

Ruimtelijke Onderbouwing

wijzigingsplan

Hoenderstraat 12 Ledeacker

Rapportnummer: ROB 2013-11-001

Datum: 24 maart 2015

Opdrachtgever: Fam. Vlemminx

Projectleider: John Timmers



JTimmersAdvies

Rogstraat 4

5409SV Odiliapeel

06-54235544

jtimmersadvies@ziggo.nl

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Doel	3
1.2.	Achtergrond.....	3
1.3.	Beschrijving en situering van het project	4
1.4.	Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.....	4
2.	Planologisch kader	5
2.1.	Rijksbeleid.....	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	6
2.2.2.	Verordening ruimte.....	6
2.3.	Gemeentelijk beleid.....	7
2.3.1.	Bestemmingsplan.....	7
3.	Milieu aspecten van het project.....	11
3.1.	Flora en fauna	11
3.2.	Natuur en Landschap	12
3.3.	Luchtkwaliteit.....	12
3.4.	Geluid.....	12
3.5.	Veehouderij en regelgeving	13
3.6.	Bodem.....	15
3.7.	Water	15
3.8.	Duurzaam bouwen	16
4.	Overige planologisch aspecten van het project	16
4.1.	Archeologie en cultuurhistorische waarde	16
4.2.	Externe Veiligheid	17
4.3.	Bedrijven en Milieuzonering	19
4.4.	Verkeer en parkeren.....	20
4.5.	Economische uitvoerbaarheid.	20
5.	Motivatatie voor de wijzigingsbevoegdheid	23

Bijlage Beplantingsplan

Bijlage Flora en Fauna

1. Inleiding

1.1. Doel

Het doel is de bestemming aan de Hoenderstraat 12 te Ledeacker te wijzigingen van de enkelbestemming agrarisch naar de enkelbestemming wonen. Deze wijziging geschied door de algemene wijzigingsregels in artikel 41.5 van het bestemmingsplan buitengebied Sint Anthonis 2013. (Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen')

1.2. Achtergrond

De familie Aben hebben de gronden met woning en schuur gekocht. De overige agrarische opstallen waren toen al gesloopt. Op de locatie is ook geen milieuvergunning meer van kracht. Op de locatie staat een woning van 450m³. Ten behoeve van meer ruimte om te wonen wil de familie de woning vergroten. Zie bijgaand figuur.



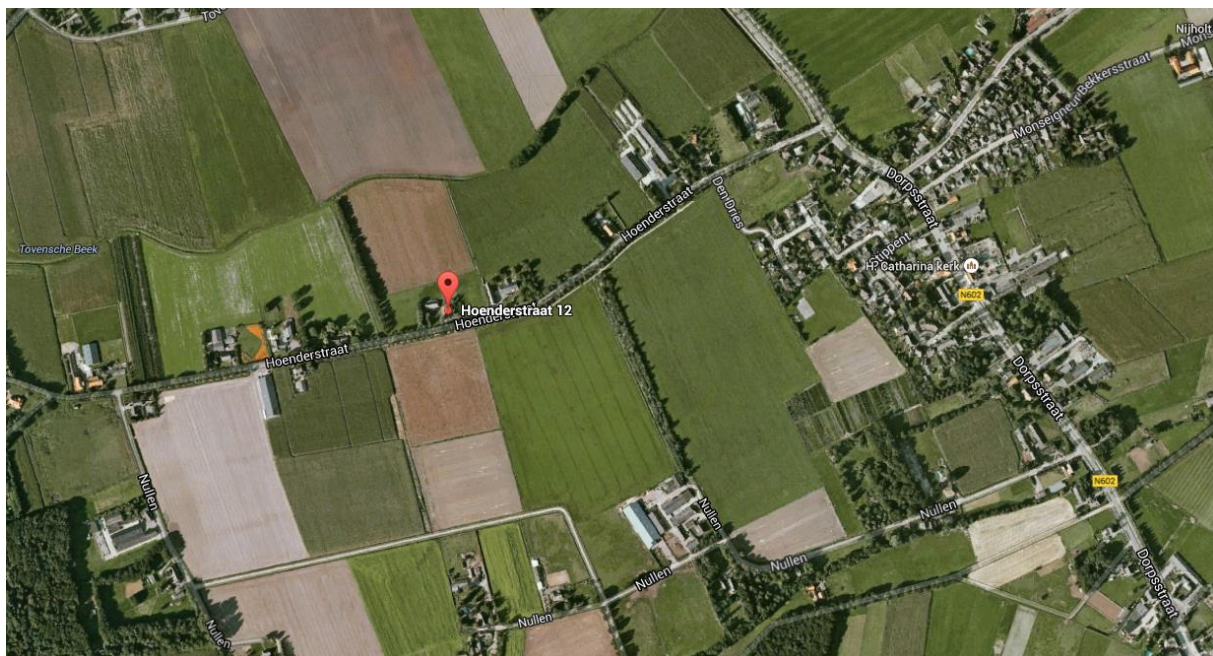
Figuur 1 Schets bouwplan

Het vergroten van de woning is niet mogelijk omdat er niet ten behoeve van de agrarische bestemming gebouwd gaat worden. Als de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming 'wonen' is het verlenen van een bouwvergunning voor het vergroten van de woning wel mogelijk tot 750 m³.

