

Nota vooroverleg bestemmingsplan ‘Verzamelplan Warme sanering varkenshouderijen Sint Anthonis’

Gemeente Land van Cuijk

d.d. 04-05-2023

Op grond van artikel 3.1.1. Bro is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met betrokken overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Beide instanties hebben een reactie gegeven op het bestemmingsplan. De reacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. Op onderdelen hebben de reacties aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen c.q. aan te vullen.

Samenvatting reactie Provincie Noord-Brabant	Beantwoording gemeente
<i>Loonseweg 20, Watermolenstraat 8a en 5a</i>	
Gelet op de bepalingen in artikel 3.6 IOV is met het ontkoppelen van de bouwpercelen Loonseweg 20, Watermolenstraat 8a en Watermolenstraat 5a sprake van nieuwvestiging. Onder voorwaarden vindt de provincie dit aanvaardbaar. Dit zijn de volgende voorwaarden: - Aangetoond wordt dat sprake is van legaal bestaande bedrijfswoningen. - Aangetoond wordt dat de bedrijfsactiviteiten op Watermolenstraat 8a geen tweede bedrijfswoning benodigd hebben - De bewijsstukken voor de 2 Ruimte voor Ruimte-kavels worden overlegd.	Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan vindt een ontkoppeling van de bouwpercelen plaats. De relevantie van de koppeling is vervallen door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering op deze percelen. De bestaande woningen Loonseweg 20 en Watermolenstraat 8 zijn legaal bestaande woningen. De woningen zijn van de bouwjaren 1901 en 1900. Dit volgt ook uit de historische kaarten die terug gaan naar die tijd. De woningen maken al lange tijd deel uit van de aanwezige agrarische bouwpercelen, eerst zelfstandig en daarna in gekoppelde vorm. Deze bouwpercelen waren in het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied uit 2002 al gekoppeld.

	In de toelichting onderbouwen we dat sprake is van een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan Watermolenstraat 8a waarvoor geen tweede bedrijfswoning nodig is. Om een Ruimte voor Ruimte kavel te kunnen ontwikkelen en te bestemmen dienen de bewijsstukken voor een bouwtitel bij het bestemmingsplan te worden getoond. Deze bouwtitels komen beschikbaar. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld voegen wij de bewijsstukken toe. Wij zullen de provincie hier tussentijds over informeren.
De provincie geeft in overweging in de gebiedsvisie op de bebouwingsconcentraties Heikant en Driehoek, de draagkracht van de bebouwingsconcentraties ter hoogte van de zoekgebieden voor nieuwe bebouwing beter te duiden.	De visie op de bebouwingsconcentraties Heikant en Driehoek geven een goed beeld van het karakter van het gebied met enerzijds de essen, openheid en doorzichten en anderzijds de bebouwingslinten. Daarin zijn ook zones opgenomen waar binnen het bebouwingslint (of ter afronding) het toevoegen van een woning te overwegen is. In een zelfstandige vorm werken wij de visie nader uit, zodat de visie ook in toekomstige vraagstukken kan dienen als afwegingskader voor nieuwe bebouwing in de zoekgebieden.
De ontwikkeling Watermolenstraat 8a is in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV) een categorie 3-ontwikkeling. Het ontbreekt aan een onderbouwing en berekening hoe de bijdrage kwaliteitsverbetering wordt bepaald en uitgevoerd. De landschappelijke inpassing op deze locatie vindt de provincie schraal. De provincie verzoekt het onderwerp kwaliteitsverbetering van het landschap nader uit te werken.	Met deze herziening van het bestemmingsplan wijzigt voor Watermolenstraat 8/8a de bestemming van Agrarisch – Intensieve veehouderij naar Bedrijf (agrarisch verwant). Op basis van de gemaakte regionale afspraken en ook opgenomen in de ‘Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied’, onderschrijven we dat sprake is van een categorie 3-ontwikkeling. In de voorgelegde ruimtelijke onderbouwing ontbrak abusievelijk de onderbouwing en berekening van de bijdrage kwaliteitsverbetering op basis van een categorie 3-ontwikkeling. Dit vullen we aan en nemen we op in de Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. De onderbouwing en berekening laten zien dat er niet sprake is van een bestemmingswinst waarover een tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering hoeft te worden geleverd. Een goede landschappelijke inpassing vindt wel plaats.
De aanvaardbaarheid van een veetransportbedrijf in het landelijk gebied is niet zomaar evident. Verzocht wordt nader te onderbouwen waarom dit bedrijf op deze locatie gevestigd kan worden. Daaropvolgend is een begrenzing van de gebruiksactiviteiten in de Regels	Het veetransportbedrijf is kleinschalig van aard en richt zich hoofdzakelijk op het stallen van de transportmiddelen (vrachtwagen, aanhanger). Het vee wordt op de ene locatie opgehaald en naar een andere locatie gebracht. Er komt geen vee naar de voorliggende locatie. De effecten op de omgeving zijn daarmee beperkt. De locatie is daarnaast gelegen in een bebouwingsconcentratie waar de menging van functies meer aanwezig is dan in het

