

BESTEMMINGSPLAN 'Wanroij, Korenveld'

NL.IMRO.1982.BPWaKorenveld-VA01

Datum: 2 februari 2023

Versie: Vastgesteld

Colofon	
Titel:	Bestemmingsplan 'Wanroij, Korenveld'
	Toelichting
IMRO-code:	NL.IMRO.1982.BPWaKorenveld-VA01
Versie:	Vastgesteld
Auteur:	N.W.R. Steijvers
Opdrachtgever:	Korenveld Wanroij B.V.
	Karel Doormanstraat 19
	5831 LT Boxmeer
	Tel: +31 485 580 180
	info@woneninwanroij.nl
	www.woneninwanroij.nl
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl
Contactpersoon:	Niels Steijvers
Telefoon:	0682965973
Email:	niels.steijvers@proruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	8
2	Beschrijving van de huidige situatie	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Stedenbouwkundige structuur	10
2.4	Plangebied en omliggende bebouwing.....	11
3	Planbeschrijving.....	15
3.1	Inleiding.....	15
3.2	Ontwikkelingen	15
3.3	Stedenbouwkundige opzet en bouwplan.....	15
3.4	Strijdigheid geldend bestemmingsplan.....	19
4	Relevant ruimtelijk beleid	20
4.1	Inleiding.....	20
4.2	Europees beleid	20
4.3	Rijksbeleid.....	21
4.4	Provinciaal beleid.....	24
4.5	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	29
4.6	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	32
5	Milieu- en omgevingsaspecten	33
5.1	Inleiding.....	33
5.2	Bodem en asbest.....	33
5.3	Verkeer en parkeren	36
5.4	Bedrijven en milieuzonering.....	40
5.5	Geluid.....	44
5.6	Agrarische geurhinder	46
5.7	Luchtkwaliteit	47
5.8	Watertoets.....	48
5.9	Flora en fauna.....	50
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	52
5.11	Externe veiligheid	56
5.12	Milieueffectrapportage	57
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	59
6	Toelichting op de regels	60
6.1	Inleiding.....	60
6.2	Opzet regels	60

6.3	Nadere toelichting op de regels	61
7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Inleiding.....	63
7.2	Financiële haalbaarheid.....	63
7.3	Kostenverhaal.....	63
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
8.1	Inleiding.....	64
8.2	Participatietraject	64
8.3	Zienswijzen	64
	Bijlagen	65
	Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan	65
	Bijlage 2: Ladderonderbouwing woningbouw en niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen	65
	Bijlage 3: Berekening landschapsinvestering.....	65
	Bijlage 4: Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek	65
	Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek.....	65
	Bijlage 6: Asbestinventarisatierapport.....	65
	Bijlage 7: Rapport lichthinderonderzoek tennisbanen.....	65
	Bijlage 8: Aanvullende lichthinderberekening tennisbanen.....	65
	Bijlage 9: Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	65
	Bijlage 10: Besluit Hogere Waarden Geluidhinder	65
	Bijlage 11: Rapport akoestisch onderzoek industrielawaai	65
	Bijlage 12: Rapport onderzoek agrarische geurhinder.....	65
	Bijlage 13: Memo waterhuishouding	65
	Bijlage 14: Memo flora en fauna t.b.v. soortenonderzoeken.....	65
	Bijlage 15: Rapportage AERIUS-berekening gebruiksfase.....	65
	Bijlage 16: Rapportage AERIUS-berekening sloop- en aanlegfase.....	65
	Bijlage 17: Rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	65
	Bijlage 18: Participatieplan Korenveld, Wanroij	65

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie van de Welkoop-winkel en de voormalige fabriek van Boerenbond, gelegen aan de Molenstraat in Wanroij (hierna het plangebied), te transformeren naar woningbouw. Beoogd wordt om de bestaande fabrieksgebouwen en het winkelpand te slopen en ter plaatse maximaal 80 nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast is beoogd 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen te realiseren. Tot slot blijven de 2 bestaande woningen aan de Molenstraat 2 en 8 gehandhaafd en worden betrokken bij het plangebied. Het totaal aantal nieuw toe te voegen woningen komt daarmee op maximaal 80 en 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

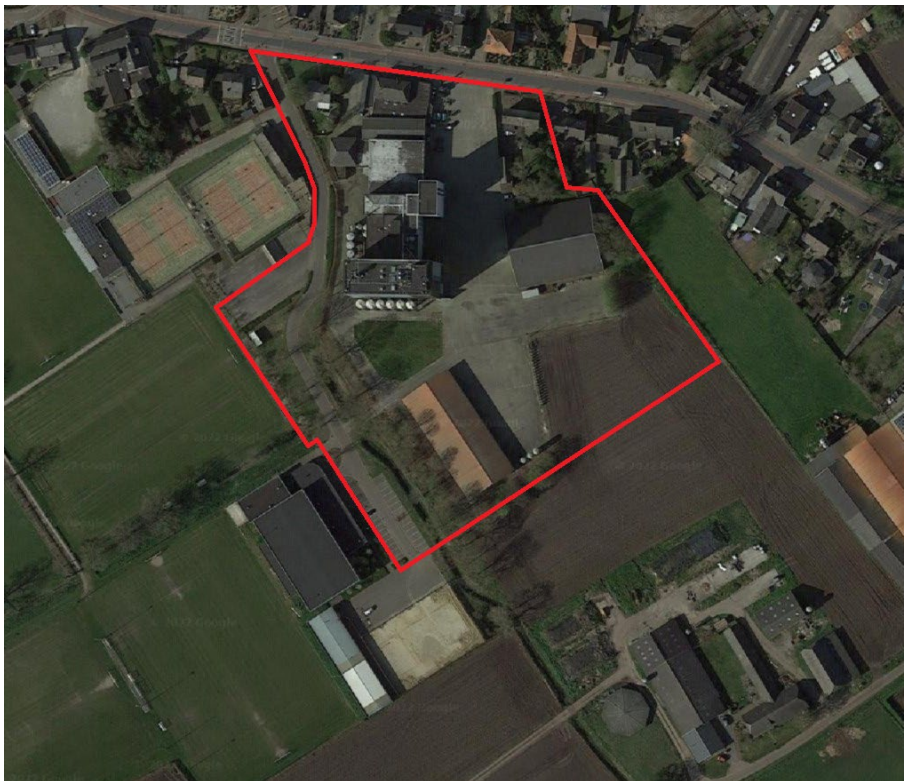
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige Boerenbond-fabriek aan de Molenstraat (N602) in Wanroij. De fabriek staat inmiddels al zeven jaar leeg. Op het terrein is tevens een filiaal van Welkoop gevestigd, welke nog wel in bedrijf is. Naast het Welkoop-terrein zijn ook twee bestaande vrijstaande woningen in het plangebied aanwezig, te weten Molenstraat 2 en 8. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wanroij, sectie A, nummers 1563, 1573, 2059, 2440, 2752, 2753, 2754 en 2756 en heeft een oppervlakte van circa 20.280 m².

Het plangebied ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied, aan de rand van de kern Wanroij. Aan de westzijde grenst het plangebied aan tennisvelden, voetbalvelden en een sporthal. Ten zuiden grenst het plangebied aan het perceel van het agrarisch bedrijf aan de Bus 7. De noordkant wordt begrensd door de Molenstraat (N602) en ten oosten grenst het plangebied aan de tuinen van de burgerwoningen aan de Molenstraat en een weide.



Globale ligging plangebied



Gedetailleerde ligging plangebied

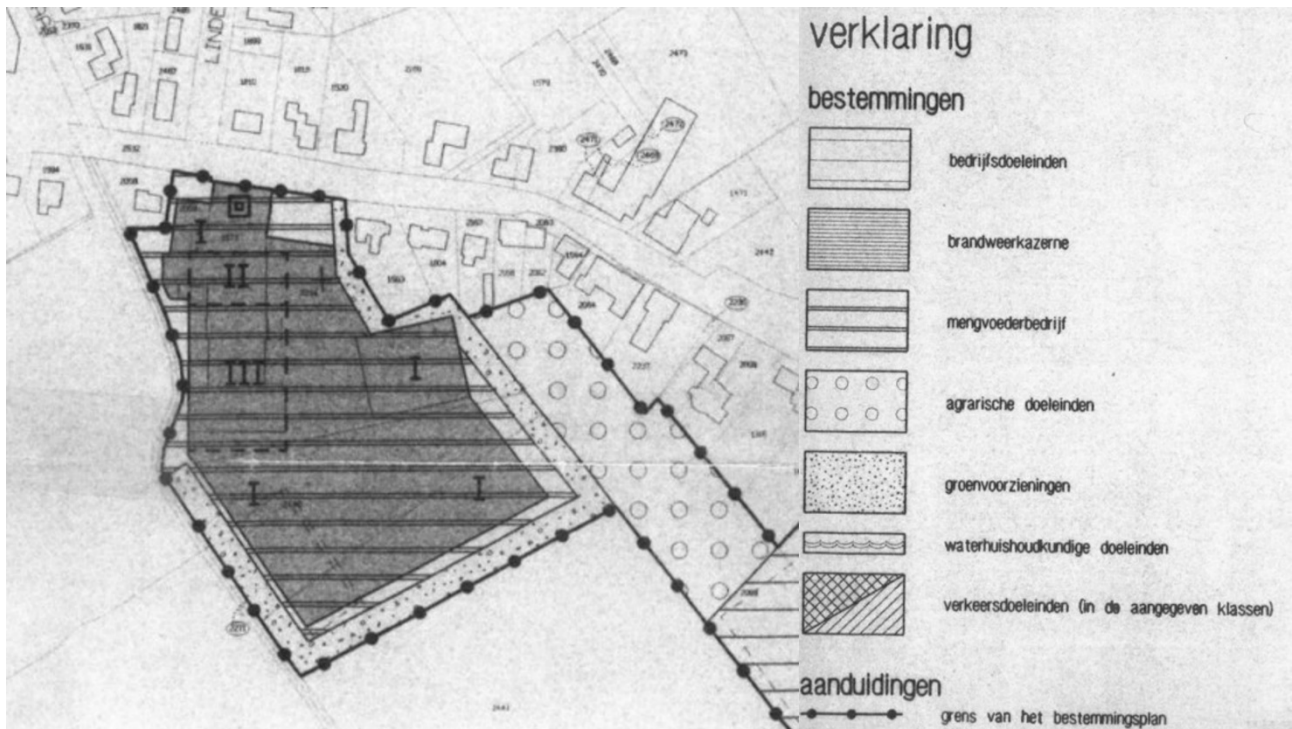
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenveld', zoals vastgesteld op 30 september 1993 door de gemeenteraad van Wanroij. Op deze locatie geldt de detailbestemming 'Mengvoederbedrijf'. Voor het perceel Molenstraat 8, behorende bij het plangebied, geldt het bestemmingsplan 'Kom Wanroij', zoals vastgesteld op 23 december 1993. Ter plekke van dit perceel geldt de bestemming 'Wonen C', waar wonen is toegestaan. Er is een geveelijn aangegeven en een maximale goothoogte van 4 tot 6 meter vastgesteld.

Ter plekke van het perceel Molenstraat 2, eveneens behorend tot het plangebied, geldt het bestemmingsplan 'Kom Wanroij' zoals vastgesteld op 22 april 2013 door de gemeenteraad van Sint Anthonis. Op deze locatie gelden de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Net als ter plekke van de Molenstraat 8 ligt rond de bestaande woning een bouwvlak met bouwaanduiding 'vrijstaand' en maatvoering 6 en 11 meter voor respectievelijk goot- en bouwhoogte. De locatie ligt ten dele binnen gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' en aan de westzijde binnen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – watergang'.

Aan de westzijde van het bedrijfsterrein zijn sportvelden en een sporthal gelegen, welke door een bestaande groenstrook worden afgeschermd van het bedrijfsterrein. De bestaande groenstrook ligt ten dele binnen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenveld' en ten dele binnen bestemmingsplan 'Kom Wanroij'. Het gedeelte gelegen binnen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenveld' is bestemd als 'groenvoorzieningen'. Daar waar de groenstrook binnen bestemmingsplan 'Kom Wanroij' ligt geldt grotendeels de bestemming 'Sport'. In de groenstrook is tevens het beekje De Oude Lage Raam gelegen, welke betrokken wordt binnen het plangebied ten behoeve van landschappelijke inpassing en groenvoorziening. De Oude Lage Raam is bestemd als 'Water' met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – watergang'. Het gedeelte van het sportterrein dat bij het plangebied wordt betrokken, bestaande uit Het Paddenpad, groenstroken en parkeervoorzieningen, is in het huidige bestemmingsplan aangegeven met de bestemming 'Sport'.

