

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



WONING GROTESTRAAT 1A, OPLOO

GEMEENTE SINT ANTHONIS

29 maart 2016
definitief
51-010

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Aanleiding en doel.....	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	7
2.2	Functies	7
3	Planbeschrijving.....	8
3.1	Ontwikkeling.....	8
3.2	Ruimtelijke structuur.....	8
3.3	Functies	10
4	Beleidskader.....	11
4.1	Rijksbeleid.....	11
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.....	12
4.2.2	Verordening Ruimte 2014	14
4.2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap.....	15
4.3	Gemeentelijk beleid.....	16
4.3.1	Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis.....	16
4.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied 2013	18
4.3.3	Notitie bijbehorende bouwwerken in het buitengebied.....	20
5	Uitvoeringsaspecten	22
5.1	Milieuaspecten	22
5.1.1	Geluid	22
5.1.2	Luchtkwaliteit	22
5.1.3	Bodemkwaliteit.....	23
5.1.4	Geur.....	23
5.1.5	Externe veiligheid.....	24
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	25
5.1.7	Volksgesondheid.....	25
5.1.8	Mer(beoordelings)plicht.....	25

5.1.9	Conclusie	26
5.2	Fysieke aspecten	26
5.2.1	Water	26
5.2.2	Flora en fauna.....	27
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	28
5.2.4	Duurzaamheid.....	29
5.2.5	Conclusie	30
5.3	Economische aspecten	30
5.3.1	Aanvraag omgevingsvergunning	30
5.3.2	Planschade	30
5.3.3	Conclusie	31
5.4	Handhaafbaarheid.....	31
5.4.1	Regeling in bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013	31
5.4.2	Conclusie	31

Bijlage

1	Bepantingsplan Grotestraat 1a Oploo	33
---	-------------------------------------	----

1 INLEIDING



1
luchtfoto plangebied
© 2015 Microsoft Corporation

1.1 Algemeen

Tot voor enkele jaren werd aan de Grotestraat 1A in het buitengebied nabij Oploo een boomkwekerij geëxploiteerd. Hoewel de bedrijfsactiviteiten inmiddels zijn beëindigd, is de exploitant, tevens eigenaar van de boomkwekerij nog steeds ter plaatse woonachtig.

1.2 Aanleiding en doel

De voormalige exploitant (de initiatiefnemer in deze) is voornemens te verhuizen naar een woning binnen de bebouwde kom. De woning Grotestraat 1A met omliggend perceel wordt door de initiatiefnemer als te groot ervaren. Derhalve wil de initiatiefnemer de woning met omliggend perceelgedeelte verkopen.

Teneinde de verkoopbaarheid van de woning te vergroten, is het noodzakelijk de 'agrarische bedrijfsbestemming', zoals die nu nog voor de inrichting geldt, te wijzigen in een 'woonbestemming'.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de 'agrarische bedrijfskavel', met de bestemming 'Agrarisch – grondgebonden', zoals die rond de woning Grotestraat 1A aanwezig is.

De bedrijfskavel is gelegen aan de Grotestraat, in het buitengebied op korte afstand van de bebouwde kom van Oploo, gemeente Sint Anthonis.

Langs de bedrijfskavel stroomt de Sambeeksche Uitwatering.

Het plangebied betreft een gedeelte van het kadastraal perceel OLO00M 674.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Sint Anthonis 2013”, zoals dat is vastgesteld op 18 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied:

- ✓ de bestemming ‘Agrarisch – grondgebonden’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ (gedeeltelijk);
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘waarde archeologie 3’ (gedeeltelijk);
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘agrarisch gebied’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ (gedeeltelijk);
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ (gedeeltelijk).

Op basis van de bestemming ‘Agrarisch – grondgebonden’ is het gebruik van de woning en het bijbehorend perceel enkel voor de woonfunctie niet toegestaan.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing 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.

2 HUIDIGE SITUATIE



3
woning Grotestraat 1A
Oploo

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Midden jaren zestig van de vorige eeuw is ten behoeve van het opstarten van de boomkwekerij aan de Grotestraat 1A een woning met garage en een klein bijgebouw (oppervlakte 120 m²) gerealiseerd. In 1977 is daarbij een groter bijgebouw (loods met oppervlakte 290 m²) gebouwd. De garage is daarbij onderdeel van de woning geworden en het kleine bijgebouw is als garage gaan fungeren.

De woning is op ongeveer 26 m van de Grotestraat gelegen. Het kleine bijgebouw ligt daar schuin achter (vanaf de straat gezien). Het grote bijgebouw ligt daar weer schuin achter, min of meer parallel aan de Sambeeksche Uitwatering. Het perceel met de bebouwing is omgeven door open agrarisch gebied.

2.2 Functies

In de huidige situatie is sprake van een woonfunctie binnen het plangebied. De bedrijfswoning wordt daarbij bewoond, het kleine bijgebouw is in gebruik gebleven als garage en het grote bijgebouw wordt gebruikt voor opslag en stalling van materieel, waaronder het materieel benodigd om de gronden behorende bij de voormalige boomkwekerij te onderhouden.

