



Sint Anthonis

WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Ledeacker, Vrijstraat 25

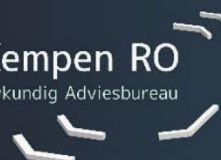


Status: Ontwerp

Datum: 7 november 2018

Projectnummer: 55 - 012

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Funcities.....	7
3	Planbeschrijving.....	8
3.1	Ontwikkeling	8
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Funcities.....	11
4	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014	13
4.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis	16
4.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied 2013	18
4.3.3	Opgeruimd staat netjes, beleidsregel ter bevordering van sloop overtollige gebouwen in het buitengebied.....	20
5	Uitvoeringsaspecten.....	23
5.1	Milieuaspecten	23
5.1.1	Geluid	23
5.1.2	Luchtkwaliteit	23
5.1.3	Bodemkwaliteit	24
5.1.4	Geur	25
5.1.5	Externe veiligheid	26
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	27
5.1.7	Volksgezondheid	28
5.1.8	Mer(beoordelings)plicht.....	29
5.1.9	Conclusie	30

5.2	Fysieke aspecten.....	30
5.2.1	Water	30
5.2.2	Flora en fauna.....	31
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	32
5.2.4	Duurzaamheid	33
5.2.5	Conclusie	34
5.3	Economische aspecten.....	34
5.3.1	Kostenverhaal.....	34
5.3.2	Planschade	34
5.3.3	Conclusie	34
5.4	Handhaafbaarheid	35
5.4.1	Regeling conform bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013	35
5.4.2	Conclusie	35
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	36
6.1	Algemeen	36
6.2	Toelichting op de verbeelding	36
6.3	Toelichting op de regels.....	36
7	PROCEDURE.....	38
7.1	Wettelijke procedure.....	38
7.2	Ter inzage legging	38

Bijlage

- 1 Erfbeplantingsplan
- 2 Historische toets tbv vrijstelling bodemonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het buitengebied nabij Ledeacker is aan de Vrijstraat een bedrijfswoning met daarbij enkele kleine bedrijfsgebouwen gelegen op een bedrijfskavel van circa 0,5 ha. In het verleden was hier een veehandelsbedrijf gevestigd. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, is de eigenaar ter plaatse blijven wonen, waardoor de bedrijfswoning feitelijk als burgerwoning werd gebruikt.

1.2 Aanleiding en doel

Inmiddels is de eigenaar van het perceel verhuisd en staan de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen te koop. Een potentiële koper heeft zich gemeld, die het complex wil kopen en gebruiken als burgerwoning. Teneinde het feitelijk gebruik in het recente verleden en het gewenste toekomstige gebruik van de woning als burgerwoning te legaliseren, is het noodzakelijk de 'bedrijfsbestemming', zoals die nu nog voor het complex geldt, te wijzigen in een 'woonbestemming'. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat deze bestemmingswijziging ter plaatse aanvaardbaar is.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de bedrijfskavel, met de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf', zoals die rond de woning Vrijstraat 25 aanwezig is. De bedrijfskavel is gelegen aan de Vrijstraat, in het buitengebied op korte afstand van de bebouwde kom van Ledeacker, in de gemeente Sint Anthonis. De bedrijfskavel wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Vrijstraat. Aan de overige zijden is de bedrijfskavel omgeven door onbebouwd buitengebied.

Het plangebied betreft gedeelten van de kadastrale percelen gemeente OLO00, sectie K, nummers 655, 656 en 657.

Luchtfoto plangebied (@2018 Google)



1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- ✓ Buitengebied Sint Anthonis 2013, vastgesteld op 18 juni 2013;
- ✓ Buitengebied, veegplan 1, vastgesteld op 10 maart 2016;
- ✓ Partiële herziening Buitengebied Sint Anthonis, vastgesteld op 7 juli 2016.

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – gemengd landelijk gebied';
- ✓ de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' = 550.

Op basis van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf' is het gebruik van de woning en het bijbehorend perceel enkel voor de woonfunctie niet toegestaan.

1.5 Leeswijzer

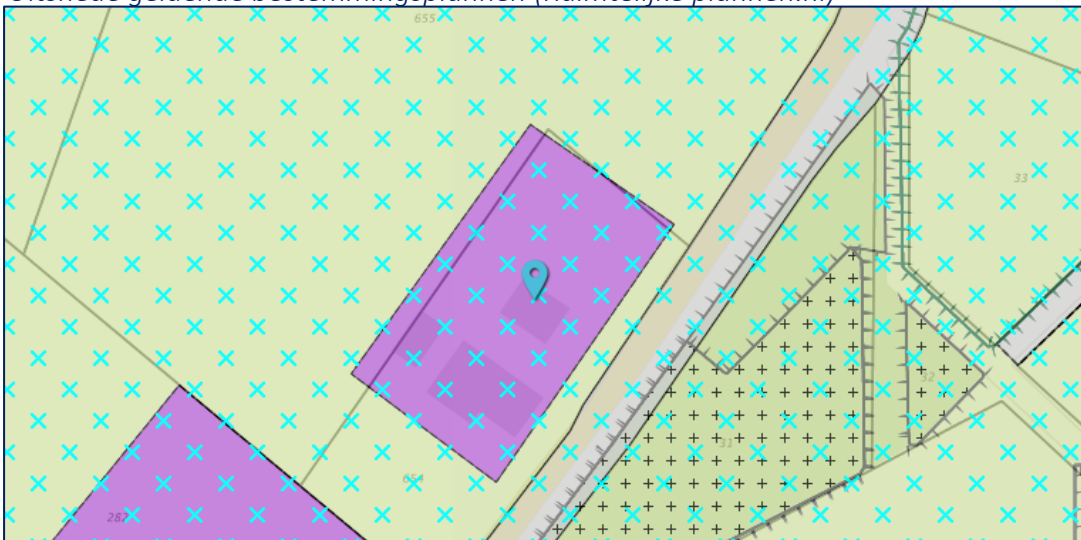
In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het wijzigingsplan doorloopt.

Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Ruimtelijke plannen.nl)



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De eerste bebouwing in het plangebied is opgericht aan het eind van de 19^e eeuw. Het betrof een gebouw ter plaatse van de huidige woonboerderij, gelegen vrijwel direct aan de weg. In de dertiger jaren van de 20^e eeuw werd dit gebouw vervangen door de woonboerderij in zijn huidige omvang, inclusief achterbouw. Tussen de vijftiger en tachtiger jaren werden vervolgens enkele bijgebouwen opgericht, resulterend in de huidige situatie met 2 grotere bijgebouwen.

De woonboerderij is op meer dan 10 m van de Vrijstraat gelegen. De bijgebouwen liggen naast (oostelijk) en achter (noordelijk) de woonboerderij. De bebouwing van de woonboerderij bestaat uit 1 bouwlaag met een grote kap. De beide bijgebouwen bestaan eveneens uit 1 bouwlaag afgedekt met een kap. Het perceel rond de bebouwing is aan de zuidwest-, noordwest- en noordoostzijde omgeven door agrarische percelen, die gekenmerkt worden door een grote mate van openheid. Aan de zuidoostzijde wordt het perceel begrensd door de Vrijstraat. Aan de overzijde daarvan is een klein bosperceel gelegen. Op grotere afstand is aan de zuidwestzijde de bebouwing van Vrijstraat 23 gelegen, eveneens bestaande uit een woonboerderij met enkele bijgebouwen.

2.2 Functies

In de huidige situatie is sprake van een woonfunctie binnen het plangebied. De woning werd daarbij tot voor kort bewoond, de 'bedrijfsgebouwen' waren geheel als bijgebouwen bij de woning in gebruik. De 'bedrijfsgebouwen' werden gebruikt als garage, hobbyruimte en ten behoeve van privéopslag. Voorheen waren deze bijgebouwen als stal en schuur in gebruik bij het veehandelsbedrijf dat hier was gevestigd. Direct rondom de woning en bijgebouwen is sprake van tuin en erf. De omliggende agrarische percelen zijn voornamelijk in gebruik als wei- en akkerland.

Woonboerderij gezien vanuit het zuidwesten (Ledeacker)



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

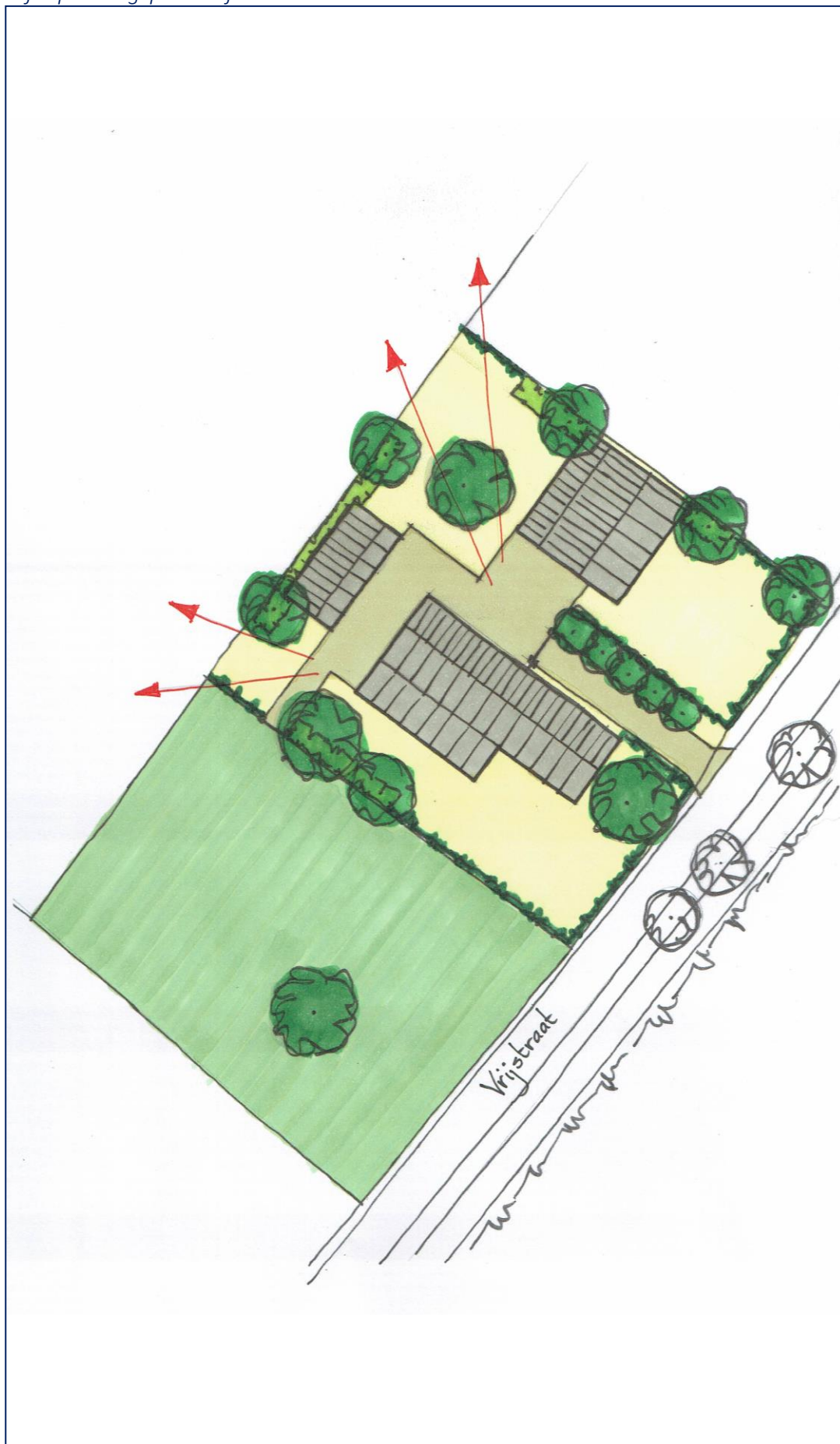
De voorgestane ontwikkeling betreft het gebruik van de aanwezige woning en de daarnaast en -achter gelegen bijgebouwen als burgerwoning. In de meest recente situatie was hiervan feitelijk al sprake, hoewel de bestemmingsregeling nog uitgaat van een bedrijfsbestemming. Op basis daarvan is sprake van een 'bedrijfswoning' met bijbehorende bedrijfsgebouwen. De exploitatie van het veehandelsbedrijf is echter al enige tijd geleden beëindigd. Nadien is de bedrijfswoning enkel nog als burgerwoning bewoond door de initiatiefnemer. De beide bedrijfsgebouwen zijn daarbij als bijgebouw in gebruik geweest.

