dient plaats te vinden binnen de bouwmassa van de bestaande woning; *(dit is het geval)*
6. na wijziging ter plaatse uitsluitend twee aaneengebouwde woningen aanwezig mogen zijn. Daartoe wordt op de verbeelding ter plaatse van de wijzigingslocatie de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen; *(dit is in de regels en op de verbeelding opgenomen)*
7. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd dient te blijven; *(dit is het geval)*
8. de inhoud per woning na wijziging minimaal 350 m³ bedraagt; *(dit is het geval, de bestaande grootte is circa 1650 m³, dit wordt gesplitst in 2 delen)*
9. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden; *(aangetoond in Hoofdstuk 4 Ruimtelijke Aspecten)*
10. indien de woning is gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' of in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt'', wijziging uitsluitend is toegestaan mits wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven daardoor niet worden gehinderd; *(dit is niet het geval, zie ook Hoofdstuk 5 Milieuaspecten)*
11. de woning dient te zijn gelegen buiten een milieucirkel; *(dit is het geval, zie ook Hoofdstuk 5 Milieuaspecten)*
12. de nieuwe woning dient te voldoen aan de geldende geluidsnormering; *(dit is het geval, zie het uitgevoerde akoestisch onderzoek)*
13. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken dient in overeenstemming te worden gebracht met de maximaal toelaatbare oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning volgens de vigerende woonbestemming (max. 100m² per woning). *(dit is het geval, de regels van het wijzigingsplan voorzien hier ook in)*

Onderhavig initiatief voldoet aan alle voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd. Hiermee past het initiatief binnen de wijzigingsregels die in het vigerende bestemmingsplan gesteld zijn.

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Door de ontwikkeling blijft de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (langgevelboerderij) gehandhaafd. Het behoud hiervan is dan ook de belangrijkste reden om mee te werken aan het initiatief. De verbouwing zal grotendeels intern plaatsvinden en de stedenbouwkundige impact op de omgeving is zeer gering. De richtlijnen zoals die in het cultuurhistorisch rapport zijn genoemd (zie bijlage) zullen als uitgangspunt worden genomen. Dit betekent dat de boerderij qua verschijningsvorm grotendeels in oude staat wordt hersteld. Zo dienen het bijgebouw en de aangebouwde veranda verwijderd of aangepast te worden. Dit is ook in de door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst vastgelegd.

4.2 Landschappelijke inpassing

Omdat het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object de reden is om woningsplitsing toe te staan, is geen landschappelijke inpassing vereist. Omdat de verbouwing voor de woningsplitsing vooral inpandig zal plaatsvinden, is de landschappelijke impact van het initiatief ook zeer gering.

4.3 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden van beschermde natuurgebied ter plaatse en in de omgeving. Dit is geregeld in de Natuurbeschermingswet, die zich richt op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang.

De ontwikkeling heeft geen invloed op natuurgebieden of -belangen in de omgeving (in de omgeving betreft dit enkel de EHS), deze zijn allemaal op ruime afstand gelegen.

4.4 Flora- en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse. Hierbij is de Flora- en faunawet van toepassing.

In onderhavige situatie zal er een (voornamelijk) interne verbouwing plaatsvinden van het bedrijfsgedeelte van de langgevelboerderij. De bebouwing is voor het grootste deel in goede staat en wordt tot op heden gebruikt. Verder worden er geen grote bomen of houtopstanden gerooid die nadelige gevolgen kunnen hebben voor aanwezige diersoorten. Er worden daarmee naar verwachting geen (leefgebieden van) beschermde soorten aangetast en dit wijzigingsplan wordt uitvoerbaar geacht op het gebied van flora en fauna.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is. Dit is in onderhavige situatie ook het geval.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

De boerderij aan de Steenakker 7 is van cultuurhistorische waarde. Dit is onderzocht en terug te vinden in het cultuurhistorisch rapport dat in de bijlage is opgenomen. Het vormt een typisch voorbeeld van een langgevelboerderij uit het begin van de 20^e eeuw. Er zijn nog enkele oorspronkelijke details aanwezig die het waard maken om de boerderij in oude staat te herstellen. Bovendien ligt de boerderij op een beeldbepalende plek in de omgeving. Voor overige cultuurhistorische aspecten wordt verwezen naar het cultuurhistorisch rapport in de bijlage.