gewenst. Bovendien moeten de activiteiten specifiek in de Regels omschreven en vastgelegd worden.	omliggende agrarisch gebied. De aard en schaal van het bedrijf is zodanig beperkt dat dit passend is binnen de aard en schaal van de bebouwingsconcentratie Driehoek. Er wordt tevens gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, dat in omvang ook verkleind wordt. In de toelichting zal dit nader gemotiveerd worden. Aansluitend leggen we in de Regels de gebruiksactiviteiten nadrukkelijker vast.
<i>Driehoek 7 en 4, Loonseweg ong.</i>	
In de toelichting staat dat er op het perceel Driehoek 4 tijdelijk een mestilo/voersilo gehandhaafd blijft. Deze maakt geen deel uit van het bestemmingsvlak en correspondeert niet met het gebruik van Wonen. De regeling in het bestemmingsplan dient er minimaal op te zijn gericht deze activiteiten binnen afzienbare tijd te saneren.	Aan Driehoek 4 is een voormalige mestilo aanwezig. De eigenaar zal deze binnen afzienbare tijd (einde van dit seizoen) slopen en verwijderen. Het gebruik ervan is niet meer wenselijk, zeker nu de bestemming ook dient voor Wonen. Van een voersilo is op het perceel geen sprake. Het is niet noodzakelijk een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.
De landschappelijke inpassing bij Driehoek 4 vindt de provincie karig en zij raadt aan deze substantiëler uit te voeren.	Voor alle herontwikkelingen in dit Verzamelplan is goed gekeken naar de wijze van landschappelijk inpassen. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, passend bij het landschap waarin de locatie ligt.
Vanuit een evenwichtige toedeling van functies is het logischer de erfverharding en tuin binnen de bestemming Wonen te brengen.	In het concept bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor dat deel van het perceel Driehoek 4 waar op basis van vaste afstand een geurzone ligt van de tegenover gelegen locatie. Planologisch is op Driehoek 2 nog steeds een agrarisch bedrijf mogelijk, al wordt dit feitelijk niet meer uitgeoefend. Binnen de geurzone mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. In eerste instantie is gekozen om het deel van het perceel dat binnen deze zone ligt een bestemming 'Agrarisch' in combinatie met de aanduiding te geven. Waardoor er ook vanuit de functie geen geurgevoelige objecten gebouwd kunnen worden. Maar we onderschrijven dat het gebruik als (voor)tuin en erfverharding functioneel toebehoort aan de bestemming Wonen. De aanduiding voor de geurzone borgt op zichzelf ook dat er geen geurgevoelige objecten opgericht mogen worden. Wij passen de regeling en de verbeelding aan en brengen de erfverharding en tuin binnen de bestemming Wonen.