Op de locatie zijn bijgebouwen aanwezig. Na berekening met de door initiatiefnemer aan-geleverde gegevens¹ komt de gemeente tot een oppervlakte van 230 m² aan toegestane bijbehorende bouwwerken na sloop van de genoemde gebouwen. De vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken uiteraard niet meegerekend.

1.3. Beschrijving en situering van het project

De locatie waar de onderbouwing betrekking op heeft ligt op het adres Hoenderstraat 12 te Ledeacker. Dit is gelegen ten westen van de dorpskern Ledeacker. De hoenderstraat bestaat uit een bebouwingslint met diverse functies door elkaar heen, Bedrijven, agrari-sche bedrijven, VAB locaties en wonen. Het gebied heeft een kleinschalig karakter en relatief veel burgerbewoning. Het leent zich niet voor agrarische bedrijfsontwikkeling.



Figuur 2; Luchtfoto (maps.google.nl)

1.4. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse is minimaal. Het enige wat feitelijk gewijzigd wordt is dat de bestemming wordt gewijzigd van “agrarisch - grondgebonden” naar “wonen” . Voor het vergroten van de woning kan vervolgens dan vergunning worden verleend. Het nieuwe bestemmingsvlak “wonen” zal kleiner worden dan het bestemmingsvlak ‘ agra-risch - grondgebonden’.

¹ De nokhoogte van de schuur is 6,9 meter, de goothoogte van de schuur is 2,9 meter. De hoogte van het kleine schuurtje aan de linkerzijde op het perceel is 2,4 meter en is platdak

De reden hiervan is om voldoende afstand te houden tussen de nieuwe bestemming 'wonen' en de naastgelegen bedrijfsbestemming op het adres Hoenderstraat 10 in verband met mogelijke hinderafstanden.

Initiatiefnemers hebben de wens om in de toekomst de bestaande bijgebouwen te slopen en één nieuwe schuur te plaatsen. De grootte is in hoofdstuk 1,3 aangegeven.

2. Planologisch kader.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 14 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten men de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer vrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De Structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de Nota Ruimte. In het bestemmingsplan buitengebied en deze wijziging zijn geen ontwikkelingen voorzien die de rijks-belangen zullen aantasten.

2.2. Provinciaal beleid

De provincie heeft onlangs de provinciale ruimtelijke beleidsdocumenten vernieuwd. Momenteel vigeren de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte'.

2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant RO 2010 - partiële herziening 2014 treedt met ingang van 19 maart 2014 in werking. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Met betrekking tot woningbouw wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

2.2.2. Verordening ruimte

De verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 vastgesteld. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen

de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat deze moeten voldoen aan de afspraken in het regionaal overleg en passen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente.

De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, kernen landelijk gebied. De gemeente kan deze woning inpassen in hun plancapaciteit voor 2014.

Het initiatief kan middels een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan vergund worden.

Daarnaast heeft de gemeente een afsprakenkader voor de kwaliteitsverbetering kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld waarmee ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan artikel 3 van de verordening ruimte 2014. Deze kwaliteitsverbetering is uitgewerkt in bijlage Beplantingsplan.

Het provinciaal belang is daarmee gewaarborgd.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Bestemmingsplan

Op 17 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Dit bestemmingsplan zal pas onherroepelijk zijn na behandeling door de Raad van State. De gemeente heeft haar beleids- en toetsingskader geactualiseerd waarbij enerzijds de huidige wet en regelgeving en de verordening ruimte worden doorvertaald. Maar waarin ook het gemeentelijk beleid 'Sint Anthonis Verbindt' is vertaald.

De locatie Hoenderstraat 12 te Ledeacker is bestemd als 'agrarisch - grondgebonden'. Daarnaast heeft het de volgende bestemmingen:

- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie
- Gebiedsaanduiding other: waarde archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De huidige woning is niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Om bouwaanvragen voor verbouwing van de woning te vergunnen dient de bestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'wonen'. Het college kan middels de wijzigingsbevoegdheid artikel 41.5 van het bestemmingsplan medewerking verlenen mits voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden. Dit is hieronder weergegeven.