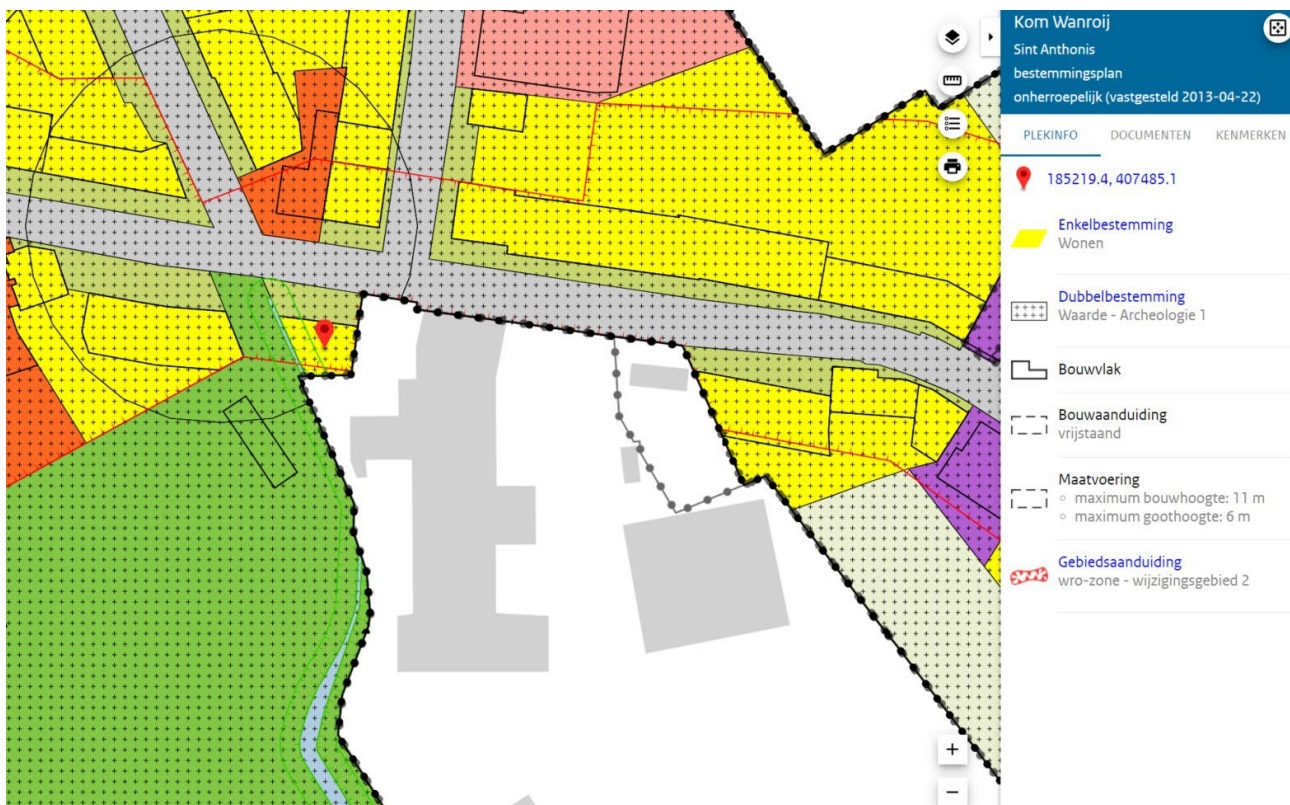
Onderstaande afbeeldingen geven de geldende bestemmingsplannen weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenveld'



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Wanroij' (1993) (deelgebied Molenstraat 8 rood omkaderd)



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Wanroij' (perceel Molenstraat 2 aangeduid met rode bolletje)
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

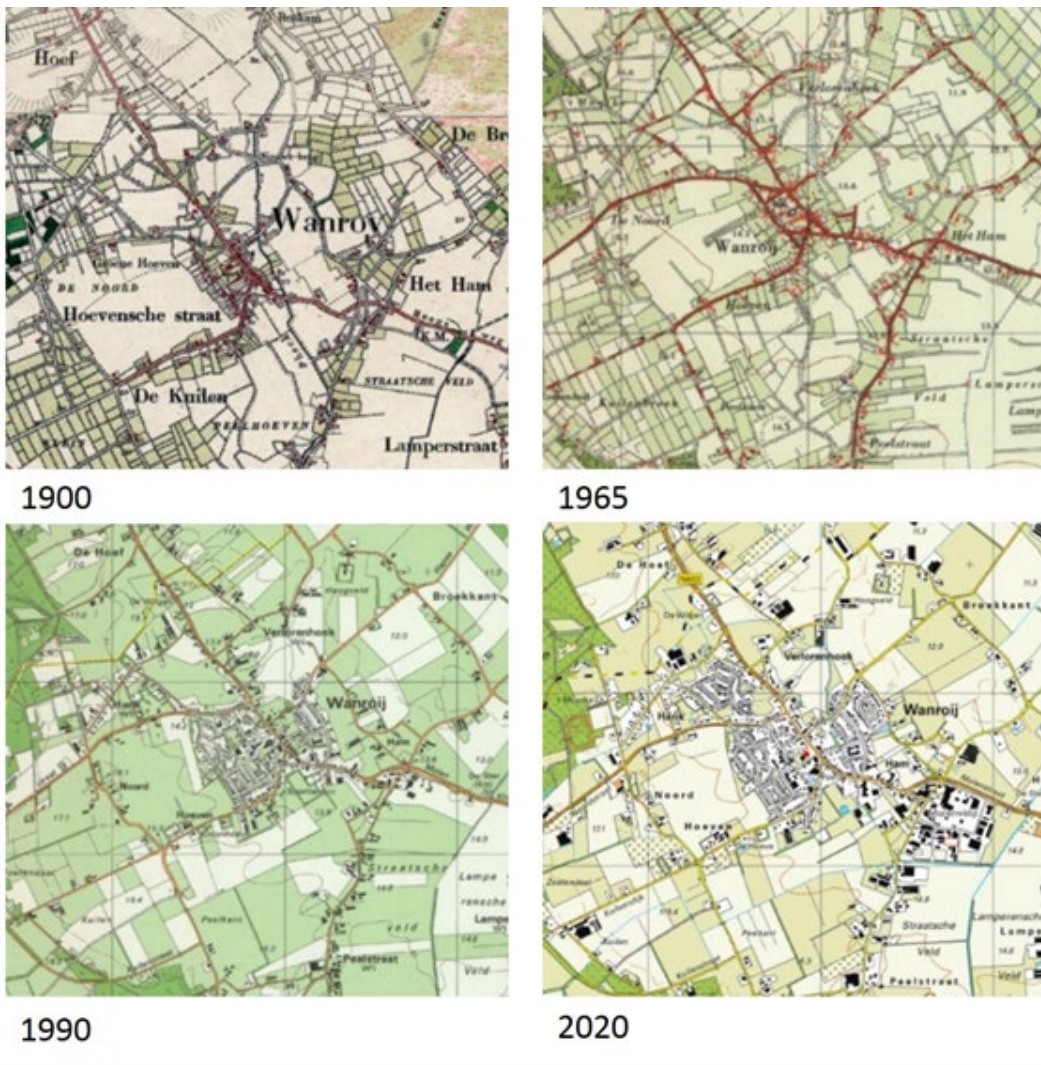
2.2 Historische ontwikkeling

Het dorp Wanroij is ontstaan in de Middeleeuwen op één van de twee zandruggen in de voormalige gemeente Sint Anthonis. De plattegrond van de nederzetting destijds lijkt te wijzen op een oorsprong als beekdalnederzetting. Door de geïsoleerde ligging is de ontwikkeling van de plaats tot omstreeks 1925 zeer bescheiden. Pas als grote delen van de woeste Peelgronden in de gemeente tot landbouwgrond en productiebos worden ontgonnen en er een eind komt aan de geïsoleerde ligging, ontwikkelt Wanroij zich als dorp verder. Ook de infrastructuur in en rond de kern Wanroij is lange tijd achter gebleven: rond 1850 worden de eerste wegen in de kern verhard, in 1891 komen de eerste straatlantaarns en pas in 1922 wordt de eerste verharde verbindingsweg gerealiseerd, namelijk richting Haps.

Mede door de geïsoleerde ligging en beperkte ontwikkeling in de 19e en begin 20e eeuw bleef het aantal inwoners van Wanroij in deze periode steken op circa 1.100. Pas na gemeentelijke herindelingen en door de natuurlijke bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog steeg de bevolkingsomvang van Wanroij naar de huidige circa 3.000 inwoners.

Al sinds omstreeks 1800 is er levendigheid op de locatie van het plangebied. Het begon met een woonhuis met bakkerij, wat tot circa 1900 de enige bebouwing binnen het plangebied bleef. In 1906 werd achter de woning met bakkerij de Coöperatieve stoomzuivelfabriek Sint Cornelis opgericht. In deze stoomzuivelfabriek werd melk uit de regio verwerkt tot boter, kaas en overige melkproducten. De stoomzuivelfabriek was tot 1949 actief op deze locatie en werd in dat jaar verkocht aan de Boerenbond Wanroij. De zuivelfabriek werd op dat moment gefaseerd vervangen door de huidige bebouwing ten behoeve van een veevoederfabriek. Met name de hoge silo domineert sindsdien de skyline van de dorpskern Wanroij. In de daaropvolgende periode is het Boerenbond-terrein als gevolg van nieuwe stedelijke ontwikkelingen steeds verder ingesloten geraakt binnen de bebouwde kom van Wanroij. Uiteindelijk is in 2015 het laatste veevoer getransporteerd vanuit Wanroij en werd de fabriek definitief gesloten. De vestiging van de Welkoop aan de noordzijde van het plangebied is wel nog steeds open.

Direct ten westen loopt het beekje De Oude Lage Raam, welke van noord naar zuid de kern Wanroij doorsnijdt. Door de ontwikkeling van het naastgelegen bedrijfsterrein en het sportpark ten westen ervan is deze watergang geïsoleerd komen te liggen van de openbare ruimte, omzoomd door veel opgaand groen en deels overkluisd. In het verleden bevond zich op het terrein van de voormalige fabriek het zogenaamde fabriekspadje. Dit pad is eveneens met de ontwikkeling van de omgeving van de watergang verloren gegaan.



Historische ontwikkeling Wanroij 1900 tot heden (bron: topotijdsreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De kern Wanroij wordt gekenmerkt door een eenvoudige lineaire structuur die in hoofdzaak bestaat uit de Molenstraat aan de zuidzijde en de Millseweg aan de noordwestzijde van het dorp. Aan weerszijde van deze hoofdstructuur zijn in verschillende perioden nieuwe woonwijken toegevoegd. Met name ten westen van de Millseweg komt de woonfunctie naar voren als primaire functie. De zuidkant van Wanroij wordt gekenmerkt door een meer gemengd karakter, met een bedrijventerrein, een sportcomplex van voetbalvelden, tennisvelden en sporthal en verspreide agrarische bedrijvigheid. Ook het Welkoop-terrein maakt onderdeel uit van dit gemengde gebied.

De bebouwing in de omgeving bestaat oorspronkelijk uit vrijstaande woningen uit verschillende tijdspannen. In latere perioden zijn hier twee-onder-een-kapwoningen en een kleinschalig appartementencomplex aan toegevoegd en zijn enkele vrijstaande woningen gesplitst in twee zelfstandig bewoonbare woningen. Ten zuiden van het plangebied gaat het voormalig industriegebied over in het buitengebied van de kern Wanroij. Middels herontwikkeling van het plangebied kan hier een geschikte afronding van de bebouwde kom worden gerealiseerd.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Tot 2015 is de veevoederfabriek van de Boerenbond in gebruik geweest. Sindsdien staan de fabrieksgebouwen en -installaties leeg. De Welkoop-vestiging op het terrein is tot op heden nog steeds in gebruik.