De opslagmogelijkheden in het daarvoor aangewezen gebouw dienen nader gemotiveerd en specifiek gereguleerd te worden. Er moet sprake zijn van ondergeschikte activiteiten.	De huidige sloopbonusregeling, die is vastgelegd in de 'Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld 2016), biedt onder voorwaarden mogelijkheden om tot maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken terug te bouwen bij de beëindiging en sloop van agrarische gebouwen op VAB-locaties. Deze regeling is toegepast bij de voorliggende herziening van Driehoek 4. Functioneel zal deze bebouwing gebruikt worden voor eigen opslag en hobbymatig gebruik. Naar de nabije toekomst toe wenst de eigenaar een ondergeschikte nevenfunctie bij woning uit te oefenen, in de vorm van Bed & Breakfast, theehuis of kleinschalige kinderboerderij. Het bestemmingsplan staat dit toe middels een afwijkingsbevoegdheid. In deze aard en schaal vinden wij dit passend en ondergeschikt aan de woonfunctie. We motiveren dit verder in de Ruimtelijke Onderbouwing.
De beoogde bedrijfsactiviteiten op Driehoek 7 moeten nader beschreven en onderbouwd worden. De nut en noodzaak van een dergelijke omvang van het bouwperceel en benodigde gebouwen wordt niet nader gemotiveerd. Op basis daarvan kan de omvang van het beoogde bouwperceel aannemelijk gemaakt worden. Een verkleining van het bouwvlak ligt in de rede.	De herbestemming van het bouwperceel vindt plaats vanuit het kader dat door deelname aan de saneringsregeling ook planologisch wordt geregeld dat de varkenshouderij/veehouderij niet meer kan worden uitgeoefend. De ondernemer wenst het bouwperceel in te zetten voor een volwaardig akkerbouwbedrijf als hoofdtak. In de afweging van de herbestemming naar een akkerbouwbedrijf (Agrarisch – grondgebonden) hebben wij niet direct een wijziging in de omvang van het bestaande bouwperceel meegenomen. Mede doordat met een herinvestering in de akkerbouw en de opbouwphase daarvan, deze bedrijfstak op termijn een groei in ruimtebeslag nodig heeft. Het is niet zinvol dat (bestaande) ruimtebeslag eerst weg te nemen en binnen afzienbare termijn weer toe te voegen vanwege de groei van het bedrijf. In de ruimtelijke onderbouwing zullen wij inzicht geven in de bedrijfsactiviteiten en de noodzaak voor de omvang van het bouwperceel. Op basis van deze gegevens zijn wij van mening dat sprake is van een reëel en volwaardig akkerbouwbedrijf. Als hoofdtak is het bedrijf in een opstartfase, waardoor nu nog niet het volledige bouwperceel benut wordt. Maar het is aannemelijk en voorzienbaar dat het bedrijf op de korte termijn in ruimtebeslag zal doorgroeien. De omvang van het toegekende (bestaande) bouwperceel vinden wij toereikend en passend voor dit akkerbouwbedrijf.
Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen in de begrippen voor een grondgebonden bedrijf in relatie tot	De regeling in het bestemmingsplan is zo opgezet dat met het begrip 'grondgebonden bedrijf' moet worden voorzien in een agrarisch bedrijf in de vorm van een (vollegronds)teeltbedrijf.