3 PLANBESCHRIJVING



4
*woning met garage en
klein bijgebouw*

3.1 Ontwikkeling

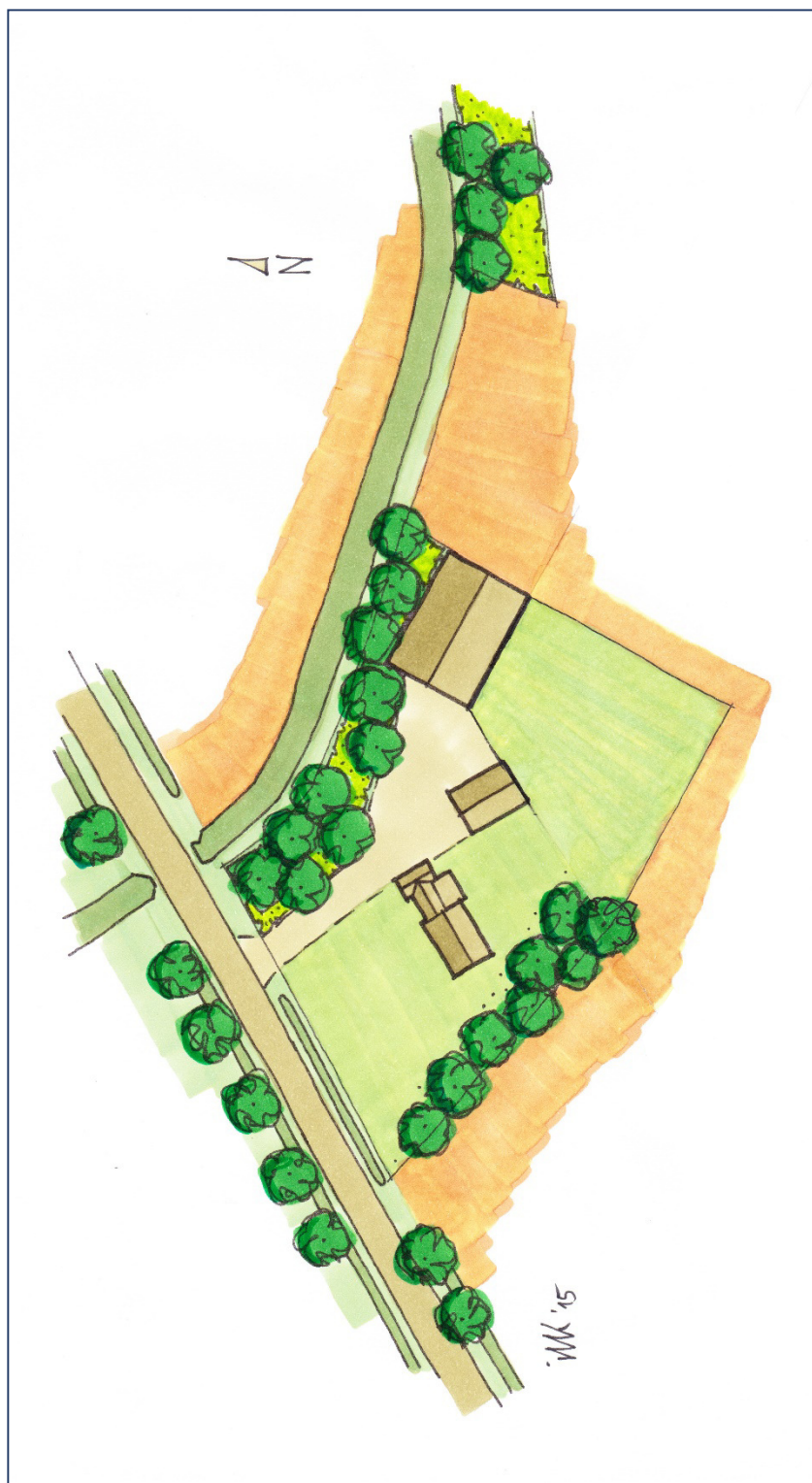
De voorgestane ontwikkeling betreft het hergebruik van de bebouwing van de voormalige boomkwekerij als burgerwoning. In de huidige situatie is hiervan feitelijk al sprake. De initiatiefnemer heeft de exploitatie van de boomkwekerij beëindigd, maar is als burger in de bedrijfswoning blijven wonen. Het kleine bijgebouw is daarbij als garage bij de woning in gebruik gebleven. Het grote bijgebouw doet dienst als opslag en stalling voor materieel.

De initiatiefnemer is voornemens de woning Grotestraat 1A met bijbehorende bijgebouwen te verkopen en te verhuizen naar een kleinere woning op een kleiner perceel binnen de bebouwde kom. Hergebruik van het complex als agrarisch bedrijf ligt, gelet op de beperkte hoeveelheid bijbehorende gronden, de ligging op korte afstand van de kern Oploo en de zeer beperkte markt voor het opstarten van een agrarisch bedrijf, 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.