Het plangebied is aan de noordzijde ontsloten vanaf de Molenstraat en heeft een oppervlakte van circa 20.280 m². In oostelijke richting is via de Molenstraat het bedrijventerrein Molenveld te bereiken en westelijke richting voert de Molenstraat richting het dorpscentrum van Wanroij; beide zijn gelegen op circa 230 meter afstand van het plangebied. Direct aan de Molenstraat is de Welkoop gevestigd. De ingang van de winkel met het parkeerterrein liggen aan de oostkant van de winkel. Via een verharde inrit is vervolgens het fabrieksterrein te bereiken. Het fabrieksterrein is grotendeels met klinkerbestrating verhard. De fabrieksgebouwen liggen aan de westzijde van het terrein en achter de Welkoop-vestiging staat het voormalige kantoorpand van de Boerenbond. Dit kantoorpand kent een eigen toegang tot de Molenstraat ten westen van de inrit van de Welkoop. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een grote loods met zadeldak. Ten zuiden van deze loods gaat het verharde terrein over in akkergronden. Verder naar de zuidzijde van het plangebied bevindt zich nog een schuur bedoeld voor de stalling van werkvoertuigen. Achter de fabrieksgebouwen (aan de westzijde) bevindt zich een groenstrook met daarachter de watergang De Oude Lage Raam; in de huidige situatie ligt deze watergang verscholen in het groen en niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. De groenstrook vormt de westelijke grens van het bedrijfsterrein met het aangrenzende sportcomplex. Het naastgelegen Paddenpad, de ontsluiting van het sportterrein, en de groenstroken hierlangs vormen de westelijke begrenzing van het plangebied.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



Voorzijde plangebied gezien vanaf de Molenstraat in zuidelijke richting



Voormalige fabrieksgebouwen gezien vanuit zuidoostelijke richting



Achterterrein met voormalige fabrieksgebouwen (links) en opslagloods (rechts) gezien vanuit zuidelijke richting



Schuur aan zuidzijde van het plangebied, gezien vanuit noordelijke richting



Achterzijde fabrieksgebouwen aan westelijke grens plangebied (links) en groenstrook aan westgrens plangebied (rechts)



Wegprofiel Molenstraat in oostelijke richting (links) en westelijke richting (rechts)



Voorzijde opslagloods aan oostzijde plangebied gezien vanuit westelijke richting

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De bestaande bebouwing van de voormalige Boerenbond-fabriek binnen het plangebied wordt gesloopt. Tevens verdwijnt de Welkoop-vestiging aan de Molenstraat en wordt ook dit pand gesloopt.

De toekomstige invulling bestaat allereerst uit maximaal 80 nieuw te realiseren woningen, verdeeld over verschillende woningtypen. Dit betreffen zowel grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast blijven de bestaande woningen aan de Molenstraat 2 en 8 gehandhaafd. Tot slot worden 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen voorzien. Het plangebied wordt ontsloten via een ontsluitingsweg aan de Molenstraat. Aan de westzijde wordt via een wandel-/fietspad de verbinding gemaakt met het Paddenpad en de sportvelden.

3.3 Stedenbouwkundige opzet en bouwplan

Door stedenbouwkundig bureau CB5 is voor de voorgenomen ontwikkeling een stedenbouwkundig plan met verkavelingsvarianten opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

In de stedenbouwkundige visie wordt een concept uitgewerkt dat als kwaliteitskader dient voor het stedenbouwkundig plan. Het doel van de stedenbouwkundige visie is een haalbaar, flexibel en faseerbaar plan te maken dat zorgvuldig is ingepast in de omgeving, kan anticiperen op een veranderde marktvraag en de huidige dynamiek in de bouwsector.

Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt in een concept en deelthema's. Deze geven de ruimtelijke en functionele hoofdkeuzes weer om te komen tot een haalbaar plan. Middels een reeks varianten is aangetoond dat binnen het concept verschillende programmatische ontwikkelingsmogelijkheden oplosbaar zijn, zelfs het maximale aantal woningen dat is afgesproken in de anterieure overeenkomst. Deze varianten zijn niet volledig tot in detail uitgewerkt; een verdere uitwerking tot een volwaardig stedenbouwkundig plan is in de volgende fase nog noodzakelijk.

Van deze reeks is de meest kansrijke variant uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan (VO). Deze variant bestaat uit 71 grondgebonden woningen bestaande uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, seniorenwoningen en rijwoningen.

De belangrijkste punten voor de stedenbouwkundige visie zijn:

- Eenduidig en flexibel concept: de wegenstructuur wordt vastgelegd, nog variatie in bouwvelden mogelijk.
- Bestaande groenqualiteiten van beekzone benutten en uitbreiden met groene driehoek en straat-groen.
- Doorgroeimogelijkheden naar het zuiden niet uitsluiten.
- Efficiënte verkaveling en daarmee zuinig ruimtegebruik op de locatie.
- Klimaatadaptief ontwerpen.



Stedenbouwkundig concept (bron: CB5)

De hoofdstructuur van het plan wordt bepaald door de lintstructuur van de Molenstraat en de beek aan de westzijde van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt in de zone langs de Molenstraat (lintstructuur) en de woonbuurt (planmatige opzet) daarachter. De opzet van de woonbuurt wordt bepaald door de lus van de wegenstructuur en de groene driehoek.

Het groen in het plan wordt zoveel mogelijk geclusterd rondom de beek en de groene driehoek. Deze opzet zorgt ervoor dat vanuit de woonbuurt het groen langs de beek maximaal beleefbaar gemaakt voor de bewoners. De bestaande bomen in deze zone worden zoveel mogelijk ingepast en er worden bomen toegevoegd.

De zone langs de beek is een belangrijke drager voor de ontwerpfilosofie van de Groene Generatie. CB5 ziet een omslag in het denken over woongebieden die verder gaat dan alleen 'klimaat adaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO₂/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar de maatschappij mee te maken heeft. Als bureau heeft CB5 de ontwerpfilosofie van de 'Groene Generatie' gedefinieerd volgens vier ontwerpprincipes:

1. Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde: Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten
2. Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig: De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.
3. Stimuleer mensen naar buiten te gaan: De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.
4. Maak zichtbaar en bewust: Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.



De Groene Generatie (bron: CB5)

De beekzone en groene driehoek lenen zich perfect voor het uitwerken van de ontwerpprincipes 1, 3 en 4 van de Groene Generatie. In de woonstraten wordt vooral gefocust op ontwerpprincipe 2.

Onderdeel van de planvorming is het herstellen van de beek voor over de gehele diepte van het eigendom, zowel binnen als buiten plangebied. De herinrichting van de beekzone wordt in fase 1 uitgevoerd. De groene beekzone vormt daarmee de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied. De beekzone verbindt de woonwijk met het sportpark, een belangrijk groengebied in de kern Wanroij. Het onverharde historische 'fabriekspad' langs de beek wordt hersteld tot aan het einde van het eigendom. Op termijn kan het pad verder door getrokken worden tot aan de Bus. Daarmee wordt een wandelroute gecreëerd die de woonwijk verbindt met het agrarische landschap.

Door zijn vorm en positie vormt de groene driehoek een scharnierpunt in de woonbuurt. Vanaf de T-splitsing in het plan vormt de groene driehoek een zichtlijn naar de beekzone.

De groene driehoek biedt ruimte aan de benodigde waterberging door middel van een wadi (120 m³) en biedt ruimte voor spelen. Er is ruimte voor enkele speeltoestellen en een zitplek op het droge deel van de groene driehoek. De wadi wordt ingericht met speelaanleidingen zoals bijvoorbeeld een omgevallen boomstam en stepping stones die bij een droge en natte wadi uitdagende spelervaringen bieden.

De planopzet heeft als consequentie dat er achterzijden van woonpercelen naar het landschap zijn gericht aan de zuid- en oostzijde. Als basis voor de landschappelijke inpassing wordt gekozen voor een landschappelijke haag op de kavel. De landschappelijke haag met een minimale breedte van 2,0 meter en een minimale hoogte van 2,0 bestaat uit meerdere soorten met daartussen enkele (kleine) bomen waardoor er een gevarieerde landschappelijke haag ontstaat. In deze haag kunnen enkele bestaande bomen behouden worden die nabij de perceelsgrens van de kavel zijn gesitueerd.

De woonbuurt is middels een hoofdentree aan de Molenstraat ontsloten met een verkeerslus (twee rijrichtingen) door het plan. Vanaf deze verkeerslus is het groen langs de beek goed ervaarbaar. Voor een plan is een tweede ontsluiting verplicht voor calamiteiten. Vanaf de verkeerslus is er een doorsteek naar 't Paddenpad. In de normale situatie is het een langzaamverkeerspad.

De parkeercoffer in de strook langs de Molenstraat wordt ontsloten vanaf 't Paddenpad. Verkeerskundig is een directe ontsluiting van de parkeercoffer op de Molenstraat niet wenselijk. Door te kiezen voor deze parkeercoffer blijft een deel van het verkeer uit de nieuwe woonbuurt. In de straatprofielen is er ruimte voor haaks- en langsparkeren in de straatprofielen met daartussen ruimte voor laag groen en bomen. De vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen, seniorenwoningen en enkele rijwoningen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein.

De hoofdstructuur van de wegen en het groen vormt enkele woonvelden die bestaan uit twee woonsferen. Aan de Molenstraat wordt met de woonsfeer aangesloten op de gevarieerde typologie, de variatie in rooilijnen en de klein korrelige lintstructuur. Deze variatie wordt doorvertaald naar de beeldkwaliteit. De twee bestaande woningen aan weerszijden van de nieuwbouw zijn onderdeel van het perceel en worden ingepast. Voor de linkerwoning wordt de kavel gerespecteerd, bij de rechterwoning kunnen de kavelgrenzen worden aangepast op de nieuwe verkaveling.

De woonbuurt daarachter krijgt een planmatige en projectmatige opzet met woningen gericht naar de straten en parkruimte. In het concept zijn zones aangeduid voor de toegestane typologieën per zone:

1. grondgebonden woningen, gestapelde woningen en niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen;
2. grondgebonden woningen;
3. twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen.

De hierboven benoemde planbeschrijving is verder uitgewerkt in de deelaspecten bebouwingsstructuur, groenstructuur, overgang privé-openbaar, verkeersstructuur, openbare ruimte en overig.

Beeldkwaliteit

Hoewel het plangebied welstandvrij is, is een inspiratiekader beeldkwaliteit opgezet. Met de gebruikte uitgangspunten voor de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de wensen van omwonenden en toekomstige bewoners vanuit het participatietraject. Gestreefd wordt naar een planmatige wijk met planmatige architectuur. Een belangrijk aspect is om aan te sluiten op de Wanroijse beeldkwaliteit. Belangrijke aspecten zijn de baksteenarchitectuur met mix van traditioneel en eenvoudig dorps, historiserend en tijdloos, het refereren aan het verleden van de plek, het gevarieerde straatbeeld aan de Molenstraat en eenheid in de woonbuurt met voldoende variatie.

Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dat er vraaggericht ontwikkeld wordt. Daarom is er gekozen voor een zekere mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan aan de binnenzijde van het plangebied. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden op deze locatie en aan te tonen dat er meerdere mogelijkheden zijn waarbij een sluitende parkeerbalans haalbaar is, zijn er diverse proefverkavelingen gemaakt. Variant 1 tot en met 4 gaat uit van een verkaveling uit diverse typen grondgebonden woningen. De varianten 5 en 6 gaan, naast de grondgebonden woningen, uit van gedeeltelijk gestapelde woningen, waarbij ook zorgwoningen worden ingepast. De varianten zijn nog niet volledig tot in detail uitgewerkt; de verdere uitwerking tot een volwaardig stedenbouwkundig plan is in de volgende fase nog noodzakelijk.

De meest kansrijke variant is uitgewerkt tot het stedenbouwkundige plan (VO). Deze variant bestaat uit 71 grondgebonden woningen bestaande uit een mix van vrijstaande woningen (3), twee-onder-een kapwoningen (14), seniorenwoningen (15) en rijwoningen (37). In het plan is ca. 68% uitgeefbaar, 24% verharding en 18% groen. Per woning is er ca. 61 m² aan groen per woning. Een gesloten parkeerbalans is mogelijk met de huidige geldende parkeernorm en bij de CROW normering (gemiddelde van bandbreedte).

Op SO-niveau zijn 6 varianten uitgewerkt om aan te tonen dat binnen het concept meerdere verkavelingen haalbaar lijken te zijn. Deze verkavelingen variëren tussen 71 en 92 woningen.