de mogelijkheden voor een grondgebonden teeltbedrijf en grondgebonden veehouderij.	Het kan daarbij niet gaan om een grondgebonden veehouderij. De bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' is bedoeld voor de (grondgebonden) teeltbedrijven. In de regels zullen we het begrip 'grondgebonden bedrijf' verduidelijken door in de definitie op te nemen dat het een agrarisch bedrijf is in de vorm van een (vollegrond)s teeltbedrijf, niet zijnde een (grondgebonden) veehouderij.
Op de locatie Driehoek 7 vindt de provincie de landschappelijke inpassing karig. Zij verzoekt ons de landschappelijke inpassing nog eens nader in ogenschouw te nemen.	Voor alle herontwikkelingen in dit Verzamelplan is goed gekeken naar de wijze van landschappelijk inpassen. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, passend bij het landschap waarin de locatie ligt.
De provincie gaat er van uit dat met het saneren van de veehouderij-activiteiten op Driehoek 7 ook de planologische rechten voor bedrijfsgebonden mestbewerking komen te vervallen.	Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan bestemmen we het bouwperceel Driehoek 7 zodanig dat er geen veehouderij-activiteiten meer zijn toegestaan. Doordat er geen vee meer gehouden wordt zal ook geen sprake meer zijn mestproductie op het bedrijf. Daarmee komt ook de bedrijfsgebonden mestbewerking te vervallen. De planologische rechten worden niet overgenomen in de voorliggende herziening en vervallen ook.
Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel ontbreekt het bij het bestemmingsplan aan de bewijsstukken voor een bouwtitel.	Om een Ruimte voor Ruimte kavel te kunnen ontwikkelen en te bestemmen dienen de bewijsstukken voor een bouwtitel bij het bestemmingsplan te worden getoond. Deze bouwtitels komen beschikbaar. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld voegen wij de bewijsstukken toe. Wij zullen de provincie hier tussentijds over informeren.
<i>Peelkant 56/56a</i>	
De oppervlakte bouwperceel en bebouwing bij de bestaande bedrijfswoning blijven behoorlijk in omvang. Naar de mening van de provincie ligt een aanpassing (verkleining) van de maat in de rede. Tevens wordt gevraagd de nut en noodzaak van de omvang bijgebouwen nader te onderbouwen.	De huidige sloopbonusregeling, die is vastgelegd in de 'Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld 2016), biedt onder voorwaarden mogelijkheden om tot maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken terug te bouwen bij de beëindiging en sloop van agrarische gebouwen op VAB-locaties. Deze regeling is toegepast bij de voorliggende herziening van Peelkant 56/56a. Bij het perceel Peelkant 56 is alle overtollige bebouwing boven de 500 m² gesloopt. De bebouwing wordt hobbymatig gebruikt voor opslag en sleutelen aan oude tractoren. Wie zien dit als een passende ontwikkeling op deze locatie. In de Ruimtelijke Onderbouwing voor Peelkant 56/56a nemen we hiervoor een betere onderbouwing op. We zien geen aanleiding de maat te verkleinen.

Aan de achterzijde van de bouwpercelen is een reserveringsgebied waterberging van toepassing. De provincie verzoekt de ligging ten opzichte van het reserveringsgebied nader te onderbouwen en in de verder planvorming te betrekken. Een herbegrenzing van het reserveringsgebied kan worden overwogen, in samenspraak met het waterschap.	In de Verordening ruimte is een reserveringsgebied waterberging opgenomen. Dit is een grofmazig aanduidingsvlak dat gedeeltelijk over de achterste delen van de percelen van Peelkant 56 en 56a loopt. De regeling in de Vr stelt dat een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. En dat in de toelichting een verantwoording is opgenomen over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies. Daar waar de varkensstal in het kader van de saneringsregeling is verdwenen (nr. 56a) ontstaat al een gunstig effect op het reserveringsgebied. De bouwmogelijkheden voor de Ruimte voor Ruimte-kavel liggen meer aan de straatzijde en buiten de aanduiding voor het reserveringsgebied. Ter plaatse van het perceel Peelkant 56 blijft een deel van de bebouwing behouden (tot maximaal 500 m²). Daarvan ligt slechts een deel binnen/op de rand van het grofmazige vlak van het reserveringsgebied. Er vindt op dit perceel geen verdere ruimtelijke ontwikkeling plaats dan een bestemmingswijziging naar Wonen, een afname aan bebouwing door sloop en het behoud van maximaal 500 m² aan bestaande bebouwing. Hierdoor treedt geen negatieve verandering op voor het waterbergend vermogen van het gebied. Tevens in samenhang hiermee, het waterschap heeft geen opmerkingen op dit planonderdeel gemaakt.
Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel ontbreekt het bij het bestemmingsplan aan de bewijsstukken voor een bouwtitel.	Om een Ruimte voor Ruimte kavel te kunnen ontwikkelen en te bestemmen dienen de bewijsstukken voor een bouwtitel bij het bestemmingsplan te worden getoond. Deze bouwtitels komen beschikbaar. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld voegen wij de bewijsstukken toe. Wij zullen de provincie hier tussentijds over informeren.
<i>Mullemsedijk 4 en 6a</i>	
De beoogde bedrijfsactiviteiten op Mullemsedijk 4 en 6a moeten nader beschreven en onderbouwd worden. De nut en noodzaak van een dergelijke omvang van het	De herbestemming van het bouwperceel vindt plaats vanuit het kader dat door deelname aan de saneringsregeling ook planologisch wordt geregeld dat de varkenshouderij/veehouderij