3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur blijft in grote lijnen ongewijzigd. In het kader van de benodigde compensatie in verband met een niet-agrarische ontwikkeling in het buitengebied, vindt aanvullende landschappelijke inpassing plaats.



WK '15



5
*woning met klein en
groot bijgebouw*

De aanvullende landschappelijke inpassing betreft de optimalisering van de bestaande houtwallen aan de west- en oostzijde van het perceel en het beperkt uitbreiden daarvan. De achterzijde van het perceel, recht achter de woning en naast het grote bijgebouw blijft open. Vanuit de woning en vanaf het perceel vormen deze openingen vensters met zicht op het achterliggende open buitengebied. Vanuit de omgeving vormt dit geen bezwaar in verband met eventuele zichtbaarheid. Vanaf de openbare weg ontnemen de te versterken en toe te voegen houtwallen in afdoende mate het zicht op de bebouwing.

3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Gelet op de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing kan daarbij een beroep of bedrijf aan huis uitgeoefend worden.

De gronden, die vallen binnen de agrarische bouwkavel, maar geen deel meer uitmaken van het erf/de tuin bij de woning, behouden de agrarische functie en gaan deel uitmaken van de aangrenzende onbebouwde landbouwgronden.

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.

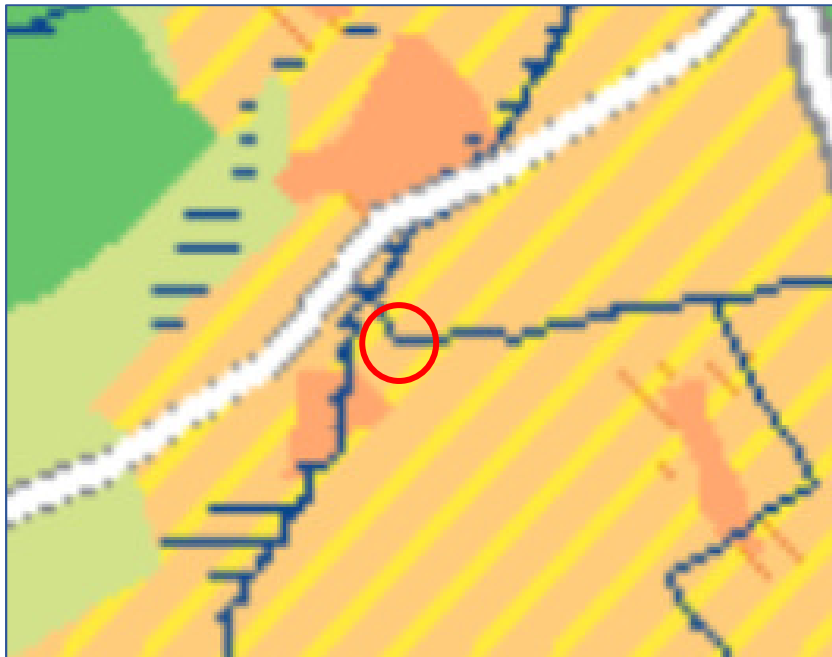
Het planvoornemen draagt op kleine schaal bij aan het waarborgen van een hoogwaardig werk- en woonmilieu. De ter plaatse beschikbare, kwalitatief goede bebouwing blijft beschikbaar voor een combinatie van woon-/werkdoeleinden. Door een verbeterde landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de leefbaarheid in de directe omgeving verbeterd.

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

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Visie

Robuust water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en krekens vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en krekens beter beleefbaar wordt. Dit betekent dat de beken en krekens als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen.

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.

Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

Accent agrarische ontwikkeling: De Peel

In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant.

De provincie streeft naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in de gebieden met accent agrarische ontwikkeling aanwezige landbouwsectoren (in De Peel veehouderij en glastuinbouw). Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Planvoornemen in relatie tot visie

Het planvoornemen betreft een economische ontwikkeling, waarbij tevens geïnvesteerd wordt in behoud en ontwikkeling van natuur. Concreet wordt door middel van de landschappelijke inpassing de doorgaande structuur van de Sambeeksche Uitwatering versterkt doordat hiermee het hieraan gekoppelde natuursysteem beperkt wordt versterkt.

Het planvoornemen betreft een locatie, waarop voorheen een boomkwekerij gevestigd was. Deze valt niet binnen de in De Peel duurzaam te ontwikkelen landbouwsectoren veehouderij en glastuinbouw. De bij het bedrijf behorende gronden zijn inmiddels in gebruik bij een veehouderij in de directe omgeving. Het planvoornemen past derhalve binnen de provinciale visie doordat per saldo de veehouderij wordt versterkt.

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Structuren

Groenblauwe structuur, kerngebied groenblauw

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste)ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de Westbrabantse kreken horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

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 peelstreek van 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

De Sambeeksche Uitwatering is onderdeel van het kerngebied groenblauw. Het planvoornemen beoogt de ecologische situatie ter plaatse te verbeteren, door de natuurwaarden langs en in de directe omgeving van deze beek te versterken.