Stedenbouwkundig schetsontwerp variant 2 (uitsluitend grondgebonden woningen)

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen zijn strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Molenveld', 'Kom Wanroij' (1993) en 'Kom Wanroij' (2013). Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de bestemming 'Mengvoederbedrijf'. Het realiseren van maximaal 90 nieuwe woningen (waarvan 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen) en 2 bestaande woningen, met bijbehorende ontsluitingsweg, wegen voor verblijfsverkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen is in strijd met de bestemmingsomschrijving. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van een in onbruik geraakt fabriekscomplex centraal in een woonkern. Met de herontwikkeling van het terrein wordt deze onwenselijke functie binnen een woongebied verwijderd ten behoeve van ruimte voor wonen. Met deze binnenstedelijke ontwikkeling wordt aangesloten op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het zorgdragen voor een goede leefomgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging

van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

4.3.2.1 Conclusie

Geen van de bovengenoemde nationale belangen zijn in het geding bij de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het Barro bestaan er hiermee geen belemmeringen.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Het beleid volgens hieruit met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en verkeersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Het onderhavig initiatief heeft met name betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

4.3.3.1 Conclusie

Het planvoornemen behelst de transformatie van een grotendeels leegstaand bedrijfsterrein naar een nieuwe woonwijk. Hiermee wordt aangesloten op de voor dit plan meest relevante pijler. Onderhavige ontwikkeling raakt verder geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschre-

ven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Welkoop-terrein tot woonwijk is door Stec Groep een ladderonderbouw opgesteld voor de beoogde woningen. De bevindingen uit de ladderonderbouw zijn in deze paragraaf benoemd. Het volledige rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen worden.

De toetsing aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, heeft plaatsgevonden conform de Laddersystematiek. Hierbij zijn de volgende stappen doorlopen:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

Allereerst dient nagegaan te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in paragraaf 4.3.4.1. Voor woningbouwlocaties geldt dat er, op basis van jurisprudentie, uitgegaan kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij plannen bestaande uit 12 of meer woningen. Dit betekent dat de beoogde 80 nieuwe woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro.

Voor andere stedelijke ontwikkelingen, waaronder maatschappelijke (zorg)functies, geldt vaak dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag meer dan 500 m² bedraagt. De 10 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen in dit plan blijven binnen de omvang¹ van 500 m². Hiermee zouden de beoogde niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen an sich geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn. In combinatie met de 80 reguliere woningen is dit echter wel een grotere ontwikkeling en kwalificeert deze zich wel als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Hierbij is de zorgfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie.

Wanneer vaststaat dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, is het van belang om vast te stellen of het plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Voor plannen buiten BSG geldt een zwaardere motiveerplicht voor de Ladder, voor plannen binnen BSG hoeft alleen aangetoond te worden dat het plan voorziet in een behoefte. Het plangebied ligt stedenbouwkundig aan de rand van het bestaand stedelijk weefsel van Wanroij en is reeds bebouwd met bedrijfsgebouwen. Hierdoor kan beargumenteerd worden dat het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk weefsel. Ook planologisch is grotendeels sprake

¹ Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld oppervlak van 45 m² per bewoner.

van bestaand stedelijk gebied. Zoals reeds aangegeven zijn de gronden in het plangebied momenteel bestemd voor stedelijke functies, namelijk grotendeels 'mengvoederbedrijf' en 'groenvoorzieningen' aan de randen.

De derde stap van de Ladder bestaat uit het bepalen van de behoefte aan woningbouw. Hiervoor dient het ruimtelijk verzorgingsgebied te worden vastgesteld. Op basis van verhuisgegevens is de marktregio voor woningbouw vastgesteld op de voormalige gemeenten uit de regio Land van Cuijk (Boxmeer, Mill en Sint Hubert, Grave en Cuijk), welke vanaf 1 januari 2022 tevens samen de gemeente Land van Cuijk vormen. Het aandeel van inkomende verhuizingen (en uitgaande) verhuizingen vanuit deze gemeenten is ongeveer 60%.

Om de woningbehoefte te bepalen zijn huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant en Primos voor de periode 2022-2032 in beeld gebracht. De woningvraag in het Land van Cuijk bestaat op basis van deze prognoses voor de genoemde periode uit 2.420 tot 2.955 extra woningen. De totale harde plancapaciteit in de gehele marktregio bestaat uit ongeveer 1.700 woningen in vastgestelde of onherroepelijke plannen (peildatum 1 juni 2021). Daarnaast zijn er zachte plannen voor circa 2.260 woningen, waaronder het Korenveld te Wanroij, en circa 1.600 woningen in zeer zachte initiatieven.

Na confrontatie van de (netto) harde plancapaciteit met de additionele woningvraag blijkt dat er binnen de marktregio een totale kwantitatieve additionele woningbehoefte bestaat aan circa 720 tot 1.255 woningen tussen 2022 en 2032. De geplande 80 woningen (en 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen) in dit plan voorzien in een woningbehoefte in de periode 2022-2032 binnen de marktregio. Wanneer de woningen in dit plan in mindering worden gebracht op de totale additionele behoefte in de marktregio, resteert nog steeds een ruime behoefte van circa 630 tot 1.175 reguliere woningen tot 2032.

Behoeftte aan appartementen, seniorenwoningen en zorgwoningen

Het voorgenomen plan voorziet, naast grondgebonden gezinswoningen, afhankelijk van de te kiezen variant in circa 23 appartementen en 12 tot 30 seniorenwoningen. De komende tien en twintig jaar neemt in de gemeente Land van Cuijk het aantal 65-plus huishoudens sterk toe. Deze doelgroep geeft doorgaans de voorkeur aan gelijkvloerse woonvormen, in de vorm van appartementen of grondgebonden nultreden- of levensloopbestendige woningen (zoals de beoogde seniorenwoningen).

Ook de beoogde 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen voorzien in de vraag vanuit een toenemend aantal institutionele huishoudens in de marktregio. Tot 2032 gaat het om circa 235 institutionele huishoudens en tot 2042 zelfs om circa 480. Door de aanwezige zorg voor deze tien zorgwoningen kunnen bewoners van de reguliere appartementen en seniorenwoningen ook gebruik maken van nabije zorg. Hierbij moet gedacht worden aan de kleinschalige begeleid wonen concepten zoals deze de afgelopen jaren in toenemende mate verschijnen, zoals een zorgvilla of herbergier.

4.3.4.3 Conclusie

Uit de door Stec groep uitgevoerde Laddertoets blijkt dat het plan gerealiseerd gaat worden op een locatie die grotendeels in bestaand stedelijk gebied ligt. Daarnaast blijkt dat het plan, op basis van confrontatie van woningbehoefte (conform de laatste woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant 2020) en bestaande plancapaciteit, voorziet in een additionele woningbehoefte binnen de marktregio en gemeente Land van Cuijk. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. De provincie wil met de Omgevingsvisie, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, al gaan werken volgens de uitgangspunten behorende bij de Omgevingswet. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het gaat om ambities op het gebied van energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie blijft ook inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied. De komende 10 jaar ligt er voor de provincie Noord-Brabant een grote woningbouwopgave van circa 120.000 nieuwe woningen, hierna loopt volgens de prognoses de opgave terug in omvang. Deze opgave biedt een kans om tegelijkertijd invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, het klimaatbestendig maken van stedelijke gebieden en de kwaliteit ervan op orde te brengen.

De locatie betreft een bedrijfsterrein met daarop grotendeels leegstaande fabrieksgebouwen, installaties en een vestiging van de Welkoop, die nu nog in gebruik is, maar ook leeg komt te staan. Als bedrijfsterrein heeft deze locatie, gezien de ingesloten ligging in de kern Wanroij, geen toekomstperspectief. Het betreft dan ook een binnenstedelijke transformatieopgave.

Ten aanzien van de woningbouwopgave sluit de provinciale Omgevingsvisie aan op de woningbehoefteprognoses voor de regio's en gemeenten in Noord-Brabant. Uit de ladderonderbouwing van Stec blijkt dat er in de marktregio Land van Cuijk behoefte is aan circa 720 tot 1.255 woningen tot 2032.

In Wanroij is derhalve behoefte aan woningbouw. Daarom is er voor deze transformatieopgave een plan ontwikkeld voor de realisatie van maximaal 90 nieuwe wooneenheden, waarvan 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen. Deze transformatie sluit aan op de principes van duurzame verstedelijking in de Brabantse Omgevingsvisie en past binnen de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.2.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met het beleid uit de provinciale Omgevingsvisie.

4.4.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking.

De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

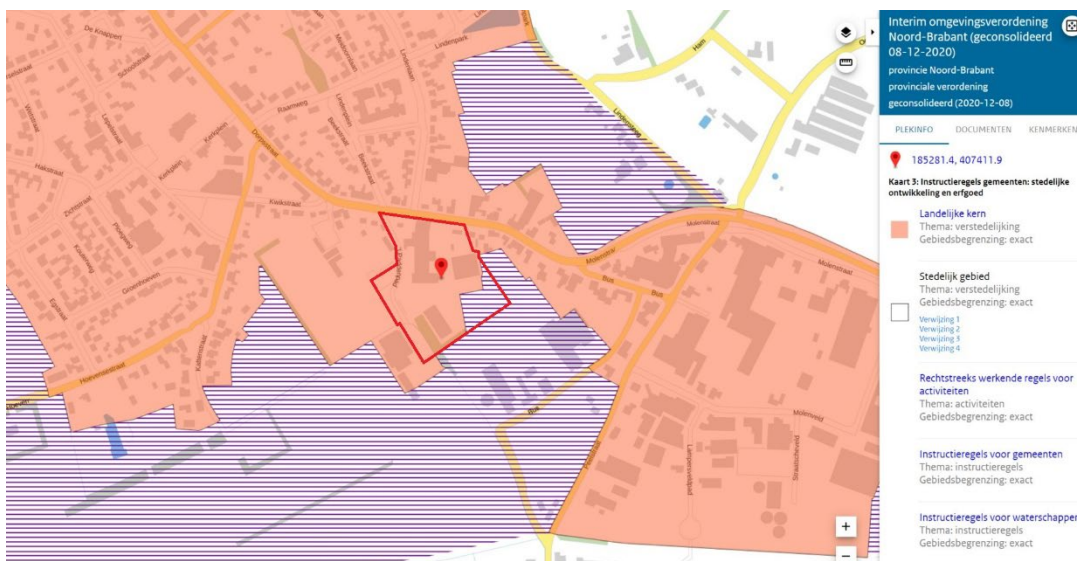
- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondin-genwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conform de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening is het plangebied grotendeels aangewezen als landelijke kern in stedelijk gebied (zie navolgende afbeelding) en een klein deel als 'verstedelijking afweegbaar'.

Op basis van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening van toepassing. Onderstaand wordt onderbouwing gegeven aan de wijze waarop dit plan invulling geeft aan

de aspecten van een duurzame stedelijke ontwikkeling volgens artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het grootste deel van het plangebied is gelegen binnen Stedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 4.3.4 van deze toelichting is reeds beschreven dat de beoogde woningen passen binnen de regionale afspraken. Ten tweede dient sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling, waartoe lid 2 van artikel 3.42 van toepassing is.

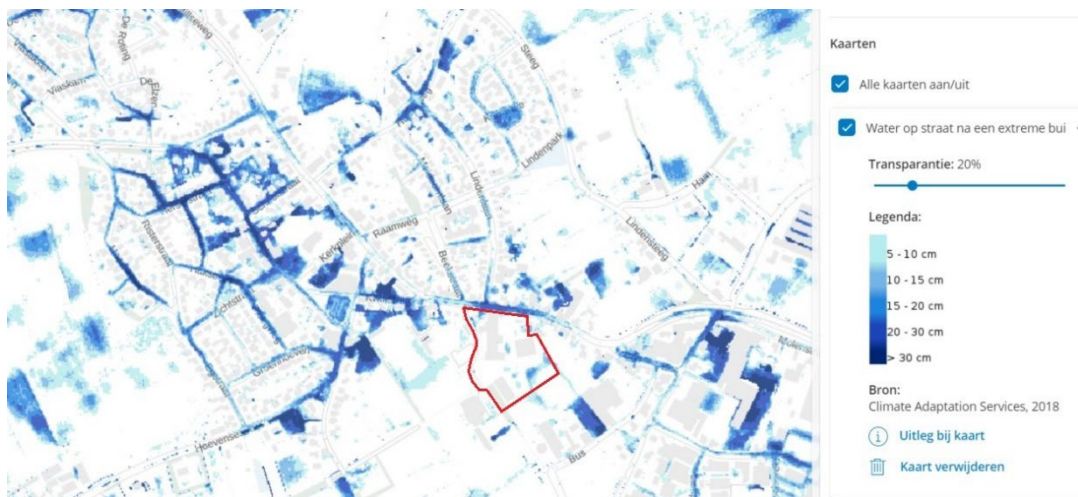
Middels de diverse uitgevoerde milieuonderzoeken, waarop in hoofdstuk 5 van deze toelichting verder wordt ingegaan, is aangetoond dat er sprake is van een gezonde leefomgeving. Tevens wordt met de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing asbesthoudende bebouwing verwijderd, waarmee een gezondheidsrisico voor de omgeving wordt weggenomen. Tot slot wordt met de inrichting van het plangebied in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met een aangename, rustige en veilige woonomgeving.