Door de woningsplitsing mogelijk te maken, ontstaan er middelen het pand op te knappen. Hierdoor ontstaat er geen leegstand en verloedering en wordt het mogelijk om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor de toekomst te behouden. Door de welstandsadviescommissie is op basis van een opgestelde cultuurhistorische verkenning, positief geadviseerd ten aanzien van het splitsingsverzoek, mits een goede bouwtechnische en bouwhistorische advisering tijdens de planontwikkeling plaatsvindt.

Omdat geen grote bodemkundige ingrepen worden gedaan, zijn op voorhand geen knelpunten te verwachten op het gebied van archeologie. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Infrastructuur

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Door de te splitsen woning wordt er één woning met bijbehorend verkeer toegevoegd. Per saldo zal de hoeveelheid verkeer dus in zeer geringe mate toenemen. De Steenakker is een belangrijke provinciale weg in de regio, die capaciteit voldoende heeft voor deze toename. Er is ruimte voldoende om op eigen terrein meerdere parkeerplaatsen te realiseren. Er zijn reeds twee inritten aanwezig op de locatie. Mocht blijken dat er toch een inritvergunning noodzakelijk is, dan zal deze t.z.t. worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant.

5 Milieu aspecten

5.1 M.E.R. beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen. Bij onderhavig initiatief is echter geen sprake van een plan-MER of besluit-MER-plichtige activiteit, dan wel van een MER-beoordelingsplichtige activiteit.

5.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Aangezien er reeds bewoning plaatsvindt op het perceel en de tweede woning binnen het bestaande pand wordt gerealiseerd, zijn er op voorhand geen knelpunten te verwachten op het gebied van bodem. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De nieuwe woning is geprojecteerd buiten de bebouwde kom aan de Steenakker te Oploo. De locatie ondervindt een geluidbelasting van het wegverkeer op de provinciale weg N272, industrielawaai en spoorweglawaaï zijn niet aan de orde. Om te onderzoeken of het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van wegverkeerslawaaï, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB in enkele waarneempunten wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer op de provinciale weg N272. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt ten hoogste 12 dB. Daarnaast is sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB met ten hoogste 7 dB. Ter plaatse van de achtergevel wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In verband met de hoogte van de berekende overschrijdingen is geen ontheffing voor een hogere waarde mogelijk. Realisatie van de woning is alleen mogelijk indien de voor en zijgevel van de nieuwe woning als een 'dove' gevel wordt uitgevoerd. Dit betekent dat er in deze gevelvlakken op de begane grond en de verdieping, voor zover er direct achter deze gevel geluidsgevoelige ruimte zijn gesitueerd, geen te openen geveldelen aanwezig mogen zijn. Wanneer deze maatregelen in acht worden genomen (bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal hierop worden getoetst), is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van geluid.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Bij elk ruimtelijk plan moet daarom getoetst worden of het aspect geur knelpunten oplevert. De gemeente heeft voor onderhavig initiatief reeds een geurberekening uitgevoerd. Op basis van deze berekening (uitgevoerd op 28 januari 2013) is geconcludeerd dat:

- De cumulatieve geurbelasting van omliggende agrarische bedrijven op het pand Steenakker 7 te Oploo ligt tussen de 10,8 en 11,6 OUe/m³. Het woon en leefklimaat kan hierdoor als redelijk goed worden aangemerkt;
- De individuele geurbelasting van het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf (varkenshouderij aan de Peelkant 57) op het pand Steenakker 7 te Oploo ligt tussen de 3,5 en 3,8 OUe/m³. Het woon- en leefklimaat kan hierdoor als zeer goed worden aangemerkt.