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een voormalig agrarische bedrijf in een burgerwoning met ruimte voor de ontplooiing van kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Daarmee past het planvoornemen binnen het gemengd agrarisch gebied.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

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 voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Woningssplitsing is in het planvoornemen niet aan de orde. De bestaande bedrijfswoning 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. Het kleine bijgebouw, met een oppervlakte van ca. 120 m², fungeert als garage/berging bij de burgerwoning. Een kleine kas, met een oppervlakte van ca. 10 m², fungeert als hobbykas bij de burgerwoning.

Het grote bijgebouw betreft de voormalige bedrijfsloods, met een oppervlakte van ca. 290 m². Dit bijgebouw blijft eveneens gehandhaafd als zijnde een niet overtollig gebouw. Het betreffende gebouw verkeert in een goede staat van onderhoud, is op korte afstand van de woning en de overige bijgebouwen gelegen en is door de houtwal langs de Sambeeksche Uitwatering goed ingepast. Momenteel is dit bijgebouw in gebruik voor opslag en worden hierin de landbouwmachines gestald, noodzakelijk voor het onderhoud van de nog bij het voormalige agrarische bedrijf behorende gronden. De omvang en vorm van dit gebouw maken het bij eventuele verkoop in de nabije toekomst daarnaast bij uitstek geschikt voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

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 dergelijke kleinschalige bedrijfsloodsen zien. Het getuigt in dat kader van weinig duurzaamheid om bestaande, kwalitatief goede bedrijfsloodsen te slopen, enkel en alleen omdat deze in het buitengebied zijn gelegen, en vervolgens elders weer nieuwe vergelijkbare loodsen te bouwen. Door de bestaande bedrijfsloods te laten staan en beschikbaar te houden 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 hoeft geen onnodige energie aangesproken te worden om eerst de bestaande loods te slopen en vervolgens een nieuwe loods elders te bouwen.

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.

De vertaling van dit artikel heeft op gemeentelijk niveau plaatsgevonden in de Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis. De gevraagde kwaliteitsverbetering bestaat in het kader van het planvoornemen uit het verdwijnen van het agrarische bouwvlak met agrarische bedrijfswooning in ruil waarvoor een woonperceel en agrarische grond (onbebouwd) terugkomen. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats door afscherming van het woonperceel. Onder het gemeentelijk beleid wordt hier nader op ingegaan.

4.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

Huidige waarde	Waarde/m ²	Oppervlakte(m ²)	Totaal	
Agrarisch bouwvlak	€ 20,00	9.800	€ 196.000,00	
Bedrijfswooning	€ 125,00	500	€ 62.500,00	
			€ 258.500,00	
Toekomstige waarde	Waarde/m ²	Oppervlakte(m ²)	Totaal	
Wonen	div	3.500	€ 227.500,00	
Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 5,50	6.800	€ 37.400,00	
			€ 264.900,00	
Waardevermeerdering			€ 6.400,00	
Kwaliteitsbijdrage 20%				€ 1.280,00

11 overzicht bepaling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het planvoornemen heeft volgens de richtlijnen van de gemeente Sint Anthonis een waardevermeerdering van € 6.400,00 tot gevolg. Deze waardevermeerdering wordt met een minimale basisinspanning van 20% gecompenseerd, wat overeen komt met een vereiste inspanning van € 1.280,00. Hierin wordt voorzien door optimalisering en beperkte uitbreiding van de bestaande landschappelijke inpassing. Daartoe is een beplantingsplan opgesteld, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd. De kosten voor de uitvoering hiervan komen overeen met de hiervoor vereiste inspanning.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

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.*

Deelgebied 6. Kleurenpalet, vervolg

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.*

De centrale ambitie voor het buitengebied, zoals verwoord in de structuurvisie, 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 de eigenheid en het karakteristiek landschap.

Op basis van de structuurvisie is het plangebied gelegen in deelgebied 6. Kleurenpalet. In dit deelgebied wordt een overgang van agrarische bedrijvigheid naar onder andere wonen en kleinschalige bedrijvigheid voorzien.

Het planvoornemen, dat voorziet in het omzetten van een agrarische bouwkaavel in een burgerwoning past binnen dit streven. Daarbij 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.