Ten aanzien van lid 2 sub b kan worden gesteld dat sprake is van transformatie van verouderd stedelijk gebied ter plekke van de bedrijfsbebouwing. Met de transformatie van een in onbruik geraakte bedrijfslocatie is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik; in het geldend bestemmingsplan is de bedrijfslocatie volledig bestemd voor 'Mengvoederbedrijf'.

Het plan geeft invulling aan de duurzaamheidsdoelstellingen uit lid 2, sub c en d. De beoogde woningen worden gebouwd conform de meest actuele BENG-eisen en voldoen daarmee aan de momenteel gestelde voorwaarden aan duurzaamheid. Verder wordt in het plan rekening gehouden met klimaatverandering; het plangebied is in de huidige staat voor een aanzienlijk deel verhard. In de toekomstige situatie wordt 17,6% van het totale terrein (22.400 m²) ingericht als openbaar groen en/of water. In totaal betekent dit 55,5 m² aan openbaar groen per woning. Door het verwijderen van oppervlaktes aan verharding en toevoegen van groen in de nieuwe woonwijk wordt hittestress tegengegaan en wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in de bodem. Uit raadpleging van kaartmateriaal van de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat in de huidige situatie al geen tot nauwelijks sprake is van het voorkomen van hittestress en/of wateroverlast binnen het plangebied (zie onderstaande afbeeldingen). Aangezien verharding wordt weggehaald en het plan daarmee hydrologisch positief is conform het Waterschapsbeleid, is er sprake van een positief effect op de leefomgeving als het gaat om aanpassen van de omgeving op risico's van klimaatverandering.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijk hitte-eiland effect (UHI)' (plangebied rood omlijnd) (bron: Atlas Leefomgeving)



Uitsnede kaartbeeld 'Water op straat na een extreme bui' (plangebied rood omlijnd) (bron: Atlas Leefomgeving)

Wat betreft lid 2 sub e (duurzame mobiliteit) wordt binnen het plangebied voorzien in nieuwe routes voor langzaam verkeer. Zo worden verbindingen aangelegd tussen het plangebied en de ten westen gelegen sportvelden. Tevens wordt er woningbouw ontwikkeld op loopafstand (circa 230 meter) van het dorpscentrum met voorzieningen. Lid 2 sub f (duurzame, concurrerende economie) is op onderhavig plan niet van toepassing, aangezien het de realisatie van een woonwijk betreft.

Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied, gelegen in zone 'Verstedelijking afweegbaar' in het landelijk gebied is daarnaast artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Ten aanzien van sub a kan worden gesteld dat voor het grootste deel van het plangebied sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling: het plangebied beslaat het volledige, eveneens als zodanig bestemde fabrieksterrein, waarvan door de jaren heen een beperkt onbebouwd deel buiten BSG is komen te liggen. Dit deel vormt niettemin een onlosmakelijk onderdeel van het fabrieksterrein en derhalve van de beoogde herbestemming. Het realiseren van de beoogde 80 woningen is, zoals in de als bijlage 2 opgenomen Ladderonderbouwing, op andere locaties binnen Stedelijk Gebied niet mogelijk. Met het planvoornemen wordt daarnaast invulling gegeven aan de transformatie van een leegstaand bedrijfsperceel op een locatie waar nieuwvestiging van vergelijkbare industriële bedrijvigheid niet wenselijk is. Het transformeren van de locatie (zoals onder sub b beschreven) naar een woonwijk vormt daarmee een realistische en logische oplossing. Aan sub c is eveneens in paragraaf 4.3.4 onderbouwing gegeven middels de door Stec uitgevoerde Laddertoetsing. Tot slot wordt aan sub d invulling gegeven door middel van een landschappelijke inpassing van het plangebied en een landschapsinvestering conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De berekening voor de landschapsinvestering is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In bijlage 3 bij deze toelichting is de berekening van de landschapsinvestering opgenomen. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de 1%-regeling; de vaste afdracht per m² die wordt vastgesteld op basis van 1% van de uitgifteprijs van het plangebied.

De westzijde van het plangebied zal worden ingericht als groenzone, waarbij ook het beekje De Oude Lage Raam beter zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt. Centraal in het plangebied wordt een deel van het terrein als groenzone ingericht, waar eveneens ruimte is voor waterberging en speelvoorzieningen. Ook de randen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied worden landschappelijk ingepast middels een robuuste groenstrook ten behoeve van een groene overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

Concluderend kan worden gesteld dat het planvoornemen passend is binnen de uitgangspunten voor stedelijke ontwikkeling volgend uit de Interim omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevindt zich momenteel in de ontwerpfase, maar de ontwerpverordening bevat eveneens relevante regelingen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. Artikel 4.55 uit de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant gaat in op dezelfde aspecten als artikel 3.42 uit de Interim Omgevingsverordening. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling eveneens in lijn is met de uitgangspunten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in artikel 4.55 van de ontwerp Omgevingsverordening.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.5 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.5.1 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- Schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- De waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora & fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- De kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- De betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op de waterbelangen die dit plan raakt en hoe in dit plan wordt omgegaan met het beleid van het Waterschap Aa en Maas.

4.5.2 Structuurvisie 'Kernen Sint-Anthonis'

De structuurvisie 'Kernen Sint-Anthonis' bevat een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen van de voormalige gemeente Sint-Anthonis tot 2030. De visie betreft de dorpskernen en de 'bebouwde kom', en omvat daarmee de gebieden die in de eerder opgestelde Structuurvisie Buitengebied (2013) buiten beschouwing zijn gebleven.

Bij de voorbereiding van de structuurvisie zijn burgers, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken. De belangrijkste opgaven die worden benoemd in de structuurvisie zijn:

- Aandacht voor het vasthouden van economische en sociale activiteiten in de kernen;
- Matchen van het programma van woningbouwprojecten met de daadwerkelijke vraag: meer betaalbare woningen voor starters;
- Zoeken naar een acceptabel en betaalbaar voorzieningenniveau voor de gemeente als geheel;

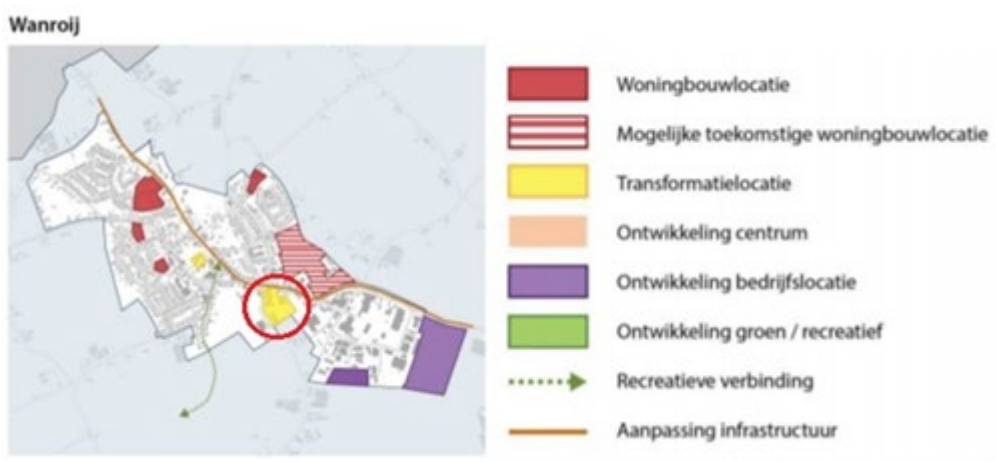
Op basis van deze kernopgaven zijn een aantal hoofdpunten gedefinieerd, welke als handvat dienen voor het uitvoeren van de geformuleerde kernopgaven:

- Ondersteunen van initiatieven van inwoners/ondernemers en vereenvoudiging van processen voor particulier initiatief;
- Ruimte bieden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw;
- Stimuleren van economische ontwikkeling, het bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen;
- Ruimte bieden aan kleinschalige initiatieven, passend bij toeristisch beleid (rust, ruimte en kleinschaligheid);
- Werken aan een duurzame agrarische sector.

Ten aanzien van wonen hanteert de gemeente Sint Anthonis de volgende uitgangspunten:

1. Bouwen voor de eigen behoefte, op basis van regionale afspraken;
2. Sturen op een evenwichtige woningvoorraad met bestaande woningbouwplannen;
3. Invulling van het woningbouwprogramma gedeeltelijk door middel van transformatie van bestaande voorraad.

De locatie van de Welkoop aan de Molenstraat te Wanroij is op de kaartbeelden behorende bij de structuurvisie aangeduid als 'transformatiegebied' (zie navolgende afbeelding).



Kaartbeeld kern Wanroij uit Structuurvisie 'Kernen Sint Anthonis' (plangebied rood omcirkeld)

4.5.2.1 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er invulling gegeven aan de transformatieopgave voor de Welkooplocatie door dit terrein om te vormen naar een woongebied. Het plan voorziet in een goede overgang naar het landelijk gebied en sluit aan op de naastgelegen sportvelden. Het beekje de Oude Lage Raam, ten westen van het plangebied, wordt meegenomen in de ontwikkeling van het terrein. Derhalve voldoet onderhavig plan aan de kaders gesteld in de structuurvisie. Het gemeentelijk woonbeleid wordt in paragraaf 4.5.2 verder toegelicht.

4.5.3 Woningbouwbeleid

Regionale woningbouwafspraken

In mei 2017 is door de provincie Noord-Brabant de provinciale bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose heeft als doel om richting te geven aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten. In de provinciale prognose wordt voor de voormalige gemeente Sint Anthonis gewerkt met een 'hoog scenario' (480) en een 'laag scenario' (370).

Vooruitlopend op de nieuwe prognoses is in de Regionale Agenda Wonen 2017 van het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant het groeicijfer voor de voormalige gemeente Sint Anthonis vastgesteld op 555 netto toe te voegen woningen voor de periode 2016-2026.

Gelet op de aantallen woningen zoals vastgesteld in de provinciale prognose en de Regionale Agenda Wonen 2017 is onderhavig plan, bestaand uit maximaal 80 woningen, passend binnen de woningbouwafspraken. Een en ander wordt ondersteunt door de uitkomsten van de in paragraaf 4.3.4 benoemde ladderonderbouwing. Hieruit blijkt dat de additionele woningbehoefte, waarvoor nog geen harde plannen bestaan, binnen de marktregio en gemeente Land van Cuijk tot 2032 neerkomt op circa 720 tot 1.255 woningen. De realisatie van de woningen binnen Korenveld voorziet in deze behoefte.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2013 is door de vijf gemeenten behorend tot het Land van Cuijk, welke per 1 januari 2022 gezamenlijk de gemeente Land van Cuijk vormen, een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In 2018 is deze woningmarktstrategie geactualiseerd. In deze woonmarktstrategie zijn zes uitgangspunten benoemd voor de woningmarkt in de regio:

1. **Een vitale regio.** Doel: tot 2030 groeien met 3.000 tot 4.000 woningen.
2. **Een gezonde woningmarkt.** Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen. Gemeentelijke sturing lokaal en afstemming regionaal.
3. **De juiste woning op de juiste plek.** Doel: onderscheid in woningbouwtoevoegingen per kern.
4. **Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal.** Doel: impuls kwaliteit bestaande voorraad.
5. **Een levensloopvriendelijke regio.** Doel: kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in eigen leefomgeving laten wonen.
6. **Een duurzame regio.** Doel: vanaf 2050 grotendeels alle woningen energieneutraal.