Initiatiefnemer is inmiddels verhuisd naar een kleinere woning in de bebouwde kom van Sint Anthonis. Derhalve is initiatiefnemer voornemens de woning Vrijstraat 25 met bijbehorende bijgebouwen te verkopen. Hetgebruik van het complex als bedrijf ligt, gelet op de ligging in het buitengebied, de toegesneden bestemming als agrarisch technisch hulpbedrijf en de beperkte omvang van de bijbehorende bedrijfsgebouwen, waarvan er bovendien één als stal is uitgevoerd, niet voor de hand. Derhalve wordt ingestoken op continuering van het feitelijk gebruik als burgerwoning door derden.

De naast de woning aanwezige gebouwen blijven gehandhaafd als bijgebouwen bij de woning. Enerzijds zijn deze bijgebouwen benodigd voor de reguliere opslag en stalling van voertuigen bij een burgerwoning en in dit geval ook om de bijbehorende gronden te beheren en onderhouden. Anderzijds is de kwaliteit van de betreffende gebouwen nog goed en zijn deze uitstekend geschikt voor opslag en/of stalling van materieel en materiaal van een aan huis gebonden bedrijf of de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Woonboerderij met stalgebouw gezien vanuit het noordoosten (Rijkevoort)



Erfbeplantingsplan Vrijstraat 25 Ledeacker

3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur blijft in grote lijnen ongewijzigd. Er blijft sprake van een woning met bijgebouwen op een omliggend erf. De oppervlakte van dit erf, inclusief tuin, bedraagt circa 2900 m². De inhoud van de woning in de boerderij bedraagt circa 575 m³, daarnaast zijn in de boerderij nog een stal en hooizolder aanwezig. Eventueel kan nog uitbreiding van de woning plaatsvinden in de stal en/of hooizolder tot een maximale inhoud van 750 m³. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt circa 105 m² (losse schuur), 173 m² (losse stal), 86 m² (garage/stal aan boerderij) respectievelijk circa 56 m² (carport aan losse stal). In totaal is circa 420 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Tussen de woning en de naastgelegen woning Vrijstraat 23 blijft een perceelsgedeelte agrarisch in gebruik als huiswei bij de woning. Het oppervlak hiervan bedraagt circa 2100 m². Het aan de andere zijde van de woning gelegen resterende deel van het oorspronkelijke bedrijfsperceel en een smalle strook aan de achterzijde van dit bedrijfsperceel worden aan het omliggende agrarische gebied toegevoegd en worden derhalve weer agrarisch in gebruik genomen.

De landschappelijke inpassing van het perceel is in aanzet reeds aanwezig. Aan de voorzijde van de woning is sprake van een doorgaande bomenrij aan de overzijde langs de Vrijstraat, die aan deze zijde samen met het achterliggende bosgebiedje zorgdraagt voor een goede landschappelijke inpassing. Direct voor de woning staat een markante boom, terwijl langs de oprit en de zuidwestelijke begrenzing van het erf reeds hagen en/of een lage bomenrij aanwezig zijn. Aan de noordwest- en -oostzijde ontbreekt de landschappelijke inpassing grotendeels. Aan de noordwestzijde is dit nauwelijks waarneembaar, omdat in het achterliggende buitengebied enkel wegen en paden op grote afstand aanwezig zijn. De noordoostzijde van het perceel ligt in het zicht van de Vrijstraat, komende uit de richting van Rijkevoort. Dit zicht wordt nu nog bepaald door de achtergevel van het hier gelegen stalgebouw.

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing wordt de haagstructuur aan de zuidwestzijde versterkt, rechtgetrokken, doorgetrokken langs de straatzijde en wordt de haag vervangen door een haag van een inheemse soort. In deze haagstructuur wordt ook een haag langs de oprit meegenomen, parallel aan de daar reeds aanwezige lage bomenrij. Aan deze zijden van het perceel kan volstaan worden met hagen, omdat het beeld hier vooral bepaald wordt door de representatieve zijde van de woonboerderij. Aan de noordwest en -oostzijde gaan de hagen over in een houtsingel, bestaande uit inheemse bomen en struiken.

Deze houtsingel kadert de achterzijden van beide bijgebouwen in en neemt gedeeltelijk het zicht op deze bijgebouwen weg. Enkele 'vensters' in de houtsingel bieden vanaf het erf zicht op het achterliggende open buitengebied. De naastgelegen huiswei bestaat geheel uit grasland en wordt omgeven door een draadomheining. De huiswei is via een poort in de zuidwestelijk haag vanaf het erf bereikbaar.

Een erfbeplantingsplan met de voorgestane landschappelijke inpassing, is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Gelet op de aanwezige bijgebouwen kan daarbij een beroep of bedrijf aan huis uitgeoefend worden tot een maximum oppervlakte van circa 60 m².

De aangrenzende gronden, die behoren tot de voormalige bedrijfskavel, maar geen deel meer uitmaken van het erf/de tuin bij de woning en niet in gebruik worden genomen als huiswei bij de woning, behouden de agrarische functie en gaan deel uitmaken van de aangrenzende onbebouwde landbouwgronden.

Bijgebouwen bij woonboerderij gezien vanuit open buitengebied



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen draagt op kleine schaal bij aan het waarborgen van een hoogwaardig werk- en woonmilieu. De ter plaatse beschikbare, kwalitatief goede bebouwing blijft beschikbaar voor een combinatie van woon-/werkdoeleinden (beroep of bedrijf aan huis).

De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De ontwikkeling vindt geheel plaats binnen bestaande bebouwing en op een bestaand erf. Er is derhalve geen sprake van verstedelijking.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'. Het Barro legt derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart.

Visie

Economisch kenniscluster

Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel onder meer de economische cluster

✓ *Agrofood.*

Om de clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak.

Maasterrassen

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.