3.7.2 Artikel 41.5 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch - Grondgebonden', 'Agrarisch - Intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Niet grond-

gebonden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch technisch hulpbedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant bedrijf', 'Detailhandel', 'Horeca' of 'Maatschappelijk', met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen';
- b. de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

met dien verstande dat:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan; bedrijfswoning is aanwezig.
- b. aangetoond wordt dat in de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; op basis van de kaart uit het gemeentelijk geurbeleid kan worden afgeleid dat hiervan sprake is.
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing; de woonfunctie vindt plaats in de hoofdbebouwing.
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is; de voormalige agrarische bebouwing is gesloopt.
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd; het voormalige agrarische bedrijf is beëindigd.
- 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; zal als zodanig worden opgenomen op de verbeelding.
- g. het aantal woningen niet mag toenemen; het aantal woningen neemt niet toe.
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. 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; zie hoofdstuk 4.5
- i. indien de woning is gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', wijziging uitsluitend is toegestaan mits:

- a. wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven daardoor niet worden gehinderd;
- b. ter plaatse van het te wijzigen bestemmings-/bouwvlak reële mogelijkheden voor hervestiging van een intensieve veehouderijbedrijf ontbreken;

het projectgebied ligt niet in een landbouwontwikkelingsgebied.

- j. de mogelijkheden tot verwezenlijking, behoud en beheer van het (zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduidingen 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' niet worden aangetast of belemmerd; dat is niet het geval, er is zelfs een houtwal gekomen langs het voormalige perceel.
- k. de mogelijkheden voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' niet worden aangetast of belemmerd; watersystemen worden niet aangetast of belemmerd.
- l. 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; in deze onderbouwing wordt in hoofdstuk 5 een verantwoording gegeven voor deze verbeteringen.
- m. de onder l. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 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;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.

in deze onderbouwing wordt in hoofdstuk 5 een verantwoording gegeven voor deze verbeteringen.

- n. 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 en al toegepast
- o. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23.

p. Artikel 23 gaat over de bestemming wonen. Hieraan kan worden voldaan.

3. Milieu aspecten van het project

3.1. Flora en fauna

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Voor dit project zijn de volgende artikelen van de wet relevant:

- Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.
- Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of hollen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 68 en 75 bieden de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen.

De initiatieflocatie ligt op gronden die voor privédoeleinden worden gebruikt. De bebouwing vindt plaats binnen het bouwvlak direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. Beschermde inheemse planten zijn op de initiatieflocatie niet aanwezig.

Overige bevindingen.

Op zaterdag 22 november om 11.00 uur is een onderzoek (zie bijlage Flora en Fauna) uitgevoerd door S. Demaret en M. Bongers leden van de vleermuiswerkgroep van het IVN en leden van het vleermuisnetwerk van de provincie Noord Brabant. Tevens is op 25 november met batdetectoren en lid M. Janssen als zodanig aanspreekbaar voor problemen met kleine zoogdieren in de gemeente Sint Anthonis uitgevoerd.

Er zijn geen activiteiten of slaapgelegenheden van beschermde soorten waargenomen. Een spouw kan een mogelijke winterverblijfplaats voor de dwergvleermuizen zijn maar dat is hier niet waarschijnlijk omdat de spouw zeker niet vorstvrij is.

Ook het voorkomen van steenuil of kerkuil is niet geconstateerd.

De schuur wordt wel door vogels als nestgelegenheid gebruikt maar omdat er voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig zijn hoeft dit geen belemmering te zijn.

Conclusie

Er zijn geen beschermde inheemse dieren aangetroffen als bedoeld in de wet en omdat er geen aanwijzingen zijn op de aanwezigheid daarvan worden de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9,10 en 11 van de Flora-en faunawet voor zover dit betreft het: te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen, het opzettelijk verontrusten, het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse soorten worden dan ook niet overtreden.

Dit geldt ook voor de verbodsbepalingen uit artikel 12 voor zover het betreft: eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora en Faunawet behoeft daarom niet aangevraagd te worden.

Dringend advies uit het rapport (bijlage Flora en Fauna):

Om mogelijke verstoring van beschermde inheemse vogels te voorkomen, dient het slopen van de schuur buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.

3.2. Natuur en Landschap

De voorgenomen bouw vindt plaats op een locatie die volgens de structuurvisie van de gemeente is toegestaan. Versterking van het landschap op de locatie is geen doel in de visie. De natuur en landschapswaarden worden door de voorgenomen activiteit niet verder verslechterd.

Hiervoor is door de gemeente een berekening uitgevoerd (zie excel-bestand in de bijlage Beplantingsplan) en een bijbehorende voorstel gedaan voor het toekomstige bestemmingsvlak Wonen (zie pdf als bijlage). We komen tot een noodzakelijke kwaliteitsverbetering van € 8092,50.

Voor het initiatief wordt een beplantingsplan aangeleverd, Zie bijlage Beplantingsplan.