4.5.3.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit maximaal 80 woningen, draagt bij aan het doel om tot 2030 circa 3.000 tot 4.000 woningen toe te voegen in het Land van Cuijk. Het plan voorziet voor een groot deel in toevoeging van woningen voor starters en senioren, zowel koop als huur, waardoor de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Wanroij voor de toekomst kan worden gewaarborgd. Tot slot is er sprake van, zoals onder punt 3 benoemd, 'de juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een binnenstedelijke inbreidingslocatie, welke ook binnen het gemeentelijk beleid is aangeduid als transformatielocatie.

Het plan is passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

4.5.4 Bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Molenveld' en 'Kom Wanroij' (1993) en (2012)

Het plangebied valt binnen de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Molenveld', 'Kom Wanroij' (1993) en 'Kom Wanroij' (2013) en is bestemd als deels 'Mengvoederbedrijf', 'Wonen' en 'Wonen C'. Het geldend planologisch regime voorziet hiermee in stedelijke functies en sluit daarmee aan bij de omringende bestemmingen van de kern Wanroij.

De beoogde ontwikkeling tot woonwijk past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Een herziening van deze bestemmingsplannen is derhalve noodzakelijk.

4.5.5 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem en asbest', 'geluid', 'geur', 'flora en fauna' en 'archeologie' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het terrein van de Welkoop heeft MILON bv op 23 april 2021 een verkennend bodem- en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden in deze paragraaf toegelicht. De volledige rapportage is als bijlage 4 opgenomen bij de toelichting.

Vooronderzoek

De onderzoekslocatie betreft Molenstraat 2, 4, 6 en 8 en de bijbehorende percelen. Gebaseerd op het gebruik van de verschillende locaties is de onderzoekslocatie opgedeeld in drie deellocaties (zie onderstaande afbeelding): twee percelen met als functie wonen met tuin aan de Molenstraat 2 en 8 en het perceel met de voormalige veevoederfabriek te weten Molenstraat 4 en 6.



Deelgebieden onderzoekslocatie (bron: MILON bv)

Ter plekke van deellocatie 1 en 3 hebben voor zover bekend geen potentieel verontreinigende of bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op deellocatie 2 zijn onderstaande verdachte locaties bekend:

- Kolenopslag;
- Afleverpunten brandstof;
- Twee ondergrondse dieseltank westelijk van het hoofdgebouw (deellocatie 2A);
- Ondergrondse en bovengrondse tank ten zuidwesten van de westelijke schuur (deellocatie 2B);
- Mobiele dieseltank in de zuidelijke schuur (deellocatie 2C);
- Ondergrondse tank centraal op de locatie (deellocatie 2D).

Tevens zijn eerdere bodemonderzoeken op deze locatie en de bodemkwaliteitskaart geraadpleegd om te bepalen of sprake is van een potentieel verontreinigde locatie.

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie niet bekend. Bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de voorgenomen herontwikkeling. Op basis van het vooronderzoek wordt het bedrijfsterrein ter plaatse van de Molensstraat 4 en 6 (deellocatie 2) als verdachte locatie beschouwd. De hierboven beschreven verdachte deellocaties (deellocaties 2A-2C) worden separaat onderzocht. Ter plaatse van deellocatie 2D (ondergrondse tank) is een aanvullende boring gezet die samen met locatie 2 is onderzocht.

Gelet op het gebruik van de deellocaties 1 en 3 en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Resultaten bodemonderzoek

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn ter plaatse van de locaties 1 en 3 geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen.

Ter plaatse van deellocatie 2 zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond ter hoogte van de verschillende tanks. Op het overige deel zijn maximaal licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen welke geen aanleiding geven voor nader onderzoek. Met uitzondering van een aangetroffen minerale olie, PAK en zink verontreinigingen.

Minerale olie verontreiniging

Uit het verkennende en nader onderzoek blijkt dat de olieverontreiniging wordt veroorzaakt door het gebruik van een voormalige tank. Deze tank is reeds in de jaren '90 verwijderd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987. Uit het nader onderzoek blijkt dat in totaal een volume van 200 m³ grond 150 m³ grondwater is verontreinigd. Hiermee betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging. De risico's van de verontreiniging zijn nog niet bepaald.

PAK verontreiniging

De verontreiniging met PAK is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledige ingekaderd. De exacte oorzaak is niet bekend, gelet op de bodemvreemde bijmengingen en de ligging (onder de aanwezige klinkerverharding) wordt aangenomen dat deze is veroorzaakt voor 1987. Op basis van de resultaten is er geen directe link tussen de bijmengingen met kolengruis en de PAK verontreiniging. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten bevindt de verontreiniging zich minimaal over een oppervlak van 15 m² en een diepte van 0,2 m-mv tot 1,0 m-mv. Hiermee betreft het totale volume minimaal 10 m³. Mogelijk is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, nader onderzoek is nodig om de totale omvang in beeld te brengen.

Zink verontreiniging

Tijdens het onderzoek is een matig gehalte aan zink in de ondergrond aangetroffen. Tijdens het nader onderzoek zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Hiermee betreft het een lokaal matig verhoogd gehalte aan zink welke overeenkomt met de bodemvreemde bijmengingen.

Verkennend asbestonderzoek

Uit het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat onder de fundering plaatselijk asbest wordt aangetroffen. Echter liggen de aangetroffen gehalten onder de norm voor nader onderzoek. Hierdoor wordt de locatie als verdachte locatie beschouwd. Nader onderzoek is echter niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de druppelzones 2 en 3 is geen asbest aangetroffen.

Ter plaatse van druppelzone 1 is een asbest gehalte boven de norm voor nader onderzoek aangetroffen. Formeel is nader onderzoek nodig om de mate en omvang te bepalen. In overleg met de opdrachtgever is dit niet uitgevoerd.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit. Ter plaatse van deellocatie 1 en 3 zijn geen waarnemingen gedaan die aanleiding geven voor nader onderzoek. De bodemkwaliteit is geschikt voor het huidige en toekomstig gebruik.

Ter plaatse van deellocatie 2 zijn drie bodemverontreinigingen aangetroffen. Op de locatie is een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater aangetroffen. De omvang van de grondverontreiniging is 150 m³ en de omvang van de grondwaterverontreiniging is 200 m³. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen wordt geadviseerd deze verontreiniging te saneren.

Daarnaast is een PAK verontreiniging aangetroffen welke nog niet volledig is ingekaderd. Geadviseerd wordt om deze verontreiniging verder in te kaderen en gelet op de toekomstige ontwikkelingen te saneren.

Ter plaatse van één drupzone is de bovenlaag verontreinigd met asbest. In overleg met de opdrachtgever is besloten deze niet verder te onderzoeken maar tijdens de asbestsanering van de bebouwing mee te nemen. Dit in overleg met bevoegd gezag.

Aanvullend bodemonderzoek

In juli 2022 is door MILON een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de in eerste instantie aangetroffen vervuilingen met PAK in de bodem ter plekke van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek staan hieronder beschreven. Het aanvullende onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen t.a.v. PAK-verontreiniging

De verontreiniging met PAK is op basis van het uitgevoerde nader onderzoek voldoende volledig ingekaderd. In 2021 is de verontreiniging aangetoond in een bodemonderzoek maar de locatie is al vanaf 1906 bedrijfsmatig in gebruik geweest. De herkomst van de PAK verontreiniging is niet bekend. Het is aannemelijk dat de verontreiniging vóór 1987 is ontstaan en daarom een zogeheten historische verontreiniging betreft. De verontreiniging hoeft formeel niet gesaneerd te worden.

Er is geen directe relatie tussen de mate van bijmengingen met kolengruis en de hoogte van de gemeten waarden voor PAK. Op basis van de analyseresultaten kan echter de omvang worden bepaald. De verontreiniging bevindt zich over een oppervlak van 122 m² en een diepte van 0,08 m-mv tot 0,5 à 1,0 m-mv. Hiermee betreft het totale volume circa 82 m³, waarvan circa 65 m³ sterk verontreinigd is.

Gelet op de toekomstige ontwikkelingen en het toekomstig gebruik wordt geadviseerd deze verontreiniging te saneren. Indien de volledige verontreiniging wordt gesaneerd, dan zal dit op basis van een BUS-melding. Na akkoord van de Omgevingsdienst kan de sanering van de grond worden uitgevoerd.

5.2.2.1 Conclusie verkennend bodem- en asbestonderzoek

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient de hiervoor genoemde verontreiniging gesaneerd te worden alvorens de ontwikkeling van het plangebied kan starten. De hieruit voortvloeiende kosten voor onderzoek en sanering zijn door een ter zake kundig saneringsbedrijf vastgesteld en als zodanig meegenomen in de kostenraming voor de herontwikkeling van het terrein en vormen geen financieel risico voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2.3 Asbestinventarisatie

Door Van Santen Advies is op 15, 16 en 17 december 2019 een asbestinventarisatie uitgevoerd ter plekke van het plangebied van onderhavig initiatief. De uitkomsten van de inventarisatie zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. Ter plekke van het plangebied zijn de op onderstaande afbeelding weergegeven opstallen onderzocht op de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudende toepassingen of materialen.



Situering geïnspecteerde eenheden en terreinen (bron: Van Santen Advies)

De volgende redelijke vermoedens (van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen) zijn van toepassing voor dit bouwwerk:

Locatie	Materiaal	Reden
Bitumen dakbedekkingen	Bitumen	Deconstructief werken niet toegestaan in verband met lekkage
Hoogspanningsruimte/trafo-ruimte/kantoor silo-ombouwhal	Diverse toepassingen	Niet toegankelijk in verband met spanningsgevaar
Oude schakelkasten/kasten bedieningsruimte	Diverse toepassingen	Deconstructief werken niet toegestaan in verband met spanningsgevaar.
Woonhuis/kantoren: spouw/koven-schachten/vaste vloeren-plafonds-wandafwerkingen	Diverse toepassingen	Deconstructief werken niet toegestaan.
Molenstraat 4 en 8: spouw/koven-schachten/vaste vloeren-plafonds/wandafwerkingen en overig (zie rapportage)	Diverse toepassingen	Deconstructief werken niet toegestaan.

5.2.3.1 Conclusie asbestinventarisatie

Geadviseerd wordt om de asbesthoudende bronnen bij renovatie/sloop te verwijderen. Nader onderzoek en asbestsanering worden uitgevoerd in het kader van de sloopmelding. De kosten voor het nader onderzoek en verwijderen van asbesthoudende bronnen is in de kostenraming voor de herontwikkeling van het terrein opgenomen en vormt geen financieel risico voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.2.4 Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem en asbest' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Voor deze locatie is het gemiddelde kencijfer voor 'Rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk' van toepassing.

5.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluiting op de Molenstraat (N602). Deze doorgaande weg ontsluit de kern Wanroij in noordelijke (Mill) en zuidoostelijke richting (Sint-Anthonis). Tevens wordt een langzaam verkeersontsluiting aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd die aansluit op Het Paddenpad en geschikt is als calamiteitenontsluiting.

Als gevolg van de beoogde woningbouw op de Welkoop-locatie zal er sprake zijn van een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Het gebruik in de bestaande situatie (als detailhandelslocatie) en de nieuwe situatie (woonwijk) kennen een verschil in verkeersaantrekkende werking. Om tot een goede inschatting van de verandering in verkeersgeneratie te komen dient de toekomstige situatie te worden afgezet tegen de verkeersgeneratie in de bestaande situatie. Deze berekening is gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een nieuw woongebied voorzien van maximaal 80 nieuwe reguliere woningen, bestaande uit diverse woningtypen. Voor de beoogde 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen zijn in de CROW-publicatie geen kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen. Aangezien de bewoners van de beoogde zorgappartementen zelf niet tot nauwelijks van autovervoer gebruik zullen maken, zullen de verkeersbewegingen voornamelijk afkomstig zijn van bezoek en eventuele verzorging. Deze bewegingen komen overeen met het profiel van een 'aanleunwoning/serviceflat', waarvoor in de CROW-publicatie wel cijfers voor verkeersgeneratie zijn opgenomen. Derhalve is aansluiting gezocht bij deze cijfers.