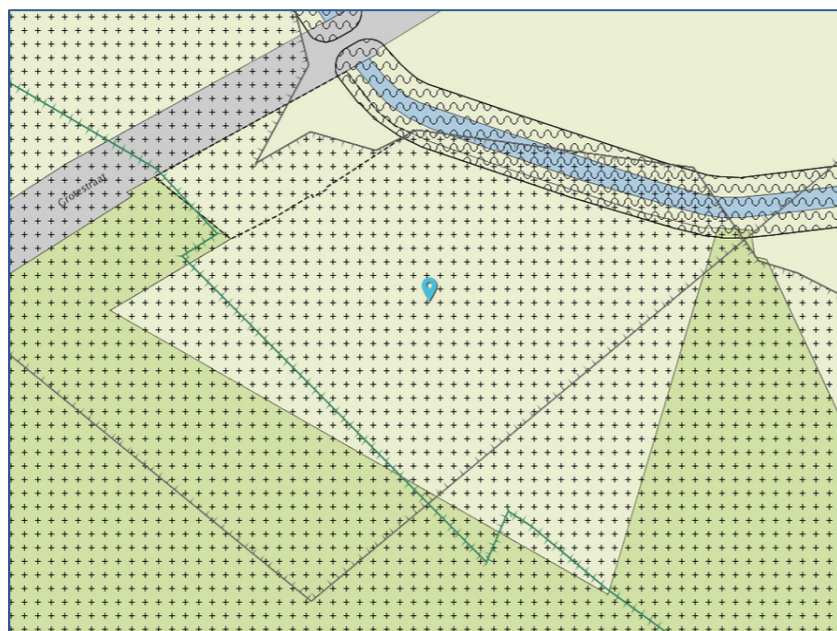
Aan medewerking aan omschakeling zijn gebiedspecifieke en algemene voorwaarden verbonden. Het planvoornemen voldoet op de volgende wijze aan genoemde voorwaarden.

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 de aanvullende landschappelijke inpassing.

Algemene voorwaarden:

- ✓ het planvoornemen is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie;
- ✓ het planvoornemen betreft een bestaande woning. Deze wordt omgezet van een agrarische 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. Onder 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 Oploo;
- ✓ 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. Tussen deze ondernemingen en het planvoornemen zijn diverse 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

Wijziging in de bestemming Wonen, relevante voorwaarden:

- a. nvt;
- 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 agrarisch 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 waarden' 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 conform het bepaalde in artikel 40.11;*
- 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.*

Het plangebied kent thans nog de bestemming 'Agrarisch – grondgebonden'. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 kan deze bestemming gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen', mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De resterende, niet langer bij de burgerwoning behorende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Aan de van toepassing zijnde, relevante voorwaarden wordt op de volgende wijze voldaan:

- a. *nvt;*
- b. *op een afstand van meer dan 150 meter is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit is kleinschalig van aard zonder ontwikkelingsperspectief. Feitelijk is hier geen sprake van een bedrijfsmatige maar van een hobbymatige activiteit. Op kortere afstand van dit agrarische bedrijf zijn meerdere burgerwoningen aanwezig. Het woon- en leefklimaat bij deze woningen is bepalend voor de toelaatbare activiteiten bij het betreffende agrarisch bedrijf. Aangenomen mag worden dat daardoor ook bij de woning uit het planvoornemen sprake is van een goed woon- en leefklimaat;*
- c. *er wordt enkel gewoond in de hoofdbebouwing;*
- d. *De huidige inrichting is al niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Gelet op de ligging nabij de woonbebouwing van de kern Oploo en de huidige tendens in de agrarische sector naar minder en grotere bedrijven, mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat hernieuwd agrarisch gebruik niet meer aan de orde is;*
- e. *het gebruik als agrarisch gebruik is al in een eerder stadium beëindigd;*
- f. *in het planvoornemen krijgt het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf de bestemming 'Wonen'. De resterende grond krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden';*
- 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. Op dit punt wordt niet voldaan aan de voorwaarden van de wijziging. Derhalve kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijziging, maar dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de woningen met bijbehorende opstallen als burgerwoning verkregen te worden;*

- i. nvt;
- j. nvt;
- k. nvt;
- l. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van water, natuur, en landschap;
- m. de kwaliteitsverbetering bestaat uit het inleveren van de agrarische bouwkaavel, waarvoor in de plaats een aanmerkelijk kleiner woonperceel komt, en een versterkte landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
- 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 voldoen aan het bepaalde in het artikel Wonen.

Met betrekking tot de grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt nog opgemerkt dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 mogelijk kan worden gemaakt, 250 m² bedraagt. Het planvoornemen gaat uit van ca. 430 m² aan bijbehorende bouwwerken. Er is derhalve sprake van een beperkte overschrijding met ca 180 m² van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

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 vergelijkbare activiteiten te gebruiken, enkel de oppervlakte van de bebouwing, waarop deze activiteiten kunnen plaatsvinden wijkt af.

4.3.3 Notitie bijbehorende bouwwerken 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 thans een beleidslijn vastgesteld, die meer ruimte laat om niet-overtollige bebouwing bij burgerwoningen in het buitengebied te handhaven. De structuurvisie buitengebied Sint Anthonis vormt samen met een provinciaal voorstel voor verruiming van het afsprakenkader “kwaliteitsverbetering voor het landschap” de basis voor deze ruimere gemeentelijke sloopregeling.