bouwperceel en benodigde gebouwen wordt niet nader gemotiveerd. Op basis daarvan kan de omvang van het beoogde bouwperceel aannemelijk gemaakt worden. Een verkleining van het bouwvlak ligt in de rede.	niet meer kan worden uitgeoefend. De ondernemer wenst het bouwperceel in te zetten voor een volwaardig akkerbouwbedrijf als hoofdtak. In de afweging van een passende herbestemming voor de akkerbouw (Agrarisch – grondgebonden) hebben wij niet direct een wijziging in de omvang van het bestaande bouwperceel meegenomen. Mede doordat met een herinvestering in de akkerbouw en de opbouwphase daarvan, deze bedrijfstak op termijn een groei in ruimtebeslag nodig heeft. Het is niet zinvol dat (bestaande) ruimtebeslag eerst weg te nemen en binnen afzienbare termijn weer toe te voegen vanwege de groei van het bedrijf. Daarnaast is bij het bedrijf nog een rundveetak aanwezig. Ook deze tak heeft zijn ruimtebeslag, onder meer in het gekoppelde deel van het bouwvlak.
Bij verkleining van het bouwperceel wordt gevraagd de mogelijkheden te bezien om de koppeling op te heffen door één bouwvlakdeel te laten vervallen.	In de eerdere fase van de planvorming zijn de mogelijkheden tot het opheffen van de koppeling reeds bezien. Op het gekoppelde bouwvlakdeel is een stal aanwezig voor onder meer voeropslag en stro-opslag. Deze stal en een nog niet gebouwd deel van de stal is bedoeld voor de huisvesting van rundvee. Beoogd is het bedrijf verder te laten gaan als akkerbouwbedrijf met daarbij nog rundvee. Vanwege de bestaande situatie en vergunningen is het laten vervallen van de koppeling en het bouwvlakdeel niet reëel.
<i>Mullemsedijk 16</i>	
De beoogde bedrijfsactiviteiten op Mullemsedijk 4 en 6a moeten nader beschreven en onderbouwd worden. De nut en noodzaak van een dergelijke omvang van het bouwperceel en benodigde gebouwen wordt niet nader gemotiveerd. Op basis daarvan kan de omvang van het beoogde bouwperceel aannemelijk gemaakt worden. Een verkleining van het bouwvlak ligt in de rede.	De herbestemming van het bouwperceel vindt plaats vanuit het kader dat door deelname aan de saneringsregeling ook planologisch wordt geregeld dat de varkenshouderij/veehouderij niet meer kan worden uitgeoefend. De ondernemer wenst het bouwperceel in te zetten voor een volwaardig akkerbouwbedrijf als hoofdtak. In de afweging van een passende herbestemming naar een akkerbouwbedrijf (Agrarisch – grondgebonden) hebben wij niet direct een wijziging in de omvang van het bestaande bouwperceel meegenomen. Mede doordat met een herinvestering in de akkerbouw en de opbouwphase daarvan, deze bedrijfstak op termijn een groei in ruimtebeslag nodig heeft. Het is niet zinvol dat (bestaande) ruimtebeslag eerst weg te nemen en binnen afzienbare termijn weer toe te voegen vanwege de groei van het bedrijf.