Planvoornemen in relatie tot visie

Het planvoornemen heeft geen concrete ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg. De fysieke situatie ter plekke blijft ongewijzigd en doet daarmee geen afbreuk aan de nastreefde eigenheid van de Maasterrassen.

De omvang het plangebied is dermate beperkt, dat daarmee geen noemenswaardige bijdrage geleverd kan worden aan de agrofood-cluster. Doordat het laatste feitelijk gebruik (burgerbewoning) ter plaatse niet wijzigt vormt het planvoornemen ook geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van de agrofood-cluster in de ruimere omgeving.

Structuren

Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

Vanuit provinciaal perspectief zijn gebieden aangegeven waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken, de accentgebieden agrarische ontwikkeling. De peelseek is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen.

Planvoornemen in relatie tot structuren

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning met extra ruimte voor de ontplooiing van kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Daarmee past het planvoornemen binnen het gemengd agrarisch gebied. De gronden, die niet langer deel uitmaken van het voormalige bedrijfsperceel blijven voor agrarisch gebruik door derden (los van de woning) beschikbaar. Door deze agrarisch te benutten wordt, zij het op zeer beperkte schaal, tevens bijgedragen aan versterking van de agrarische productiestructuur.

Het planvoornemen betreft een locatie, waarop voorheen een agrarisch technisch hulpbedrijf, in de vorm van een veehandelsbedrijf, was gevestigd. Bij het bedrijf was een kleine stal aanwezig. Deze is echter van geen enkele waarde voor de moderne veehouderij. Een klein deel van de bij het bedrijf behorende gronden is inmiddels in gebruik als akkerland. Het planvoornemen past binnen de provinciale visie, het planvoornemen staat de nagestreefde agrarische ontwikkeling niet in de weg.

4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNB) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Verordening ruimte is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Deze Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de Verordening in 2014 vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten. Sinds deze hernieuwde vaststelling zijn er alweer diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels doorgevoerd. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord Brabant.

Qua opbouw is voor de VrNB aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap, ad 1:

een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Dit artikel is nader uitgewerkt in het Afsprakenkader Regeling Kwaliteitsverbetering. Op basis van dit afsprakenkader valt het initiatief in verband met de grootte van het perceel (circa 2900 m², ruim boven de bovengrens van 1500 m²) in 'categorie 2'. Dit houdt in dat wat betreft kwaliteitsverbetering sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een erfbeplantingsplan moet deze goede landschappelijke inpassing vormgegeven worden. In paragraaf 3.2 is het erfbeplantingsplan al aan de orde gesteld. Dit is tevens als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Structuren

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.7 Wonen, ad 4:

een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Het planvoornemen betreft het in gebruik nemen van een bestaande woning, die op basis van het geldende bestemmingsplan moet worden gezien als bedrijfswoning, als burgerwoning. Woningsplitsing is in het planvoornemen niet aan de orde. De bestaande woning wordt in gebruik genomen als één burgerwoning.

Het planvoornemen voorziet niet in de sloop van bestaande bebouwing. Overtollige bebouwing is binnen het plangebied niet aanwezig. De betreffende gebouwen verkeren in een goede staat van onderhoud, zijn op korte afstand van de woning gelegen en worden door de aan te vullen erfbeplanting goed ingepast. De omvang en vorm van de gebouwen, met een oppervlakte van circa 420 m², maken deze enerzijds geschikt als garage/berging/stalling van werktuigen en/of hobbyruimte bij de burgerwoning en anderzijds voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Met genoemde oppervlakte blijven de bijgebouwen niet binnen de op basis van het geldende bestemmingsplan in het buitengebied maximaal toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Het huidige tijdsgewricht laat, ten gevolge van de zich doorzettende tendens naar kleinere bedrijfjes, éénmansbedrijfjes en/of zzp-ers, een al maar toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsloodsen zien. Het getuigt in dat kader van weinig duurzaamheid om bestaande, kwalitatief goede gebouwen te slopen, enkel en alleen omdat deze in het buitengebied zijn gelegen, en vervolgens elders weer nieuwe vergelijkbare bebouwing te bouwen.

Door de bestaande bijgebouwen te laten staan en beschikbaar te houden voor extra stalling van werktuigen voor het onderhoud van het perceel en/of voor kleinschalig bedrijfsmatig gebruik, wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare hoeveelheid grondstoffen/materialen. Er wordt geen onnodig beroep gedaan op de inzet van nieuwe grondstoffen en materialen. Evenzo behoeft geen onnodige energie aangesproken te worden om eerst het bestaande bijgebouw te slopen en vervolgens een nieuw gebouw elders te bouwen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

In 2014 is de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis vastgesteld. De centrale ambitie daarin voor het buitengebied is om ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in het buitengebied. Werken, wonen en recreëren moeten elkaar verbinden, versterken met oog voor eigenheid en karakteristiek landschap. Daartoe is het buitengebied onderverdeeld in 6 deelgebieden, het plangebied is gelegen in deelgebied 6. Kleurenpalet. In dit deelgebied wordt een overgang van agrarische bedrijvigheid naar onder andere wonen en kleinschalige bedrijvigheid voorzien.

Deelgebied 6. Kleurenpalet

Karakteristiek

Dit deelgebied is het oude agrarische landschap rond de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied gaan bepalen.

Ambities

In Kleurenpalet, het oorspronkelijke oude agrarische landschap, zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. We willen dat deze functionele ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken. En dat ze de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen. Daarom zullen we ook terughoudend zijn naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied. Daarbij kijken we niet alleen naar de actuele situatie en concrete aanvraag, maar ook naar de potentiële doorontwikkelrisico's op de middellange termijn.

Door de continue kleinschalige transformatie van functies zo goed mogelijk samen te laten gaan met landschappelijke versterking zal de kleinschalige groene landschapskarakteristiek zich in de loop van de tijd versterken. Het landschap wordt daarmee een stabiele drager van deze functieveranderingen.

Kansen

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*

Medewerking

Gebiedspecifieke voorwaarden:

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

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.*

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij de kans, zoals die in de structuurvisie met betrekking tot wonen is geformuleerd: omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning of plattelandswoning is mogelijk om leegstand tegen te gaan.