De hoofdlijnen van de verruimde sloopregeling bij bestemmingswijziging van een agrarische naar een woonbestemming zijn als volgt:

1. bij bestemmingswijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ wordt geen landschappelijke inpassing of andere vorm van tegenprestatie gevraagd indien:
 - ✓ het agrarische bestemmingsvlak een minimale oppervlakte heeft van 1 hectare;
 - ✓ er maximaal 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;
 - ✓ het toekomstige bestemmingsvlak ‘Wonen’ een maximale oppervlakte van 1500 m² krijgt;
2. bij bestemmingswijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ wordt een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan gevraagd, indien:
 - ✓ er meer dan 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden, tot een maximum van 500 m²;



9
ligging in buitengebied



10
ligging in buitengebied

- ✓ het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' een grotere oppervlakte dan 1500 m² zal beslaan, tot een maximum van 5000 m²;
- 3. er dient gemotiveerd te worden dat geen sprake is van overtollige bebouwing. Hiervoor dient een onderbouwing te worden aangeleverd waaruit blijkt dat het gebruik van de te behouden opstallen past bij de toekomstige bestemming 'Wonen'.

Op het planvoornemen zijn de punten 2. en 3. van toepassing. Omdat er ca. 430 m² aan bijbehorende bouwwerken worden behouden en het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' een oppervlakte van ca. 3500 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 "Beplantingsplan Grotestraat 1a Oploo" is in een eerder stadium voorgelegd aan de gemeente Sint Anthonis en akkoord bevonden. In de te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat het gebruik van het plangebied ten behoeve van de woonfunctie alleen is toegestaan als het beplantingsplan is uitgevoerd en ook duurzaam min stand wordt gehouden.

Punt 3 is reeds eerder in deze ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd. Zie het hierover gestelde in paragraaf 4.2.2.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaai

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.

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 Grotestraat, 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 wegverkeerslawaai 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.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke 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. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

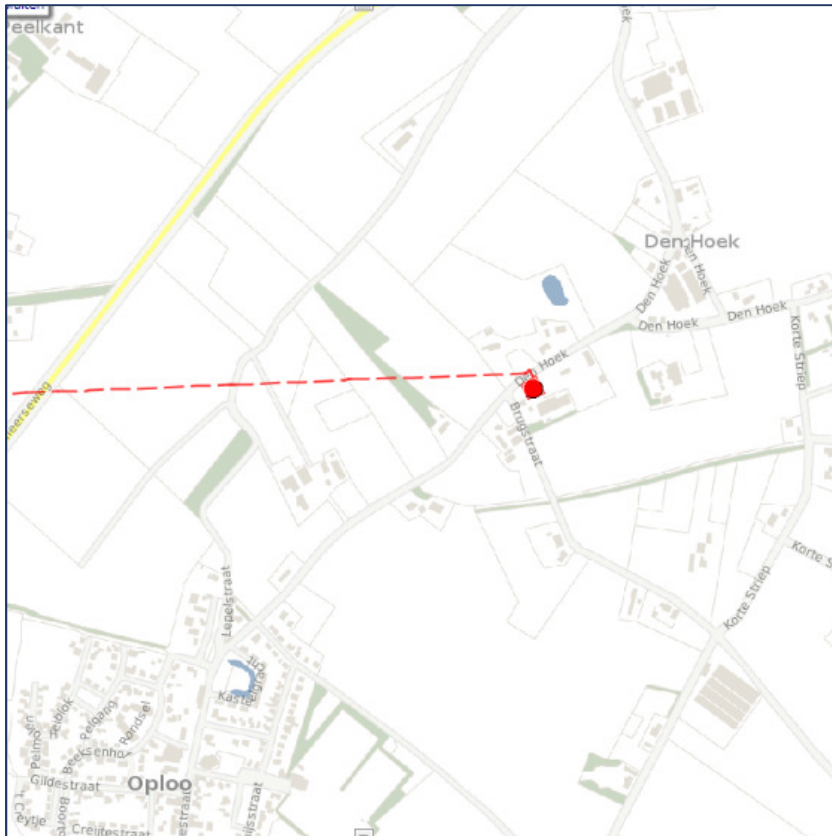
Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) 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. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf met vee is gelegen op een afstand van ruim 150 m van het plangebied.

Feitelijk is hier echter geen sprake van een bedrijfsmatige, maar van een hobbymatige activiteit, waarbij nog slechts enkele koeien aanwezig zijn.