3.3. Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte omvang van het voorgenomen initiatief voor de herbouw van de bijgebouwen behoeft onder de werking van de AmvB "Niet in betekende mate" geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

3.4. Geluid

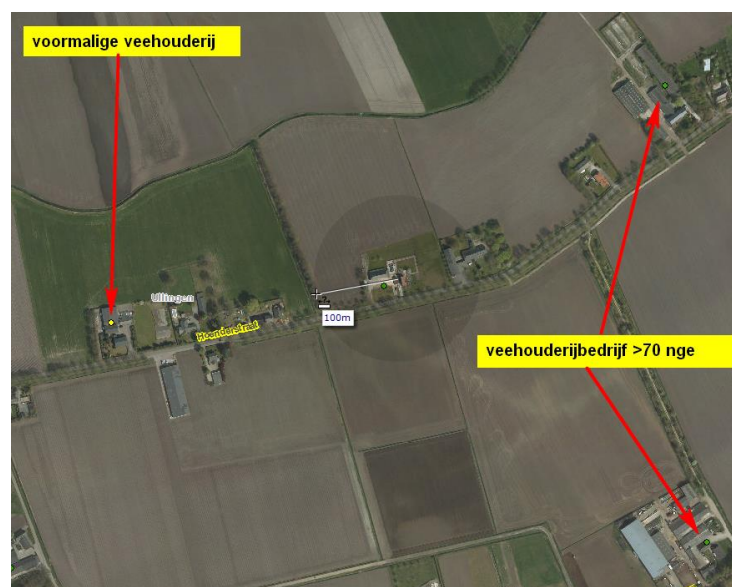
De woning ligt aan een straat met een 60 km zone. De activiteit bestaat uit het vergroten van de huidige woningvolume. De woning zal voldoen aan de laatste bouweisen mbt geluid waarbij de binnenwaarde de gestelde normen uit de wet niet overschreden mogen worden. Dit zal bij de definitieve bouwaanvraag aangetoond worden.

Gelet op de het feit dat de nieuwe bebouwing niet dicht bij de Hoenderstraat gesitueerd wordt en dat middels de bouwvergunningaanvraag aangetoond zal worden dat er voldaan kan worden aan het binnengeluids niveau is er geen noodzaak om een akoestisch onderzoek te verrichten.

3.5. Veehouderij en regelgeving

De nieuwe woning en het bijgebouw zijn gelegen tussen bestaande burgerbebouwing. De woningen zijn geurgevoelige objecten. Voor het aspect geur worden de directe afstanden van 50 meter ten opzichte van een veehouderij niet overschreden. Op de locatie zelf is geen veehouderij meer aanwezig.

Meest dichtbijgelegen veehouderij ligt op ongeveer 330 meter.



Figuur 4 Kaart veehouderijbestand provincie

In een straal van ca. 500 meter rondom de projectlocatie zijn diverse agrarische bedrijven gelegen, te weten: Hoenderstraat 6, Toven ongenummerd (ten noorden), Nullen 12/14 en Nullen 22. Aansluitend volgt per bedrijf een motivatie waarom de bestemmingswijziging ter plaatse van de Hoenderstraat 12 niet zal leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering ter plaatste van de genoemde bedrijven en waarom op de locatie Hoenderstraat 12 een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Hoenderstraat 6:

De locatie is bestemd voor een Agrarisch Niet – grondgebonden bedrijf in de vorm van een niet-grondgebonden melkrundveehouderij en een specifieke aanduiding op één stal waarin intensieve veehouderij mag worden uitgeoefend. Tussen de gevel van deze intensieve veehouderijstal en de meest dichtbijgelegen gevel van de woning op Hoenderstraat 12 zit een afstand van ca. 366 meter. De grootste afstand voor het aspect geur die in een

dergelijk geval volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering minimaal dient te worden aangehouden bedraagt 200 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast kan de intensieve veehouderijtak niet verder uitbreiden binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de Hoenderstraat 6, omdat de stallen specifiek zijn aangeduid en het bestemmingsvlak enkel ruimte biedt voor uitbreiding van een Agrarisch grondgebonden bedrijf in de vorm van een niet-grondgebonden melkrundveehouderij.

De burgerwoningen op Hoenderstraat 4 en 8 zijn tevens meest belemmerend voor de bedrijfsvoering op Hoenderstraat 6. Voor de melkrundveetak op deze locatie geldt een richtafstand van minimaal 100 meter tussen rand bestemmingsvlak en meest dichtbij gelegen gevel van de woning aan de Hoenderstraat 12. Hieraan wordt voldaan (afstand is ca. 333 meter).

Toven ongenummerd:

Deze locatie is bestemd voor een Agrarisch grondgebonden bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf. De grootste afstand die in een dergelijk geval volgens de VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” minimaal dient te worden aangehouden bedraagt 30 meter voor het aspect geluid.