Gevraagd wordt duidelijkheid te verschaffen in de omvang van het nieuwe gebouw, de toelichting en het inrichtingsplan geven verschillende maatvoeringen aan. De luchtfoto wijst uit dat het gebouw er al staat.	Ten behoeve van het akkerbouwbedrijf is een loods aangevraagd en vergund met een oppervlakte van 1.000 m2. Dit was reeds mogelijk binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. De loods is inmiddels ook al gerealiseerd. We passen de plandocumenten aan, zodat deze duidelijkheid daarin naar voren komt.
In de inrichtingsschets staat een zonneveld benoemd. In de toelichting, regels en/of verbeelding is hiervan niks vastgelegd. Verzocht wordt hier duidelijkheid in te verschaffen.	Op basis van een regeling in het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om met op de grond te plaatsen zonnepanelen te voorzien in een eigen behoefte. Dit kan bij een woonbestemming, maar ook binnen een (agrarische) bedrijfsbestemming. De oppervlakte mag maximaal 250 m2 bedragen. In voorliggende situatie is vergunning verleend op 12-05-2021, waarin deze zonnepanelen op de grond zijn toegestaan.
<i>Watermolenstraat 16</i>	
Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een nadere motivatie wenselijk voor de spreiding van de bebouwing, met name in de recreatiebestemming. Met name de recreatiewoningen worden buiten het huidige (planologische) ruimtebeslag geprojecteerd.	De uitoefening van een recreatiebedrijf ter plaatse vinden wij voorstelbaar en passend binnen het gebied (deelgebied 6 vanuit de Structuurvisie) en de directe omgeving waar binnen de bebouwingslinten een menging van functies aanwezig is. Voor een volwaardig recreatiebedrijf passend in deze schaal is een bepaald ruimtebeslag nodig. De gehele inrichting met de camperplaatsen en de recreatiewoningen rond de recreatievijver is zorgvuldig gekozen. Bovendien is het daadwerkelijke ruimtebeslag van de bebouwing beperkt tot de loods/sanitairgebouw centraal op het terrein en de beperkte oppervlakte van 10 huisjes van ieder maximaal 40 m2. Het ruimtebeslag voor het recreatieve nachtverblijf wordt onder meer bepaald door de afstanden die in acht moeten worden genomen ten aanzien van omliggende functies, zoals woningen (onder meer de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen) en (agrarische) bedrijvigheid. Zo dient rekening te worden gehouden met een geurzone van het agrarisch bedrijf aan Watermolenstraat 11. Met de gehele inrichting is tevens aangesloten bij bestaande landschappelijke structuren, zoals de singel aan de achterzijde van het perceel. Dit ligt weliswaar deels buiten, maar bevindt zich wel binnen de landschappelijke kamer
De aanduiding 'bedrijfswoning' komt, voor zover op basis van de huidige meegeleverde Verbeelding is te beoordelen, niet overeen met de beoogde	De wijze waarop de bedrijfswoning is aangeduid, is inderdaad niet correct. De systematiek van bestemmingsvlak, bouwvlak en aanduidingen moet voor deze locatie verbeterd worden vormgegeven. We passen dit aan in de verbeelding en regels.