Gelet op het feit dat nog slechts enkele koeien aanwezig zijn, de afstand van ruim 150 m en het gegeven dat binnen die afstand andere burgerwoningen aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat de betreffende veehouderij geen geurhinder tot gevolg heeft en er derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Het dichtstbij gelegen bedrijfsmatige agrarische bedrijf met vee bevindt zich op een afstand van meer dan 500 m van het plangebied. Tussen dit bedrijf en het plangebied zijn meerdere burgerwoningen aanwezig, die voor het betreffende bedrijf de belemmerende factor zijn voor de geurbelasting. Ook op basis hiervan mag worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurgevoelig object

De nieuwe burgerwoning, die het gevolg is van het planvoornemen betreft een geurgevoelig object. Dit was feitelijk ook al het geval met de voormalige bedrijfswoning bij de boomkwekerij. Voor deze bedrijfswoning golden dezelfde eisen qua geurhinder, als voor de nieuwe burgerwoning. Dit betekent ook dat de omzetting naar een burgerwoning geen consequenties heeft voor de agrarische bedrijven met vee in de omgeving van het plangebied.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

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 ligging van een aardgasleiding van de Gasunie. De betreffende leiding is op ca. 225 m van het plangebied gelegen. De leiding voert naar een gasoverslagstation aan Den Hoek, op ca. 275 m van het plangebied. Rond de betreffende leiding en het gasoverslagstation 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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die een zonering conform de publicatie 'Bedrijven en zonering' kennen, die zich uitstrekt over het plangebied. Daar ook binnen het plangebied zelf alle bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, bevindt het planvoornemen zich derhalve niet binnen richtafstanden van bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden.

5.1.7 Volksgezondheid

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.

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.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Deze onderzoeken hebben geen relatie kunnen aantonen, maar wel wordt aanbevolen vervolgonderzoek uit te voeren. De huidige gegevensbasis is namelijk nog te smal voor conclusies over oorzakelijke verbanden tussen het optreden van gezondheidsproblemen en blootstelling aan specifieke componenten in diverse stoffen. Zonder nader onderzoek is over het aspect volksgezondheid vooralsnog geen verder uitsluitsel te geven.

5.1.8 Mer(beoordelings)plicht

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.



13
ligging aan
Sambeeksche Uitwatering

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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bouwkael 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, dan wel beperkt afneemt, 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 terreinrichting tot gevolg. Slechts de benaming van de bestemming van het plangebied en de daarmee samenhangende regelgeving wordt gewijzigd.

Riolering

Gezien het planvoornemen worden er geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zal het bestemmingsplan geen effect hebben op (de werking van) het rioleerstelsel binnen het plangebied en de omgeving er van.

5.2.2 Flora en fauna

Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gebiedsbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Binnen dit kader zijn diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingsgebieden zijn Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op beschermde natuurgebieden in de bredere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

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 Flora- en faunawet 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 en struiken worden vervangen door meer inheemse soorten. Bij deze vervanging zal de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet 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

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van monumenten (in de zin van historisch erfgoed) geregeld. De wet heeft op een drietal terreinen van de monumentenzorg een regeling:

- *de bescherming van onroerende monumenten (bouwwerken). De onroerende monumenten die op grond van de wet worden beschermd, worden rijksmonumenten genoemd;*
- *de bescherming van stads- en dorpsgezichten;*
- *een regeling omtrent archeologische monumentenzorg (planologische bescherming, opgravingsvergunningen, eigendom en depots en informatiesystemen).*

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Deze CHW bevat 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen van provinciaal belang. Binnen deze landschappen zijn waardevolle gebieden en complexen van cultuurhistorisch belang als zodanig aangeduid. Ook de meest recente erfgoed informatie van het rijk is in de CHW opgenomen, zoals beschermde dorps- en stadgezichten, archeologische verwachtingswaarden en archeologische en bouwkundige monumenten.

Voor het plangebied is enkele de aanduiding 'Peelrand' van toepassing. Het beleid van de provincie 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.

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 deels binnen het archeologische landschap 'Peelhorst Oost'. Het beleid hierbinnen is gericht op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief. Verder is het plangebied grotendeels gelegen binnen de zone 'middelhogere trefkans' (op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden).

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de fysieke situatie ter plaatse. Enkel vindt beperkt verbetering van de landschappelijke inpassing plaats. Deze werkzaamheden zullen geen of slechts zeer beperkte gevolgen hebben voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Conform de geldende regeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" blijft op het betreffende perceelgedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Op het moment dat binnen dit perceelgedeelte ingrijpendere bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden en/of werken zijn voorzien, die een bepaalde oppervlakte of diepte in de bodem te boven gaan, dient voldaan te worden aan de bepalingen uit deze dubbelbestemming.

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.



14
*te handhaven bijgebouw
met grotere oppervlakte*

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.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Het planvoornemen betreft de omzetting van een agrarische bouwkel in een burgerwoning. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Als tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten die gepaard gaan met de aanvraag en procedure omtrent het planvoornemen zal de gemeente leges bij de aanvrager in rekening brengen. Daarnaast maakt een landschappelijke investering onderdeel uit van het planvoornemen. Ook de kosten hiervan worden door de initiatiefnemer gedragen.

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 nauwelijks, de gebruiksmogelijkheden worden beperkt (agrarisch gebruik niet langer toegestaan) en in de directe omgeving zijn geen opstallen van derden aanwezig.

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

5.3.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen 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 in bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013

Op basis van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoornemen te zijner tijd opgenomen in een 'veeg-bestemmingsplan'. Daarbij zal aan het plangebied deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden toegekend. Specifiek zal daarbij de afwijkende maximaal toelaatbare hoeveelheid bijbehorende bouwwerken vastgelegd worden op 430 m².