In navolgende tabel is beschreven welke verkeersaantrekkende werking de verschillende woningtypen tot gevolg hebben. Hierbij is uitgegaan van de variant met de hoogste verkeersaantrekkende werking (variant 6). Daarnaast is een vergelijking gemaakt met de verkeersaantrekkende werking van het huidige gebruik van het plangebied (uitgaande van volledig gebruik van de fabrieksgebouwen).

Verkeersgeneratie toekomstig gebruik

Woningtype	Verkeersaantrekkende werking (per woning, per dag)	Aantal	Totaal verkeersaantrekkende werking
Vrijstaand	8,2	2	16,4
Twee-onder-een-kap/geschakeld	7,8	8	62,4
Rij	7,4	35	259
Seniorenwoning	2,6 ²	12	31,2
Appartementen	6,0	23	138
Zorgappartementen	2,6 ³	10	26
TOTAAL		90	533,2

Verkeersgeneratie huidig gebruik (uitgaande van volledig gebruik bedrijfsfunctie en detailhandel)

Functie	Verkeersaantrekkende werking (per 100 m ² bvo)	Aantal	Totaal verkeersaantrekkende werking
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	10,0	2.000 m ²	200
Detailhandel (tuincentrum)	15,6	650 m ²	101,4
TOTAAL			301,4

Op basis van bovengenoemde woningtypen, aantallen en omgevingstype (matig stedelijk, schil centrum) worden in totaal maximaal 533,2 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Met volledig gebruik van de huidige functies genereert het plangebied een verkeersaantrekkende werking van circa 301,4 verkeersbewegingen per etmaal. In beide situaties zijn

² De functie 'seniorenwoning' komt niet als zodanig in de CROW-publicatie voor. Derhalve is aangesloten bij woningtype 'aanleunwoning/serviceflat'.

³ De functie 'zorgappartement' komt niet als zodanig in de CROW-publicatie voor. Derhalve is aangesloten bij de verkeersgeneratie van 'aanleunwoning/serviceflat'.

de bestaande vrijstaande woningen buiten beschouwing gelaten, omdat zowel in de huidige als toekomstige situatie voor deze woningen niet veranderd. Hiermee komt de toename neer op circa 231,8 extra verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van volledig gebruik in de huidige situatie.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten middels een enkele aansluiting op de Molenstraat (N602). Via deze centrale as door de kern Wanroij is in noordelijke richting Mill te bereiken en in zuidelijke richting Sint Anthonis. Daarnaast zal de in het noordelijk deel gelegen parkeercoffer ontsloten worden op het Paddenpad. Tevens is voor langzaam verkeer de verbinding gemaakt in westelijke richting met het Paddenpad.

Conform kengetallen van het CROW geldt voor een gebiedsontsluitingsweg met een breedte van 6 meter en snelheidsregime 50 km/h, waartoe de Molenstraat conform het GVVW behoort, dat deze een verkeersintensiteit van 6000 verkeersbewegingen per etmaal aankan. De weg waarop het plangebied direct aansluit, de Molenstraat, genereert in 2030 naar verwachting circa 5.617 verkeersbewegingen per etmaal op het baanvak waar de aansluiting van het plangebied is voorzien⁴, met als uitgangspunt een toename van verkeersbewegingen in de komende jaren. Uitgaande van de maximale toename van netto 231,8 verkeersbewegingen die het plangebied in de beoogde situatie genereert, ten opzichte van volledig gebruik in de huidige situatie, kan worden geconcludeerd dat hiermee (circa 5.849 verkeersbewegingen per etmaal) onder de maximale capaciteit van de Molenstraat zal worden gebleven. Hierbij is tevens sprake van een worst-case scenario, aangezien is uitgegaan van de verkavelingsvariant met de hoogste verkeersgeneratie. Derhalve wordt gesteld dat de ontsluiting van het plangebied op de Molenstraat niet voor een te grote druk op de omliggende infrastructuur zal zorgen.

Uit de verkeersgegevens van het BBMA blijkt dat de verkeersintensiteit over de Molenstraat met name richting het dorpscentrum van Wanroij hoger is (eveneens 5.617 verkeersbewegingen per etmaal). In oostelijke richting is het aantal verkeersbewegingen lager (4.547 verkeersbewegingen per etmaal ter hoogte van de aansluiting op de Bus). Uitgaande van spreiding van het verkeer vergelijkbaar met de huidige verhouding qua verkeersintensiteit (40% in oostelijke richting, 60% in westelijke richting) betekent dit een toename aan verkeersbewegingen van circa 93 in oostelijke richting en 139 verkeersbewegingen in westelijke richting. Hiermee komt de verkeersbelasting van de Molenstraat in westelijke richting neer op 5.756 verkeersbewegingen per etmaal en in oostelijke richting 4.640 verkeersbewegingen per etmaal. Hiermee blijft de verkeersbelasting in beide richtingen onder de grenswaarde van 6.000 verkeersbewegingen.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Als ontwerpeis voor deze ontwikkeling geldt, zoals bij vergelijkbare bestemmingsplannen in de voormalige gemeente Sint Anthonis, een minimale norm voor parkeerplekken per woning bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van 1,8 parkeerplekken per woning binnen het plangebied. Binnen de verdere uitwerking van het gebied wordt gestreefd voor de verschillende woningtypen waar mogelijk aansluiting te zoeken bij de meest actuele geldende CROW-normen. Voor het bepalen van de parkeernorm voor het plangebied is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking. Onderstaande tabellen geven de verdeling weer aan benodigde parkeerplekken per woningtype en het daadwerkelijke beoogde aantal parkeerplekken. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de variant die de grootste parkeerdruk oplevert (variant 6), bestaande uit 90 nieuwe woningen, verdeeld over de woningtypen zoals aangegeven in de proefverkaveling (zie paragraaf 3.3). Bij een ontwerp bestaande uit 90 woningen, waarvan 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen, zal de parkeersituatie dusdanig aangepast worden in het stedenbouwkundig ontwerp dat het passend is binnen de parkeernormen die voor dat woningaantal gelden.

⁴ Conform data van de BrabantBrede ModelAanpak (BBMA)

Parkeerbehoefte

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aantal	Totaal parkeerbehoefte
Vrijstaand	2,3	2	4,6
Twee-onder-een-kap/geschakeld	2,2	8	17,6
Seniorenwoning	2,0	12	24
Rij	2,0	35	70
Appartementen	1,8	23	41,4
Zorgappartementen	0,6	10	6
TOTAAL		64/ 80	168,2

Beoogde parkeerplekken

Woningtype/parkeertype	Aantal parkeerplekken	Totaal
Vrijstaand	3,6	
Twee-onder-een-kap/geschakeld	10,4	
Seniorenwoning	9,6	
Rij	0	
Appartementen	0	
Zorgappartementen	0	
Totaal parkeren op eigen terrein		24,6
Parkeerkoffers (noord en zuid)	64	
Langs- en haaks parkeren	74	
Correctie eigen terrein	6,5	
Totaal parkeren op straat		144,5
TOTAAL		169,1

De correctie eigen terrein is toegepast vanwege het gebruik van afwijkende parkeermogelijkheden op eigen terrein bij bepaalde woningtypen; voor de vrijstaande woningen is gerekend met een dubbelbrede oprit met garage en voor de twee-onder-een-kap- of geschakelde woningen met een lange oprit met garage.

Op basis van bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de parkeernormen conform de meest recente CROW-publicatie. Uit bovenstaande vergelijking van parkeerbehoefte en beoogd aantal parkeerplekken blijkt dus dat binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Tevens wordt uit de proefverkaveling (zoals beschreven in paragraaf 3.3 van deze toelichting) duidelijk dat het voldoen aan de vereiste parkeernormen binnen het plangebied oplosbaar is, zelfs in de variant die de hoogste parkeerdruk oplevert.

Om voldoende parkeerruimte binnen het bestemmingsplan te borgen is, zoals in het komplan voor Wanroij en andere nabije ruimtelijke plannen eveneens is gedaan, in de planregels een algemene regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Hierin is vastgelegd dat binnen het plangebied per woning voorzien moet worden in minimaal 1,8 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein bij vrijstaande en twee-aaneen woningen. Uit de bovenstaande parkeerberekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de eis van minimaal 1,8 parkeerplekken per woning; in bovengenoemde variant wordt voorzien in 1,84 parkeerplekken per woning binnen het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in de regels.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

In alle varianten is voldoende ruimte voor parkeren. Het plan kan en zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 80 woningen en 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.4.3 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied aan de Molenstraat worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende relevante milieuaspecten.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Hoevenstraat 1 <i>Sportvelden (voetbal- en tennisvelden met verlichting)</i>	92.6	0	0	50	0	50	30	ca. 30
Bus 6 <i>Handelsonderneming</i>	51.4	10	10	30	10	30	10	ca. 70
Bus 7 <i>Veeteelt (melkveehouderij)</i>	01.41	100	30	30	0	100	50	ca. 50
Molenstraat 1 <i>Cafetaria</i>	56.1	10	0	10	10	10	0	ca. 12
Molenstraat 19a <i>Platenwinkel</i>	47	0	0	10	0	10	0	ca. 70
Molenstraat 21 <i>Invulling niet bekend⁵</i>	-	-	-	-	-	30	10	ca. 87

⁵ Uitgangspunt is de maximale planologische invulling op deze locatie (bedrijf van milieucategorie 2).

Voordat bepaald kan worden of de beoogde woningen binnen de richtafstanden van bedrijven of inrichtingen in de omgeving zijn gelegen, dient bepaald te worden tot welk gebiedstype het plangebied behoort.

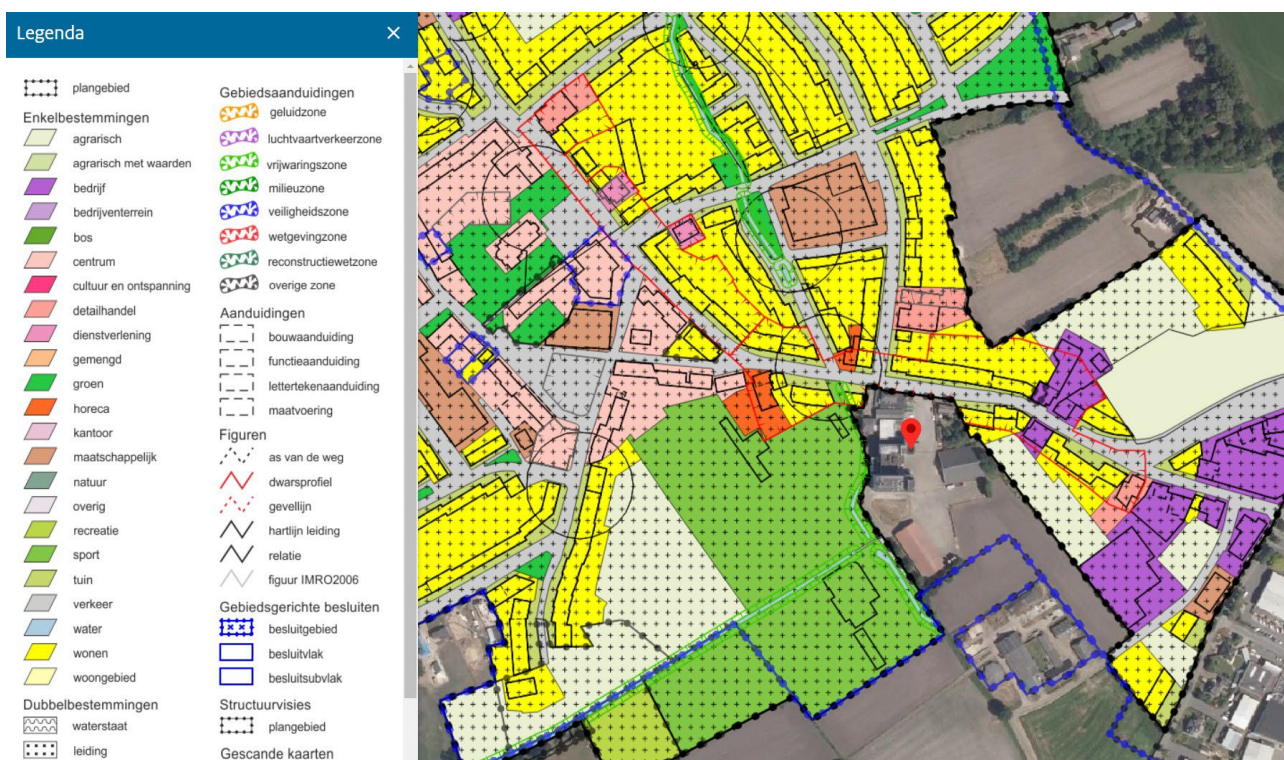
In de VNG-publicatie zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied':
*'Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied *eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'*
- 'Gemengd gebied':
'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.'