Tussen de rand van het bestemmingsvlak Toven ongenummerd en de meest dichtbijgelegen gevel van de woning op de Hoenderstraat 12 zit een afstand van ca. 424 meter. Aan de richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan.

Nullen 12 / 14:

Deze locatie is bestemd voor een Agrarisch grondgebonden bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf en enkele specifieke aanduidingen op stallen waarin intensieve veehouderij is toegestaan. De kortste afstand tussen een ten behoeve van intensieve veehouderij aangeduide stal en een gevel van de woning op Hoenderstraat 12 bedraagt ca. 402 meter. De grootste afstand voor het aspect geur die in een dergelijk geval volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering minimaal dient te worden aangehouden bedraagt 200 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. De intensieve veehouderijtak kan daarnaast niet verder uitbreiden binnen het bestemmingsvlak Nullen 12 / 14, omdat de stallen specifiek zijn aangeduid en het bestemmingsvlak enkel ruimte biedt voor uitbreiding van een Agrarisch grondgebonden bedrijf. Ten slotte zijn de burgerwoningen gelegen aan de Nullen 7, 9, 11 en 16 meest belemmerend voor de bedrijfsvoering op Nullen 12 / 14.

Nullen 22:

Deze locatie is bestemd voor een Agrarisch grondgebonden bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf. De grootste afstand die in een dergelijk geval volgens de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" minimaal dient te worden aangehouden bedraagt 30 meter voor het aspect geluid.

Tussen de rand van het bestemmingsvlak Nullen 22 en de meest dichtbijgelegen gevel van de woning op de Hoenderstraat 12 zit een afstand van ca. 480 meter. Aan de richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan.

3.6. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe bebouwing wordt toegevoegd binnen het grondoppervlak van de huidige woning en de fundering wordt niet gewijzigd. De footprint wordt dus niet gewijzigd en daarmee is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

3.7. Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294).

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen eenmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het(voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies. In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsstrits genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden - zuiveren".

Aanvullend op het landelijke beleid heeft het waterschap Aa en Maas haaruitgangspunten voor de Watertoets verder uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerkinguitgangspunten watertoets Aa en Maas" (september 2006). Hierin dienen de te doorlopen afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" als leidraad voor het omgaan met het schone hemelwater.

De belangrijkste uitgangspunten in deze beleidsnota, in prioriteitsvolgorde, zijn:• Water-overlast-vrij bestemmen• Hydrologische neutraal ontwikkelen• Voorkomen van vervuiling• Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater• Afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer• Meervoudig ruimtegebruik• Water als kans (meerwaarde)

Het bestaande bouwoppervlak wordt niet vergroot ofwel er wordt geen verharding toegevoegd door de bouwplannen. Het initiatief is daarmee hydrologisch neutraal.

3.8. Duurzaam bouwen

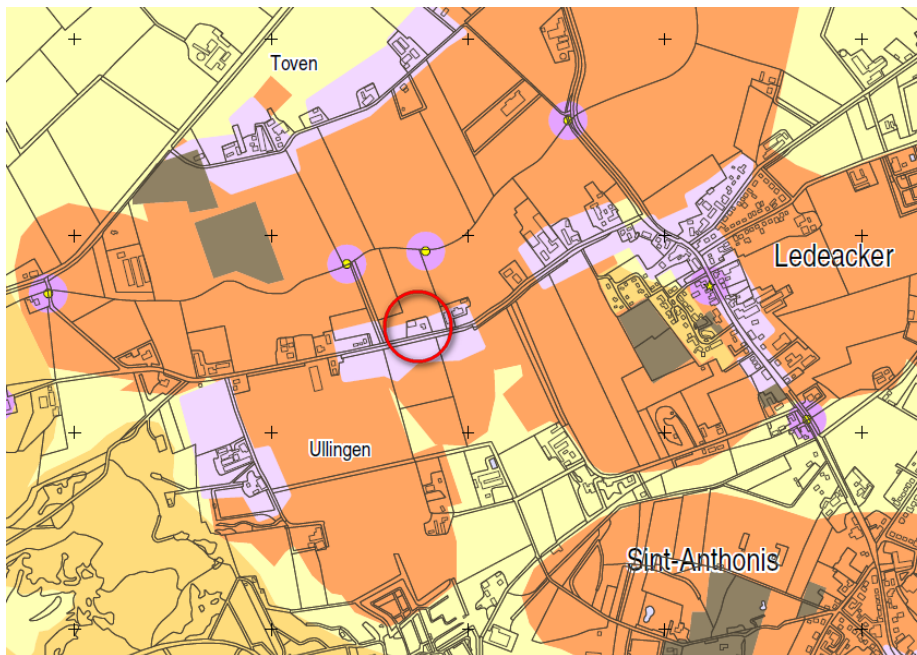
De aanpassing van de woning zal worden gerealiseerd met de hedendaagse normen en voorschriften als uitgangspunt. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast in verband met de infiltratie van het hemelwater in de ondergrond.