Aan medewerking aan omschakeling zijn gebiedspecifieke en algemene voorwaarden verbonden. Het planvoornemen voldoet op de volgende wijze aan genoemde voorwaarden.

Gebiedspecifieke voorwaarden:

- ✓ de stedenbouwkundige kwaliteiten blijven intact, de bebouwde situatie verandert niet. Door de voorziene aanvulling van de landschappelijke inpassing vindt per saldo een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit plaats;
- ✓ de landschappelijke/ecologische kwaliteiten worden versterkt door de aanvullende landschappelijke inpassing.

Algemene voorwaarden:

- ✓ het planvoornemen betreft niet een nieuwvestiging, maar een bestaande woning;
- ✓ het planvoornemen betreft een bestaande woning. Deze wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal woningen verandert hierdoor niet, evenmin als de vorm en/of omvang van de woning;
- ✓ het planvoornemen maakt geen deel uit van zoekgebied verstedelijking, echter er is hier sprake van bestaande bebouwing, die een andere functie krijgt. Er is geen sprake van verdere verstedelijking;
- ✓ het planvoornemen voorziet niet in de sloop van overtollige bebouwing. In paragraaf 4.2.2 is reeds onderbouwd dat van overtollige bebouwing geen sprake is;

- ✓ het planvoornemen bevordert de leefbaarheid in het landelijk gebied, doordat hiermee de kansen op hergebruik van de bebouwing worden vergroot;
- ✓ het planvoornemen draagt bij aan sociaal-maatschappelijke aspecten van leefbaarheid, doordat voorkomen wordt dat ter plaatse leegstand ontstaat en er niet langer sprake is van bewoners, die onderdeel zijn van de gemeenschap van Ledeacker;
- ✓ het planvoornemen is niet van invloed op de cultuurhistorische kwaliteit. Het perceel en de daarop aanwezige bebouwing hebben geen specifieke cultuurhistorische waarde. Daarbij brengt het planvoornemen nauwelijks verandering aan in de bebouwde situatie;
- ✓ het planvoornemen sluit aan bij de functionele karakteristiek van de omgeving, waarin reeds diverse tot wonen bestemde percelen aanwezig zijn;
- ✓ het planvoornemen belemmert niet extra bestaande agrarische ondernemingen. De in de omgeving nog actieve agrarische ondernemingen zijn op ruime afstand gelegen. In de omgeving van deze ondernemingen zijn reeds andere burgerwoningen gelegen, die reeds de belemmerende factor voor de agrarische bedrijfsvoering vormen;
- ✓ het planvoornemen brengt feitelijk een voortzetting van de huidige bebouwde en onbebouwde situatie met zich mee. Qua duurzaamheidsaspecten treden er geen wijzigingen op als gevolg van het planvoornemen.

Op basis van voorgaande afwegingen kan geconcludeerd worden dat medewerking kan worden verleend aan het planvoornemen tot omschakeling naar een burgerwoning.

4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het plangebied kent thans nog de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch technisch hulp-bedrijf'. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 kan deze bestemming gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan;
- b. aangetoond wordt dat in de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als bedrijf niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als agrarisch bedrijf dient te zijn 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' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;
- g. het aantal woningen niet mag toenemen;
- 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;
- i. nvt

- j. nvt;
- k. nvt;
- 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;
- m. de onder l. 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;
- 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;
- o. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23 Wonen.

Hierna is weergegeven op welke wijze aan de van toepassing zijnde, relevante voorwaarden wordt voldaan:

- a. ter plaatse is sprake van een bestemmingsvlak, waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. op een afstand van meer dan 170 meter is aan de Vrijstraat een agrarisch bedrijf gevestigd. De activiteiten van dit grondgebonden agrarisch bedrijf zijn mede gericht op het houden van melkrundervee. De huidige bedrijfswoning is reeds een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij de omzetting naar een burgerwoning wordt dus geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Het reeds aanwezige aanvaardbare woon- en leefklimaat blijft behouden;
- c. er wordt enkel gewoond in de hoofdbebouwing;
- d. de huidige inrichting is niet in gebruik als agrarisch technisch hulpbedrijf. Gelet op de huidige tendens in de agrarische sector naar minder en grotere bedrijven, mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat hernieuwd gebruik als agrarisch technisch hulpbedrijf niet meer aan de orde is;
- e. het gebruik als agrarisch technisch hulpbedrijf is reeds geruime tijd beëindigd;
- f. op basis van het planvoornemen is aan het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Aan de resterende grond is de bestemming 'Agrarisch met waarden' toe te kennen. In de regels en op de verbeelding wordt deze herbestemming vastgelegd;
- g. het aantal woningen neemt in het planvoornemen niet toe. Enkel gaat de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt worden;
- h. de bestaande bedrijfsbebouwing blijft geheel staan. In paragraaf 4.2.2 is reeds aangegeven dat geen sprake is van overtollige bebouwing;
- i. nvt;
- j. nvt;

- k. nvt;
- l. de wijziging laat de aanwezige kwaliteiten van water, natuur, en landschap geheel intact;
- m. de kwaliteitsverbetering bestaat uit het inleveren van de bedrijfskavel, waarvoor in de plaats een kleiner woonperceel komt, alsmede een goede landschappelijke inpassing, conform het daartoe gemaakte erfbeplantingsplan;
- n. een financiële bijdrage is gelet op de onder m. genoemde kwaliteitsverbetering niet aan de orde;
- o. de woning zal na de omzetting in een burgerwoning en vaststelling van het daartoe opgestelde wijzigingsplan voldoen aan het bepaalde in het artikel Wonen.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is bij een burgerwoning de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf mogelijk, alsmede statische opslag. Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid de woning met bijbehorende bouwwerken voor dergelijke activiteiten te gebruiken.