Voor de volledigheid is de geurberekening als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De beoogde ontwikkeling is wel gelegen in een gebied dat mogelijk als urgentiegebied vastgesteld kan gaan worden door de aspecten geur, fijnstof en beleving. Gezien de resultaten van de geurberekening zijn er geen knelpunten aanwezig en kan gesteld worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het aspect geur.

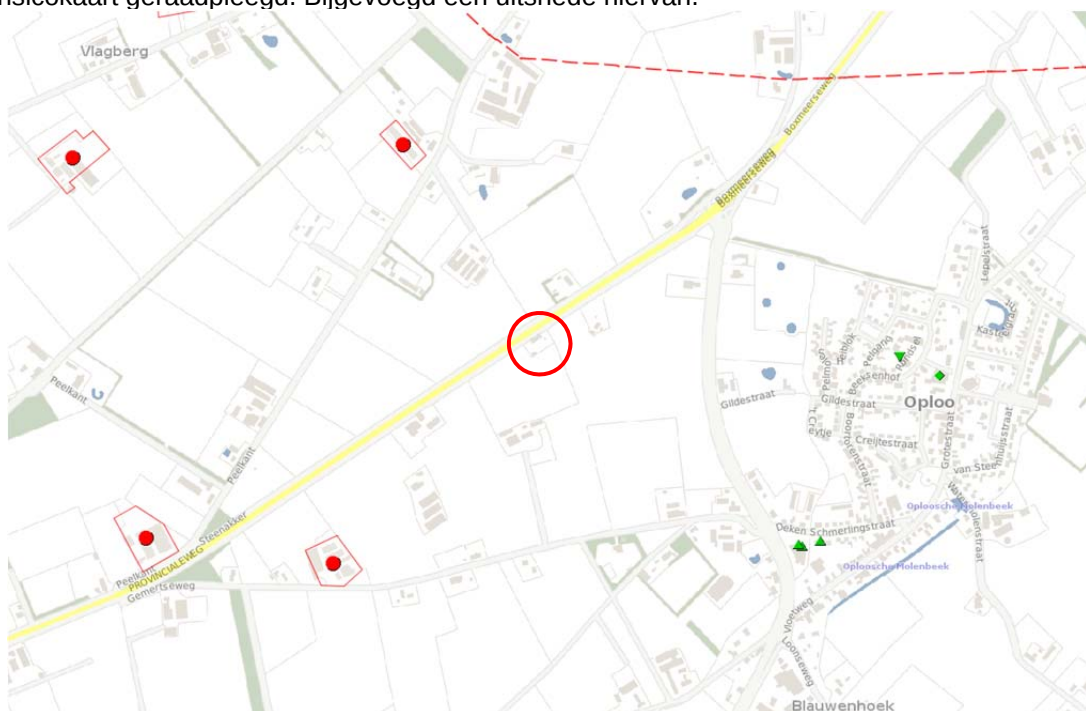
5.5 Luchtkwaliteit

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er qua luchtkwaliteit twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Op de geraadpleegde luchtkwaliteitskaarten is te zien dat er op de locatie geen problemen zijn op het gebied van luchtkwaliteit. Verder is de toegestane functie (1 extra woning) van een dergelijke omvang dat ze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect luchtkwaliteit.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. Om te onderzoeken of dit het geval is, is de risicokaart geraadpleegd. Bijgevoegd een uitsnede hiervan.