4. Overige planologisch aspecten van het project

4.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde

De gemeente Sint Anthonis heeft ervoor gekozen om een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In deze nota worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. 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 archeologisch 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. Regulier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de onderzoeksverplichting.

Met dit beleid aangevuld met een aantal implementatiedocumenten, is de gemeente in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.



Figuur 5 Archeologiekaart

De locatie is gelegen in gebied 3 volgens de archeologiekaart, een gebied met hoge verwachtingswaarden. De gemeente heeft voor een gebied met hoge verwachtingswaarde in hun archeologiebeleid bepaald dat als de grond over 250 vierkante meter niet dieper dan 40 cm geroerd wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het initiatief bestaat uit het vergroten van de woning en het slopen en herbouwen van bijgebouwen. Deze bouwwerkzaamheden vinden plaats op de huidige bebouwingsfootprint. De bouwwerkzaamheden hebben geen invloed op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk voor de geplande bouwwerkzaamheden.

4.2. Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Medio 2014 wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) vastgesteld waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden

vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is.

Met de inwerkingtreding van het Registratiebesluit externe veiligheid en een wijziging in de Wet milieubeheer in maart 2007, wordt het inzicht verbeterd voor burgers, maar ook voor de overheid zelf, op welke locaties grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn bij bedrijven en volgens welke transportroutes de stoffen worden vervoerd. De bevoegde gezagen voor de omgevingsvergunning voor vergunningplichten inrichtingen en de relevante overheidsinstanties voor de transportroutes (de ministeries) moeten de gegevens over onder andere de soort stoffen, hoeveelheden en de specifieke locatie inventariseren en doorgeven aan het risicoregister. Het IPO (Inter Provinciaal Overleg) beheert de gegevens namens de overheden. De gegevens worden gebruikt voor provinciale risicokaarten, die digitaal worden ontsloten via websites. De risicokaarten bevatten niet alleen informatie over gevaarlijke stoffen, maar ook over andere reële te verwachten calamiteiten (dijkdoorbraken, overstromingen, e.d.).

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben in 2008 een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Uit de evaluatie bleek dat deze visie aan herziening toe is omdat de looptijd van de beleidsvisie uit 2008 is verstreken en de inzichten uit deze visie zijn gewijzigd.

Met externe adviseurs (Veiligheidsregio en Omgevingsdienst) maken de gemeenten afspraken over de adviestaken en de wijze van adviseren. De Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio maken ook onderling werkafspraken over de advisering aan de gemeenten.

Daarbij is het streven om een integraal advies op te stellen waarbij de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst beide vanuit hun eigen verantwoordelijkheid adviseren.

Risico-informatie (risicokaart en risicoberekeningen) wordt actief beheerd.

De beleidsvisie uit 2008 bevat 4 doelstellingen:

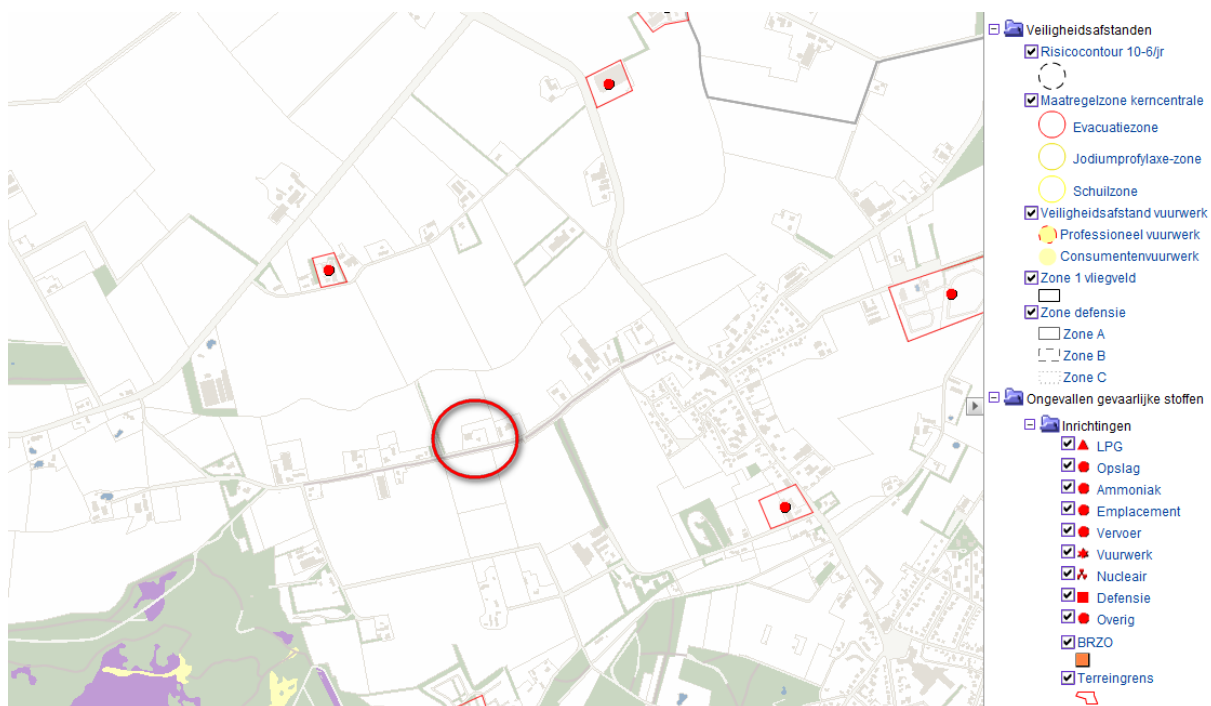
- a. Verhelderen, volgen en optimaliseren: externe veiligheid is een nieuw beleidsveld. De doelstelling is erop gericht de EV-situatie bij de gemeenten te verduidelijken en achterstanden weg te werken. Dit is gedaan door onder meer de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en een saneringsprogramma op te stellen;
- b. Keuze ruimtelijke kwaliteit: in de beleidsvisie is het grondgebied van het Land van Cuijk opgedeeld in verschillende veiligheidsniveaus met een daaraan verbonden toetsingskader. Het doel hiervan is richting te geven aan de ruimtelijke planvorming;