Het planvoornemen ligt in lijn met de mogelijkheden die reeds op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. Zoals in paragraaf 4.2.2 reeds aangegeven is daarbij geen sprake van overtollige bebouwing, ondanks dat de oppervlakten aan bijbehorende bouwwerken conform het bestemmingsplan worden overschreden. Het planvoornemen past dan ook beleidsmatig binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

4.3.3 Opgeruimd staat netjes, beleidsregel ter bevordering van sloop overtollige gebouwen in het buitengebied

Door de gemeente Sint Anthonis is op basis van meerdere vergelijkbare gevallen onderkend, dat de in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen oppervlaktematen te strikt zijn en tot gevolg kunnen hebben dat niet-overtollige bebouwing moet worden gesloopt. De gemeente Sint Anthonis heeft daartoe een 'beleidsregel ter bevordering van sloop overtollige gebouwen in het buitengebied, opgeruimd staat netjes' vastgesteld, die meer ruimte laat om niet-overtollige bebouwing bij burgerwoningen in het buitengebied te handhaven. Deze sloopbonusregeling is vervolgens op navolgende wijze opgenomen in de partiële herziening van het bp "Buitengebied Sint Anthonis 2013".

Bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan indien bestaande bouwwerken worden gesloopt, met dien verstande dat:

- a. geen landschappelijke inpassing of andere vorm van tegenprestatie verplicht is indien:
 - 1. het (agrarische) bestemmingsvlak een minimale oppervlakte heeft van 1 hectare;
 - 2. er maximaal 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;
 - 3. het (toekomstige) bestemmingsvlak 'Wonen' een maximale oppervlakte van 1500 m² heeft dan wel krijgt;
- b. een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij de uitvoering en het beheer worden geborgd indien:

1. er meer dan 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden, tot een maximum van 500 m²;
2. het (toekomstige) bestemmingsvlak 'Wonen' een grotere oppervlakte dan 1500 m² zal beslaan, tot een maximum van 5000 m²;
- c. de overige bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesloopt;
- d. er een motivatie dient te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de te behouden bijbehorende bouwwerken niet vallen onder de definitie van "overtollige bebouwing";
- e. uitsluitend legaal gebouwde en nog bestaande bijbehorende bouwwerken komen in aanmerking voor deze regeling. Bijbehorende bouwwerken die op het moment van indienen van een verzoek reeds gesloopt zijn, worden niet meegenomen;
- f. 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;
- g. de te slopen bijbehorende bouwwerken mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
- h. bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie noodzakelijk;
- i. 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;
- j. 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;
- k. alleen bovengrondse bijbehorende bouwwerken worden meegerekend;
- l. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde wordt verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden

In het kader van het planvoornemen is op de volgende wijze aan de voorwaarden voldaan:

- a. nvt;
- b. omdat er ca. 420 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt behouden en het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' een oppervlakte van ca. 2.900 m² heeft, is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk, waarbij de uitvoering en het beheer zijn geborgd. Ten behoeve van de goede landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Dit "Erfbeplantingsplan Vrijstraat 25 Ledeacker" is als bijlage beschikbaar. In de regels van het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat het gebruik van het plangebied ten behoeve van de woonfunctie alleen is toegestaan als het erfbeplantingsplan is uitgevoerd en ook duurzaam in stand wordt gehouden;
- c. van overige bijbehorende bouwwerken is geen sprake;
- d. bij de behandeling van artikel 7.7. van de Verordening ruimte in paragraaf 4.2.2 is reeds onderbouwd dat van overtollige bebouwing geen sprake is;

- e. er is uitsluitend sprake van legaal gebouwde, nog bestaande bijbehorende bouwwerken;
- f. nvt, van sloop is geen sprake;
- g. nvt, van sloop is geen sprake;
- h. nvt, er is geen sprake van een monumentaal pand;
- i. nvt, van sloop is geen sprake;
- j. er is sprake van een boerderijlichaam, maar daarin zijn geen inpandige stalgedeeltes aanwezig. De oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken wordt hierdoor niet beïnvloed;
- k. binnen het oppervlak van ca. 420 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn alleen bovengrondse bijbehorende bouwwerken meegenomen;
- l. nvt, van sloop is geen sprake.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is feitelijk geen sprake van de realisering van een nieuwe woning, doch van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling. Hoewel gelegen binnen de onderzoekszone van de Vrijstraat, behoeft een akoestisch onderzoek derhalve niet uitgevoerd te worden.

Uit het feit dat het betreffende gebouw tot op heden als bedrijfswoning in gebruik was, mag geconcludeerd worden dat in de woning qua geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangaande wegverkeerslawaaï gelden voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde regels.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Een nieuwe woning vormt in principe een bron van luchtverontreiniging. In het planvoornemen is echter geen sprake van een nieuwe woning, maar van een bestaande woning, die van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling wordt voorzien. De hoeveelheid luchtverontreiniging die de woning tot gevolg heeft, zal hierdoor niet of nauwelijks wijzigen. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de bestaande luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Uit de “Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland Van het RIVM blijkt dat voor het aspect ‘fijn stof (PM10)’ de concentratie ca. 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2020 (gegevens 2018)) en ca. 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2030 (gegevens 2018)) bedraagt. De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarden 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde) en 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (daggemiddelde dat maximaal 35 keer per jaar overschreden mag worden) en zelfs beneden de WHO advieswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Voor het aspect ‘stikstofdioxide (NO₂)’ bedraagt de concentratie ca. 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2020 (gegevens 2018)) en ca. 9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2030 (gegevens 2018)). De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde). De conclusie is gerechtvaardigd dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een goede luchtkwaliteit.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor de Regio Noordoost Brabant is een Nota bodembeleid opgesteld, met bijbehorende kaarten, die een indicatie geven van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Op basis van deze kaarten is ter plaatse van het plangebied sprake van ‘schone grond’, geschikt voor de bodemfunctieklasse ‘Natuur en landbouw’. Daarmee is het plangebied ook geschikt voor de bodemfunctieklasse ‘Wonen’, waarvoor de normen minder streng zijn. Er zijn derhalve geen knelpunten te verwachten.

Voor het planvoornemen is ook de ‘Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek’ uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat binnen het plangebied geen activiteiten of gebeurtenissen hebben plaatsgevonden, die tot mogelijke verontreiniging van de bodem zouden hebben kunnen leiden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De ‘historische toets’ is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. De dichtstbij gelegen agrarische bedrijven met vee betreffen de Vrijstraat 19 en de Sassekamp 9-11 en 10 op afstanden van circa 175 m respectievelijk circa 400 m en meer.