inrichtingsschets en de bestaande situatie. De bedrijfswoning is in het bouwvlak gesitueerd, terwijl de aanduiding buiten het bouwvlak is geduid.	
Verzocht wordt het planologische gebruik van horeca en wellness beter in de Regels te regelen.	De horeca en wellness zijn kleinschalig en ondergeschikt aan verblijfsrecreatie. Dit past ook bij de aard en schaal van het recreatiebedrijf. Dit zal in de regels beter worden vastgelegd door deze specifiek te benoemen en te begrenzen.
De ruimte voor ruimte titels ontbreken.	Om de twee Ruimte voor Ruimte kavels te kunnen ontwikkelen en te bestemmen dienen de bewijsstukken voor de bouwtitels bij het bestemmingsplan te worden getoond. Deze bouwtitels komen beschikbaar. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld voegen wij de bewijsstukken toe. Wij zullen de provincie hier tussentijds over informeren.
De provincie verzoekt nog eens kritisch te kijken naar de gehanteerde waarden in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, met name ten aanzien van recreatie. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt welke waarde de fysieke maatregelen vertegenwoordigen en dus niet of voldaan wordt aan de berekende investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap	In de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de waarden aangehouden die zijn opgenomen in de 'Aanvulling op de Structuurvisie Kernen en Buitengebied: Fonds Ruimtelijke Kwaliteit'. Dit is een door de raad van de voormalige gemeente Sint Anthonis vastgelegde beleidsvisie, die momenteel nog steeds in werking is. Wij zien geen aanleiding nu andere waarden te hanteren dan deze vastgestelde waarden. De tegenprestatie wordt geleverd door landschappelijke elementen. De waarde van de realisatie van deze landschappelijke elementen is uitgewerkt en wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.
Met name de ruimtelijke onderbouwing bevat op onderdelen nog steeds enkele delen met onuitgewerkt (pm)	De ruimtelijke onderbouwing heeft op onderdelen nog een onuitgewerkte post. Veelal betreft dit onderzoeksaspecten, waarvan het onderzoek nog niet volledig was afgerond. De beleidsmatige onderbouwingen waren wel verwerkt en hebben nu voorgelegen in het kader van het vooroverleg. Ten tijde van het ontwerp van het bestemmingsplan zal de ruimtelijke onderbouwing op die onderdelen verder uitgewerkt zijn.
Het verzoek om de ontwikkeling meer vanuit de eigen gemeentelijke visie te onderbouwen dat deze op deze locatie naar aard en schaal passend is in zijn omgeving.	Met de Structuurvisie Buitengebied van Sint Anthonis is de gemeentelijke ambitie weergegeven om ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in ons buitengebied. Werken, wonen en recreëren moeten elkaar verbinden, versterken met oog voor onze eigenheid en ons karakteristiek landschap.

	De locatie Watermolenstraat 16 ligt in deelgebied 6, het Kleurenpalet. Dit is het gebied van het oorspronkelijke oude agrarische landschap. Met zijn kleinschalige karakteristiek van het landschap zullen agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. We zien in dit gebied kansen voor vestiging van kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven op op VAB-locaties. Het betreft hier een bedrijf dat voorziet in 10 kleine recreatiehuisjes en 25 standplaatsen voor campers, waarmee sprake is van een kleinschalig bedrijf. Daar komt bij dat deze VAB-locatie ligt in een bebouwingslint met een mengeling van functies en niet ver van de kern Oploo. Het ruimtebeslag is voor een groot deel gelegen binnen het bouwperceel van het voormalige agrarische bedrijf. Waarbij de bebouwde ruimte wordt gereguleerd door enerzijds deze vast te leggen door middel van bouw- en aanduidingsvlakken en anderzijds de omvang van bebouwing in oppervlakte te begrenzen. In de ruimtelijke onderbouwing motiveren we dat de ontwikkeling passend is binnen de visie en de omgeving.
Samenvatting reactie Waterschap Aa en Maas	Beantwoording gemeente
De verhardingstoename op de diverse deellocaties is minder dan 500 m2 en in veel gevallen is er sprake van een netto afname. Verder worden er geen ruimtelijke waterbelangen geraakt. Vandaar dat er op basis van ons huidige beleid geen inhoudelijke opmerkingen zijn met uitzondering van onderstaande opmerkingen.	Wij nemen dit ter kennisgeving aan.
Nabij het plangebied Mullemsedijk 16 ligt een riooltransportleiding van het waterschap. Het waterschap dient ten allen tijde beheerwerkzaamheden aan de riooltransportleiding te kunnen plegen. Hierbij dient 3,5m aan weerszijden van het hart van de leiding vrij te blijven van obstakels. Met de locatiekeuze voor eventuele verharding, diepgewortelde beplanting en of bomen dient hier rekening mee gehouden te worden.	De riooltransportleiding en de bijbehorende zone die vrij dient te blijven van obstakels liggen buiten het voorliggende plangebied van de locatie Mullemsedijk 16. We begrijpen dat het noemen van het waterschapsbelang in de Ruimtelijke Onderbouwing een signaalfunctie kent. Maar we zien geen noodzaak om de tekst aan te passen, omdat de afstand tussen de riooltransportleiding en het plangebied dermate groot is dat dit geen invloed op elkaar heeft.