- c. Procedurele en inhoudelijke afstemming: alle actoren en instrumenten die bij een integrale aanpak van de externe veiligheidsvraagstukken ingezet kunnen worden zijn benoemd om daarmee de organisatie van EV-vraagstukken te stroomlijnen;
- d. Communicatie naar burgers: er zijn doelstellingen opgenomen om de communicatie door gemeenten en bedrijven over de externe veiligheidsrisico's uit te werken. In de nabijheid van deze locatie zijn geen objecten in de omgeving aanwezig die een groepsrisico dan wel een plaatsgebonden risico vormen. De realisatie van dit bouwplan is ten aanzien van dit aspect planologisch toelaatbaar.

Conclusie

Voor de locatie is gekeken naar de risicokaart (www.risicokaart.nl). Daar staat geen verhoogd risico voor de locatie aangegeven.

Vergunningverlening staat niet in de weg voor het onderdeel externe veiligheid.

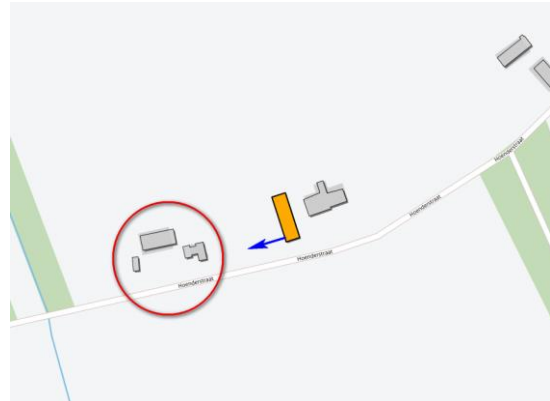


Figuur 6 Risicokaart (Bron:nederland.risicokaart.nl)

4.3. Bedrijven en Milieuzonering

Het buitengebied van Sint Anthonis wordt gekenmerkt door een mix van wonen, werken en recreëren. Dat is ook voor de omgeving van de Hoenderstraat 12. Het is belangrijk dat het bouwplan niet wordt gehinderd door bestaande functies. Uit inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het voorgenomen bouwplan een functie aanwezig is zoals

opgenomen in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2007). Het betreft de locatie Hoenderstraat 10a te Ledeacker. Op deze locatie is de onderneming Jarco BV gevestigd en is actief in de branche Groothandel in overige voedingsmiddelen en in overige grondstoffen en halffabricaten voor de voedingsmiddelenindustrie. Het bedrijf is bij de kamer van koophandel geregistreerd onder KvK nummer 59314095 en de hoofdvestiging is gelegen in Ledeacker in de gemeente Sint Anthonis.



Figuur 7 situatie (Bron;BAG-Viewer)

Op basis van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" dient een afstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. Het aspect geluid is meest bepalend. De afstand tussen gevel woning en bestemmingsvlakgrens van het naastgelegen bedrijf is 55 meter. De afstand tussen het nieuwe bestemmingsvlak en het naastgelegen bedrijf wordt 25 meter. Opdat er ook bepaald is dat er geen bebouwing mag worden opgericht binnen 5 meter van het bouwblok kan er dus geen nieuwe bebouwing worden opgericht binnen 30 meter vanaf het naastgelegen bedrijf Hoenderstraat 10a.