Uitsnede risicokaart

Op de risicokaart is te zien dat er zich in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen bevinden. Ook de Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012 – 2015, die de gemeente samen met omliggende gemeentes heeft opgesteld, biedt geen aanvullende aandachtspunten die voor onderhavig initiatief van belang zijn. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

5.7 Bedrijven- en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

In onderhavige situatie gaat het om het toevoegen van een woning in het pand waar ook reeds een woning aanwezig is. In de omgeving zijn de volgende bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het plangebied:

- Peelkant 57 (varkenshouderij): 135 meter van rand bouwblok tot hoek woning, grootste afstand 200 meter, zie voor nadere informatie paragraaf 5.4 Geur;
- Gemertseweg 6: 156 meter, wel bouwblok geen bedrijf, bestemming grondgebonden, grootste afstand 100 meter, hieraan wordt voldaan;
- Steenakker 10: 227 meter, vleeskalveren , jongvee en melkkoeien, SBI-2008: 0141, grootste afstand 100 meter, hieraan wordt voldaan;
- Gemertseweg 10: 344 meter: vleeskalverenhouderij: SBI-2008: 0141: grootste afstand 100 meter: hieraan wordt voldaan.

Geen van bovengenoemde bedrijven hinderen de beoogde ontwikkeling en worden niet extra belemmerd door de nieuwe woning. Hiermee is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van bedrijven- en milieuzonering.

5.8 Gezondheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er gekeken worden of het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van volksgezondheid. In de voorgaande paragrafen is het initiatief getoetst op de aspecten luchtkwaliteit, geur en milieuzonering. Ten aanzien van dit aspect zijn er op voorhand geen knelpunten te verwachten.

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Voor elk project moet bekeken worden of de watersituatie ter plekke niet verslechterd. Om te onderzoeken wat de consequenties zijn voor de watersituatie ter plaatse, is de watertoets doorlopen. De uitkomsten zijn als bijlage opgenomen. Er is sprake van een (grotendeels) interne verbouwing en de hoeveelheid verharding neemt niet toe. Er hoeft daarom ook geen watercompensatie plaats te vinden. Vanwege de toe te voegen woning is een extra rioolaansluiting noodzakelijk. Hierover zijn afspraken gemaakt in de tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst. Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op het aspect water.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De mogelijkheid om de boerderij te splitsen was met een wijzigingsbevoegdheid reeds mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Tijdens de procedure van het wijzigingsplan (waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van zal vormen) is er ruimte voor een ieder om op dit initiatief te reageren. Door de geringe impact van het plan, worden er op voorhand geen knelpunten verwacht voor dit aspect.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie heeft de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst gesloten, zodat de kosten anderszins verzekerd zijn. Hiermee wordt het initiatief economisch uitvoerbaar geacht.

7.3 Juridische uitvoerbaarheid

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan (wijzigingsplan) bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Voorliggend wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen waarbij de functie wonen wordt neergelegd, waarbij er een aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen die aangeeft dat het gesplitste woningen betreft;
- Waarde – Archeologie waarbij de bescherming van het archeologisch bodemarchief wordt neergelegd;
- Waarde – Cultuurhistorie waarbij de bescherming van de bouwwerken wordt neergelegd.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

De wijzigingsbevoegdheid waar nu gebruik van wordt gemaakt is al voorgelegd aan de provincie via het bestemmingsplan buitengebied Sint Anthonis 2013. Mede gelet op het erg beperkte ruimtelijke effect is dit plan niet toegezonden in het kader van het vooroverleg.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 24 november 2014 voor 6 weken ter visie gelegen. Naar aanleiding van de terinzageleggingsperiode zijn enkele wijzigingen aan de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4.1) van het wijzigingsplan doorgevoerd. Tevens is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bouwwerken.

De woningsplitsing leidt tot bouwkundige constructieve aanpassingen. Hiervoor dient t.z.t. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor eventueel sloopwerkzaamheden (hiervoor kan t.z.t. een sloopmelding noodzakelijk zijn).

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd:

1. Akoestisch onderzoek
2. Geurberekening Peelkant 57
3. Cultuurhistorisch onderzoek
4. Positief advies welstands-/monumentencommissie d.d. 17-10-2012
5. Watertoets