Hoewel deze zonering buiten het plangebied valt wil het waterschap dit waterschapsbelang voor de volledigheid wel benoemen.	
In paragraaf 5.12.5 van de Ruimtelijke Onderbouwing van Watermolenstraat 16 staat vermeld dat “Hier is reeds goedkeuring voor gegeven vanuit het waterschap” en “Door het waterschap is de locatie als geschikt bevonden voor onderhoudig planvoornemen.” Er is in het verleden contact geweest met enkele collega’s maar expliciete goedkeuring is niet gegeven. Indien de poel niet dieper ligt dan de gemiddelde laagste grondwaterstand, maximaal 1,20 meter diep is en er geen verbinding gemaakt wordt met het nabijgelegen oppervlaktewatersysteem zijn er geen vergunningsplichten vanuit de Keur, dit neemt niet weg dat provinciaal beleid van toepassing is. Provincie is bevoegd gezag inzake ontgroningen. Voor ontgroningen in Noord-Brabant dient er een vergunning aangevraagd te worden bij de provincie Noord-Brabant en is de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) de uitvoerende instantie. Vandaar het verzoek om de tekst op deze punten aan te passen in de plantoelichting.	In een eerder stadium is door initiatiefnemer met het waterschap gesproken over de mogelijkheden van een waterplas/vijver. Op aangeven van het waterschap volgt dat de weergave van de resultaten niet volledig juist zijn. We zullen de tekst hierop aanpassen. Bij de locatie Watermolenstraat 16 wordt een recreatievijver aangelegd. De poel/recreatievijver krijgt een diepte van maximaal 1.20 meter en blijft boven de gemiddelde laagste grondwaterstand. Er is geen directe verbinding met het oppervlaktewatersysteem. Via een eigen pompsysteem is er wateraanvoer en wordt de vijver van voldoende water voorzien. Voor de Keur zijn er geen vergunningsplichtige activiteiten. In de ruimtelijke onderbouwing zal dit worden beschreven. Op grond van provinciaal beleid is voor een functionele ontgroning, met een oppervlakte groter dan 2.000 m² een melding nodig indien er onder meer niet dieper wordt ontgrond dan 3 meter beneden maaiveld en niet meer dan 15.000 m³ wordt vergraven. De beoogde recreatievijver blijft ruim binnen deze voorwaarden. Omdat de locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek nodig om aan te tonen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat de melding voor de ontgroning kan worden geaccepteerd en een vergunning voor de aanleg kan worden verleend. Om de archeologische verwachtingswaarde en de onderzoeksplicht te borgen nemen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarde archeologie op.
Verder is het waterschap benieuwd of de recreatievijver grotendeels droog zal staan of dat er water aangevoerd gaat worden?	De vijver zal niet droog komen te staan. Vanuit het recreatieve aanbod en de kampeerbeleving is het wenselijk de vijver gevuld te hebben. Via een eigen bron (die al aanwezig is) kan het water op peil blijven. Hier wordt dan ook voor gezorgd.