Ten aanzien van de adviesafstanden die wordt aanbevolen in de VNG brochure is het aspect geluid het meest bepalend. Daar wordt aan voldaan.

Het aspect geluid in relatie tot wegverkeerslawaai is verder in paragraaf 3.4 beschreven.

4.4. Verkeer en parkeren

De locatie is bereikbaar via de Hoenderstraat. De straat is met betrekking tot het verkeer bestemd voor bestemmingsverkeer voor aanwonende bedrijven en burgers.

De parkeer situatie ter plaatse wijzigt niet. Op de bestemming is één woning en een bijgebouw aanwezig. Er woont één gezin op de locatie. Parkeren kan geheel plaatsvinden op eigen terrein.

4.5. Artikel 40.11 Sloop-/bonusregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 4.2.4, 5.2.4, 6.2.5, 7.2.4, 8.2.4, 10.2.4, 11.2.4, 12.2.4, 13.2.4, 14.2.4, 15.2.4, 18.2.4, 19.2.9 en 23.2.2 en een grotere oppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken worden toegestaan indien bestaande bouwwerken worden gesloopt, met dien verstande dat:

- a. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Sint Anthonis;

- b. er sprake is van een goede milieuhygiënisch uitvoerbaarheid;
- c. de ontwikkeling 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, indien:
 - 1. de inhoud van de woning groter wordt dan 750 m³;
 - 2. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken groter wordt dan 100 m²;
- d. de onder c. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - 4. het wegnemen van verharding;
 - 5. het slopen van bebouwing;
 - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- e. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder c. niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.
- f. alle op de slooplocatie overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- g. alleen de overtollige bebouwing in de berekening wordt meegenomen, tenzij voor de slooplocatie de bestemming wordt gewijzigd. In dat geval kan worden uitgegaan van het toegestane maximale bebouwingsvolume volgens de nieuwe bestemming;
- h. verzekerd is dat op de slooplocatie geen gebruik meer wordt gemaakt van de (her)bouwmogelijkheden voor de te slopen bebouwing volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- i. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
- j. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
- k. alle aan de gebouwen verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse

(kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere specifieke vorm van agrarisch - erfverhardingen dienen gesloopt te worden;

- l. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- m. maximaal 50% van het sloopvolume mag worden teruggebouwd;
- n. bij de berekening van het sloopvolume en het bouwvolume gebruik wordt gemaakt van de volgende tabel:

Sloopvolume (m3)	Bouwvolume (m3)
1.200	600
1.000	500
800	400
500	250
300	150

- o. de inhoud van de (bedrijfs)woning na toepassing van deze regeling met maximaal 300 m3 bovenop de standaard inhoudsmaat mag worden uitgebreid;
- p. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na toepassing van deze regeling met maximaal 150 m2 bovenop de standaard oppervlaktemaat mag worden uitgebreid;
- q. bij toepassing van deze regeling op zowel de inhoudsmaat van de woning als de oppervlaktemaat van de bijbehorende bouwwerken maatwerk van toepassing is, waarbij in totaliteit maximaal 600 m³ aan bouwvolume mag worden teruggebouwd;
- r. het bouwvolume gedeeld dient te worden door 4,25 (artikel 40.11 sub r) om te kunnen bepalen hoeveel m² aan bijbehorende bouwwerken teruggebouwd mag worden.

Conclusie

Na berekening met de door initiatiefnemer aangeleverde gegevens² komt de gemeente tot een oppervlakte van 230 m² aan toegestane bijbehorende bouwwerken na sloop van de

² De nokhoogte van de schuur is 6,9 meter, de goothoogte van de schuur is 2,9 meter. De hoogte van het kleine schuurtje aan de linkerkant op het perceel is 2,4 meter en is platdak

genoemde gebouwen. De vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken uiteraard niet meegerekend.

4.6. Economische uitvoerbaarheid.

Het plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer. Daarnaast zal een planschadeovereenkomst met de gemeente afgesloten worden zodat eventueel beroep op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

4.7. Juridische uitvoerbaarheid.

Een gedeelte van het bestemmingsvlak A-GG is eigendom van dhr. J.H.J. Gruntjes (zie artikel 5.b van de anterieure overeenkomst). Deze heer Gruntjes heeft schriftelijk bevestigd geen bezwaar te hebben tegen voorliggende bestemmingswijziging.

5. Motivatie voor de wijzigingsbevoegdheid

Voor de (ver)bouw van de woning aan de Hoenderstraat 12 kan voldaan worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 45.1 van het bestemmingsplan waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een burgerbestemming. Er worden geen belangen van derden geschaad.

De ruimtelijk en milieutechnische aspecten zijn beoordeeld in dit rapport en op basis daarvan kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het project gebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu-hygiënisch verantwoord is.