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, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

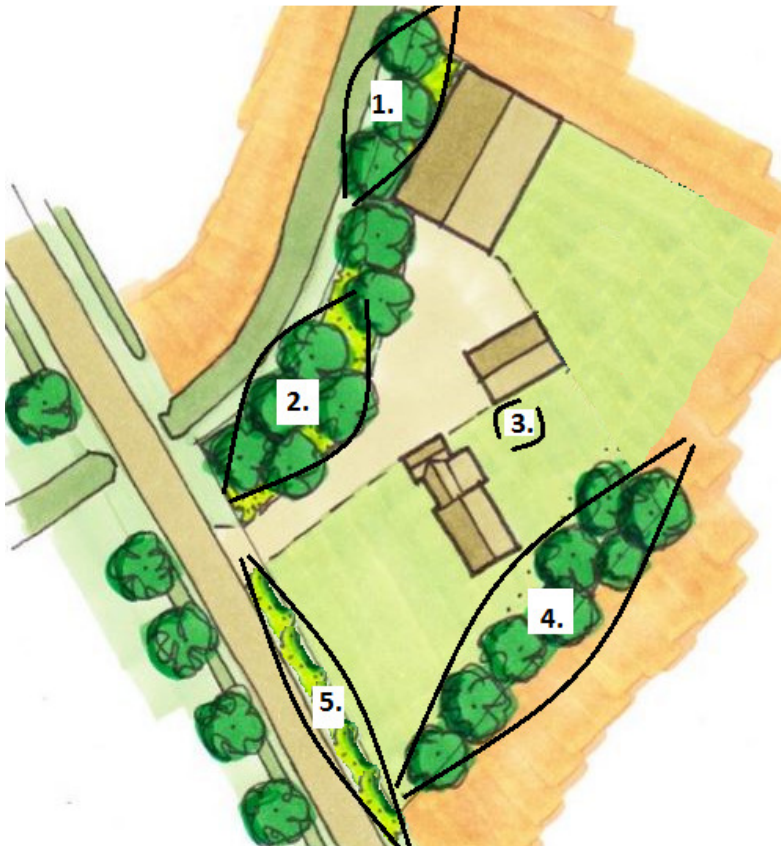
Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

BIJLAGE 1 BEPLANTINGSPLAN GROTESTRAAT 1A OPLOO

Voorafgaand wordt opgemerkt dat er op het erf reeds het nodige “groen” aanwezig is zoals te zien is op onderstaande luchtfoto. Onderstaand plan heeft daarom voornamelijk als doel deze beplanting te optimaliseren door deze selectief te vervangen en in beperktere mate uit te breiden.



Situatieschets



Z.O.Z.

Hoveniersbedrijf Paul Elbers

Kovel 34 • 5431 ST Cuijk • Tel.: 0485 - 31 51 16
contact@hoveniersbedrijfpaulelbers.nl
www.hoveniersbedrijfpaulelbers.nl



• tuinontwerp • tuinaanleg • tuinonderhoud

Beplantingsplan

In vak 2 en 4 wordt bestaande beplanting verwijderd. Het gaat hierbij om de volgende soorten:

- ✓ Thuja Plicata (7x)
- ✓ Picea Abies (4x)
- ✓ Taxus Baccata (4x)
- ✓ Chamaecyparis Obtusa nana Gracilis (1x)
- ✓ Chamaecyparis Pisifera Filifera Aurea (1x)

In vak 1 t/m 4 wordt de navolgende nieuwe beplanting, bomen en bosplantsoen, ingepland:

Bomen:

- ✓ Quercus Robur (2x) maat 10/12 cm.
- ✓ Alnus Glutinosa (1x) maat 10/12 cm.
- ✓ Fraxinus Exelsior (1x) maat 12/14 cm.
- ✓ Fagus Sylvatica (1x) maat 12/14 cm.

Deze bomen worden met een plantafstand van tenminste 10 meter geplaatst.

Bosplantsoen:

- ✓ Amelanchier Lamarckii (18x)
- ✓ Cornus Mas (18x)
- ✓ Viburnum Opulus (18x)
- ✓ Prunus Spinosa (9x)
- ✓ Acer Campestre (9x)

Het bosplantsoen heeft een minimale plantafstand van 1 bij 1 m. Geadviseerd wordt de eerste snoei over drie jaar uit te voeren. Vanaf dat jaar zal het plantsoen jaarlijks met 30% worden uitgedund.

In vak 5 wordt een haag gerealiseerd van ca.35 m. van de navolgende soort:

Haag:

- ✓ Fagus Sylvatica haag (140 stuks) hoogtemaat 80/100 cm.

Wij hopen hiermee voor u een passend plan te hebben gemaakt en houden ons graag aanbevolen voor uw opdracht.

Met vriendelijke groeten,

Paul Elbers