Belemmering agrarische bedrijven

In de huidige situatie heeft de woning een agrarische bedrijfsbestemming, als agrarisch technisch hulpbedrijf. De woning en eventuele panden waar mensen kunnen verblijven zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Door omzetting van de bestemming naar een woonbestemming blijft het object/de objecten geurgevoelig. Daardoor worden de bedrijven in de omgeving, ook al zou er sprake zijn van overschrijding van de norm, niet extra belemmerd door het planvoornemen. In de huidige situatie moet door de betreffende bedrijven qua toelaatbare geurbelasting reeds rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de woning Vrijstraat 25.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De gemeente Sint Anthonis heeft geen beleid dat in het kader van geurhinder burgerwoningen anders worden beoordeeld dan bedrijfswoningen van agrarisch technische hulpbedrijven. Omdat er dus qua geurhinder feitelijk niets wijzigt in het gebruik van het pand, wordt het woon- en leefklimaat ter plekke, ook al zou dit niet voldoen aan de waarden uit de “Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Sint Anthonis 2016” en de bijbehorende “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016”, niet als weigeringsgrond gezien. Van het uitvoeren van een geurberekening kan derhalve worden afgezien.

Op basis van de overzichtskaart met de gecumuleerde geurbelasting, peildatum juni 2018, geldt voor het plangebied een achtergrondbelasting van 5-10 ou_E/m³. Vanwege de ligging in de kernrandzone rond Ledeaeker, is daarmee op basis van genoemde beleidsregel sprake van een voldoende (toetswaarde maximaal 20 Ou) tot goed (streefwaarde maximaal 8 Ou) woon- en leefklimaat. Vanuit het deelaspect cumulatieve geurhinder uit stallen en veehouderijen zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

De voorgrondnorm in de kernrandzone rond Ledeacker bedraagt op basis van de gemeentelijke verordening geurhinder 5 Ou. De toekomstige voorgrondbelasting zal dan ook niet meer dan 5 Ou bedragen. Uit het gegeven dat er geen sprake is van een te hoge cumulatieve geurbelasting kan gemotiveerd worden dat er in het plan-gebied ook in de bestaande situatie geen te hoge voorgrondbelasting is.

5.1.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risico-maat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10⁻⁶. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben in 2008 een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In 2012 is deze geëvalueerd en in gewijzigde vorm opnieuw vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten binnen het Land van Cuijk en is met name erop gericht dat in open plekken geen nieuwe Bevi-bedrijven worden toegestaan. Er is behoefte aan een inschatting van de toekomstige EV-vragen en aan een betere rolverdeling tussen interne en externe partners. De toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de externe veiligheid worden vooral veroorzaakt door wijzigingen in de bedrijvigheid. Het is belangrijk deze te herkennen en goed mee te nemen in de planontwikkeling.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkel sprake is van de aanwezigheid van 4 bovengrondse propaantanks. Rond de betreffende propaantanks zijn geen risicocontouren aangegeven, die van invloed zijn op het plangebied. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonomgeving'. Daarbij is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonomgeving			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Agrarisch technisch hulpbedrijf, Vrijstraat 23	3.1	50 m	60 m
Discotheek/dancing, Mgr. Bekkersstraat 56	2	30 m	375 m
Camping Mgr. Bekkersstraat 56	3.1	50 m	275 m
Melkrundveehouderij Vrijstraat 19	3.2	100 m	175 m
Pelsdierhouderij Sassekamp 11	4.1	200 m	410 m

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormt de woning uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

5.1.7 Volksgezondheid

Veehouderij en Gezondheid Omwonenden

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Ledeacker hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is een aanvullende studie naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan die de eerdere resultaten bevestigen.

Endotoxinen (pluimvee- en varkenshouderij)

In de VGO-onderzoeken werd aangetoond dat omwonenden gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen.

Door het Rijk wordt momenteel een landelijk toetsingskader voor endotoxine ontwikkeld op advies van de Gezondheidsraad. Deze hanteert een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De Gezondheidsraad gaat ervanuit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen te veel aan endotoxinen kan worden beschermd.

Omdat dit toetsingskader nog niet is afgerond, heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid vooruitlopend daarop de “Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0” en de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0” opgesteld.

Uitgangspunt voor het planvoornemen is dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf ligt aan de Sassekamp 10 en betreft een varkenshouderij. De afstand tot de woning Vrijstraat 25 bedraagt ca. 450 m, waarmee de woning is gelegen buiten de aan te houden richtafstand rond varkenshouderijen van 200 m, waarbinnen overschrijding van de advieswaarde mogelijk is. Het dichtstbij gelegen pluimveebedrijf is gelegen aan Noordkant 26, op een afstand van ca. 740 m. Daarmee is de woning Vrijstraat 25 gelegen buiten de aan te houden richtafstand voor pluimveehouderijen van 500 m. Overschrijding van de advieswaarde voor endotoxinen zal naar de huidige inzichten niet optreden.

Geitenhouderijen in de omgeving

Uit de VGO-onderzoeken komt naar voren dat omwonenden van met name pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Echter ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Naar aanleiding van de VGO-onderzoeken adviseert de GGD aan gemeenten om geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij.

De dichtst bij het plangebied aanwezige geitenhouderij ligt op een afstand van ca. 1.100 m en daarmee binnen de richtafstand van 2 kilometer. Echter is hier geen sprake van een nieuw gevoelig object, doch van een bestaande bedrijfswoning, die omgezet wordt in een burgerwoning. Voor de wijze van bewonen van de woning en de gevoeligheid voor gezondheidsrisico's maakt dit niets uit. Gelet op het feit dat het hier gaat om een bestaand gevoelig object dat is gelegen op ca. 1.100 m van de geitenhouderij en er verder geen andere geitenhouderijen in de omgeving aanwezig zijn, is het planvoornemen wel aanvaardbaar.

Daar komt bij dat, doordat nu alle geiten gevaccineerd worden, de bacterie die de Q-koorts veroorzaakt, effectiever bestreden kan worden. Ook mede daardoor is de volksgezondheid rond geitenhouderijen beter gewaarborgd.

5.1.8 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een bedrijfskavel voor een agrarische technisch hulpbedrijf met bedrijfswoning in een burgerwoning. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.1.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater.

Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarische bedrijfskavel in een burgerwoning. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak gelijk blijft, is er geen reden om aan te nemen dat de huidige waterhuishoudkundige situatie dusdanig verandert dat een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem waarneembaar is. Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft echter geen gevolgen voor de bebouwingssituatie en de terreininrichting tot gevolg. Slechts de benaming van de bestemming van het plangebied en de daarmee samenhangende regelgeving wordt gewijzigd.

Afvoer hemelwater en vuilwater

Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd. Derhalve zal het planvoornemen geen effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen het plangebied en de omgeving ervan.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

De provincie (Gedeputeerde Staten) dragen zorg voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN. De NNN-gebieden worden aangewezen en begrensd in de omgevingsverordeningen, als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied is niet gelegen in dit NNB. Het aan de overzijde van de Vrijstraat gelegen bosgebiedje is wel onderdeel van het NNB. Gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen (bedrijfswoning wordt burgerwoning) en de afname van de mogelijke impact op de omgeving (mogelijkheid tot uitoefenen agrarisch technisch hulpbedrijf vervalt) is sprake van een afname van de effecten op het NNB.

Het Natura 2000-gebied “Maasduinen” is gelegen op circa 8 km afstand van het plangebied. Ook hier geldt dat, gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen en de afname van de mogelijke impact op de omgeving, dat de veronderstelling is gerechtvaardigd dat er geen sprake is van significante externe effecten op genoemd Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Het planvoornemen voorziet slechts zeer beperkt in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Er vindt geen sloop plaats, enkel wordt de bestaande beplanting geoptimaliseerd en in beperkte mate uitgebreid. Daarbij vindt selectief vervanging van bestaande beplanting plaats, waarbij niet-inheemse bomen, struiken en hagen worden vervangen door inheemse soorten. Bij deze vervanging zal de algemene zorgplicht uit de Wnb in acht worden genomen. Aangenomen mag worden dat deze optimalisering geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

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 de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorie

Voor het plangebied is enkel de aanduiding 'Regio: Peelrand' van toepassing. Het beleid van de provincie aangaande de Peelrand is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

De Vrijstraat is verder aangeduid als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Aangaande de historisch geografische lijn wordt handhaving van de aanwezige kwaliteiten nagestreefd. Het planvoornemen laat de historisch geografische lijn ongemoeid; er is geen sprake van enige fysiek-ruimtelijke ontwikkeling. Het planvoornemen laat de kwaliteiten van de lijn intact.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de provinciale CHW valt het plangebied binnen het archeologisch landschap 'Peelhorst Oost'. Het beleid hierbinnen is gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief. Op basis van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Sint Anthonis is het plangebied echter gelegen binnen gebied met een lage archeologische verwachting. Er is in deze gebieden geen sprake van een onderzoekspllicht. In het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" heeft dit erin geresulteerd, dat hier de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' niet van toepassing is.

5.2.4 Duurzaamheid

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

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. De milieubelasting blijft beperkt, doordat geen onnodige sloop van kwalitatief goede bebouwing ter plaatse plaatsvindt en daarmee mogelijk voorkomen wordt dat elders nieuwbouw van vergelijkbare bebouwing gaat plaatsvinden. Daarnaast wordt ook de ruimtelijke kwaliteit van de locatie geoptimaliseerd door de voorziene aanvullende landschappelijke inpassing.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Kostenverhaal

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning worden door de gemeente Sint Anthonis legeskosten in rekening gebracht, conform de gemeentelijke legesverordening. Met deze legeskosten wordt voorzien in de door de gemeente in het kader van de beoordeling van het planvoornemen te maken kosten.

Met het planvoornemen samenhangende kosten, anders dan ten behoeve van de aanpassing van de planologische regeling, zijn er niet. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de fysieke situatie ter plekke.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt niet, de gebruiksmogelijkheden worden beperkt (agrarisch gebruik niet langer toegestaan) en er is geen sprake van een toename van de belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een te sluiten planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Sint Anthonis.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Regeling conform bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013

Het planvoornemen wordt in dit wijzigingsplan vastgelegd door middel van regels en een verbeelding. Regels en verbeelding worden daarbij zoveel mogelijk conform de regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint Anthonis 2013” opgesteld. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zal specifiek de afwijkende maximaal toelaatbare hoeveelheid bijbehorende bouwwerken, overeenkomstig de reeds daadwerkelijk aanwezige hoeveelheid bijbehorende bouwwerken, vastgelegd worden.

Bij het opstellen van de regels voor het bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013 is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het wijzigingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen';
- ✓ de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' binnen de bestemming 'Wonen';
- ✓ de aanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – gemengd landelijk gebied' binnen het gehele plangebied.

Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' wordt vastgelegd dat het gebruik conform de bestemming 'Wonen' alleen is toegestaan, onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. De aanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – gemengd landelijk gebied' hangen samen met provinciaal beleid, dat vertaald moet worden in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het planvoornemen hebben deze aanduidingen verder geen consequenties.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013".

In de regels is ook het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 420 m² vastgelegd. Dit betreft de bestaande bijbehorende bouwwerken, zijnde de vrijstaande schuur, de vrijstaande stal, de aan de boerderij aangebouwde garage/stal en de carport aan de vrijstaande stal. Bij de bepaling van het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken worden de inpandige stalgedeeltes binnen het boerderijlichaam van een langgevelboerderij buiten beschouwing gelaten. Een en ander conform de “beleidsregel ter bevordering van sloop overtollige gebouwen in het buitengebied, opgeruimd staat netjes” van de gemeente Sint Anthonis.

Daarnaast is in de regels ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die het gebruik van het perceel voor ‘wonen’ afhankelijk stelt van de uitvoer van een goede landschappelijke inpassing, conform het bijgevoegde erfbeplantingsplan.

*Bebouwingssituatie met ‘boerderijlichaam’ (blauw)
en bijbehorende bouwwerken (groen)*



7 PROCEDURE

7.1 Wettelijke procedure

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt op basis van artikel 3.9a van de Wro de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de ter inzage legging een besluit moeten nemen. Daarna volgt beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan (moederplan). Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

7.2 Ter inzage legging

Het ontwerp wijzigingsplan wordt conform de procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.

pm