Allereerst wordt gekeken naar de huidige ruimtelijke en planologische invulling van het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied ingericht als bedrijfslocatie van de Welkoop, met voormalige fabrieksbebouwing, een bestaande vestiging van de Welkoop, diverse schuren en stallen en veel verharding. Ook planologisch worden deze bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Het plangebied is dus in gebruik voor stedelijke functies en ook planologisch zijn hier stedelijke functies toegestaan.

Tevens wordt gekeken naar de omgeving van het plangebied. Het plangebied is gelegen nabij het centrum van de kern Wanroij. Aan de noordzijde grenst het aan de Molenstraat (N602), waar een 50 km/u-regime geldt. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een agrarisch bedrijf en ten westen aan de sportvelden en sporthal van Wanroij. Ten zuidoosten is tot slot het bedrijventerrein Molenveld gelegen. De verschillende functies in de omgeving hebben vanuit diverse milieutechnische opzichten invloed op het plangebied (qua geluid, geur, etc.), waardoor geen sprake kan zijn van een rustige woonwijk. Op basis van de verscheidenheid aan bestemmingen en functies in de omgeving, de impact van deze functies op het plangebied en de ligging aan een provinciale doorgaande weg, kan worden geconcludeerd dat (de omgeving van) het plangebied als 'gemengd gebied' kan worden getypeerd. Derhalve kunnen de richtafstanden voor gemengd gebied worden gehanteerd.

Onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Kom Wanroij' geeft de planologisch toegestane en/of aanwezige functies in de directe omgeving van het plangebied weer.



Bestaande bestemmingen in de omgeving van het plangebied (aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De sportvelden ten westen van het plangebied kennen een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Aangezien de bestemming 'Sport' direct grenst aan het plangebied dient voor het aspect geluid een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar mogelijke hinder door lawaai afkomstig van de sportvelden voor de beoogde woningen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.5.4 van deze toelichting.

Het bedrijf gevestigd aan Bus 6 en 6a betreft een handelsonderneming. Op deze locatie is een bedrijf toegeestaan van maximaal milieucategorie 2. Hiertoe is een grootste richtafstand van 30 meter van toepassing. Het plangebied is gelegen op circa 70 meter van de bedrijfsbestemming aan Bus 6 en 6a. Derhalve vormt deze bedrijfslocatie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de Molenstraat 1 is een cafetaria gesitueerd met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en geur. Het plangebied is gelegen op circa 12 meter afstand van de bestemmingsgrens van de cafetaria en voldoet daarmee aan de grootste richtafstand. Ook aan de Molenstraat 19a en 21 is een cluster van bedrijfsbestemmingen gelegen. Aan de Molenstraat 19a is een platenwinkel gevestigd (grootste richtafstand 10 meter voor geluid). Deze bedrijfsbestemming ligt op circa 70 meter van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering. Aan de Molenstraat 21 is niet duidelijk welk type bedrijf hier is gesitueerd; derhalve is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die deze locatie biedt (bedrijf in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter). Gezien de afstand van 87 meter tot het plangebied vormt ook deze bedrijfsbestemming geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het veeteeltbedrijf aan Bus 7 is gelegen op circa 50 meter ten zuiden van het plangebied. Alleen voor het aspect geur valt het plangebied binnen de richtafstand (100 meter). Derhalve is een onderzoek naar mogelijke geurhinder afkomstig van dit agrarisch bedrijf noodzakelijk. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.6.

5.4.4 Conclusie

De aspecten 'geluid' en 'geur' worden respectievelijk in de paragrafen 5.5. en 5.6 verder uitgewerkt. Met inachtneming van voornoemde wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het overige geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

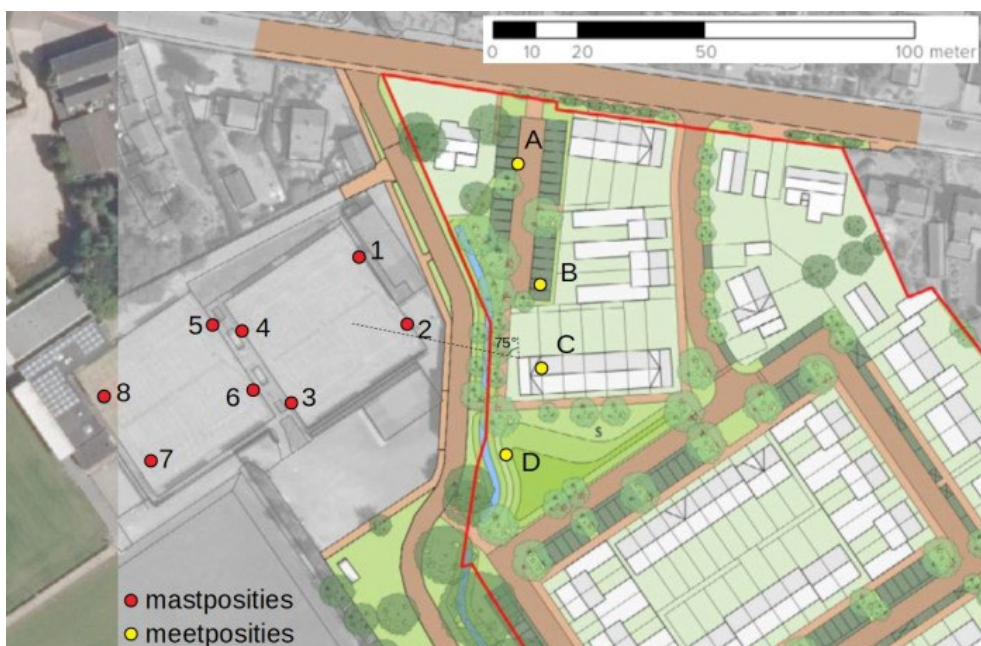
5.4.5 Lichthinder

De ten westen van het plangebied gelegen sportvelden zijn voorzien van verlichtingsarmaturen bij de voetbalvelden en tennisbanen. Aangezien de beoogde woningen op de Welkoop-locatie gevoelige objecten betreffen, dient nagegaan te worden of er mogelijk sprake is van lichthinder door de verlichtingsarmaturen. Ten aanzien van mogelijke lichthinder zijn de verlichtingsarmaturen van de tennisbanen (gezien de ligging) maatgevend. Hiervoor is door Peutz een lichthinderonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de verlichtingsarmaturen bij de tennisbanen op de beoogde woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. In een aanvullende lichthinderberekening is nog één extra toetspunt toegevoegd aan de berekening vanwege het wijzigen van de verkaveling, te weten ten westen van toetspunt C op de naastgelegen gevel (zie onderstaande afbeelding). De aanvullende berekening is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. Uit de aanvullende berekening volgt dat ter plekke van het toetspunt, welke de dichtstbijzijnde woning uit de verkavelingsvarianten vormt ten opzichte van de tennisbanen, de maximale lichtsterkte afkomstig van de huidige armaturen 9599 candela bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan zone E3 (stedelijk gebied) volgens de richtlijnen van de NSVV, waardoor het toepassen van aanvullende maatregelen (zoals het aanpassen van armaturen of toepassen van blinde gevels) voor de woningen uit de verkavelingsvarianten niet nodig is.

Uitgaande van de verkavelingsvarianten zoals benoemd in paragraaf 3.3 is ter plaatse van de woningen van het plan Korenveld sprake van een aanvaardbare lichtbelasting indien in ogenschouw wordt genomen:

- De bestaande sportverlichting van tennisvereniging De Raam, en
- de nieuwe verlichtingsinstallatie van het meest nabij het plangebied gelegen voetbalveld van voetbalvereniging Constantia zoals doorgerekend in het rapport d.d. 14 september 2021 van Vrolijk & Overgaauw (zie bijlage bij rapportage);
- De aanvullende berekening voor verlichting afkomstig van de tennisbanen in de toevoeging van 22 augustus 2022 (bijlage 8).

Wanneer de woningen dichterbij de westelijke plangrens (en dus dichterbij de sportvelden) worden geprojecteerd dan aangegeven in de afbeeldingen van de verkavelingsvarianten in paragraaf 3.3, zoals het bestemmingsplan ook toelaat, kan het wenselijk zijn de verlichtingsinstallatie van de tennisvereniging aan te passen op de wijze zoals beschreven in het rapport d.d. 1 december 2021 van Vrolijk & Overgaauw (bijlage 3 bij de rapportage). Uit de aanvullende lichthinderberekening d.d. 22 augustus 2022 volgt dat de conclusies uit de eerdere onderzoeken en berekeningen gehandhaafd blijven.



Meetposities ten opzichte van lichtmasten (bron: rapportage lichthinderonderzoek Peutz, d.d. 13 juni 2022)
N.B.: voor de hoekwoning met de gevel dichtbij de tennisbaan dan positie C is middels een nadere berekening aangetoond dat ook op deze zijgevel de grenswaarde niet wordt overschreden.

5.4.5.1 Conclusie

De voorbehouden zoals beschreven in de als bijlage opgenomen onderzoeksrapportage zullen opvolging krijgen zodra de definitieve verkaveling en situering van woningen vastligt. In de uitwerkingsfase zal worden getoetst of er ter plekke van de woningen nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft lichthinder. Het aspect 'lichthinder' vormt in dat geval geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt deels in het buitengebied (buiten de kom). De breedte van de geluidszones is als volgt:

- een weg met één of twee rijstroken: 250 meter;
- een weg met drie of meer rijstroken: 400 meter;
- een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De beoogde woningen liggen binnen de geluidszones van de Molenstraat (N602). Hiertoe is het gestelde in de Wet geluidhinder van toepassing en dient het geluidsniveau in de beoogde nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst. Hiertoe heeft Econsultancy een wegverkeerslawaaï onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Voor het plangebied zijn verschillende schetsindelingen opgesteld. Om rekening te houden met de planologisch maximaal mogelijke invulling, wordt de geluidsbelasting op de grens van elk bouwvlak inzichtelijk gemaakt.

Ten gevolge van de N602 en binnenplanse wegen treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Dorpsstraat, Molenstraat en binnenplanse wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Dorpsstraat en Molenstraat zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen; zo is de Molenstraat onlangs heringericht, waarbij reeds een geluidsreducerende elementenverharding is toegepast. De binnenplanse wegen zullen worden uitgevoerd als erftoegangswegen met maximaal een 30 km/u regime. Derhalve zijn deze wegen niet voorzien van een geluidzone en kan ook geen hogere waarde worden verleend voor deze wegen. Met het beperken van de rijsnelheid zal de geluidbelasting op de omliggende gevels ook afnemen. Het toepassen van overdrachtsmaatregelen ten behoeve van de N602 stuit op financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren. Tot slot leidt het anders inrichten van de stedenbouwkundige situatie niet tot een milieutechnische verbetering voor het aspect geluid ten aanzien van de N602; het realiseren van woningen langs de N602 zorgt voor een buffer voor geluid naar achterliggende woningen.

Vanwege de N602 dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen in de bouwvlakken dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Het uitvoeren van dit onderzoek en de vereiste om het akoestisch klimaat in de woningen te garanderen is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. In alle woningen zal derhalve altijd voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid.

5.5.2.1 Conclusie wegverkeerslawaai

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Het borgen van het akoestisch klimaat in de woning, conform Bouwbesluit 2012, is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels en op de verbeelding. Daarnaast zal een ontheffing tot hogere grenswaarde van 63 dB aangevraagd worden. Het besluit Hogere Waarden Geluidhinder van 6 december 2022 is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

5.5.3 Onderzoek industrielawaai

Een deel van de beoogde woningen wordt gerealiseerd binnen de richtafstand voor geluid behorende tot de sportvelden ten westen. Om de geluidsbelasting afkomstig van de sportvelden op de beoogde woningen te bepalen en deze te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de realisatie van woningen op het voormalige Boerenbond-terrein te Wanroij leidt tot een overschrijding van de richtwaarden voor geluid in relatie tot de naastgelegen sportvelden. Met name het stemgeluid en gebruik van de tennisvelden leiden tot hoge geluidsbelastingen. Het treffen van bronmaatregelen of afscherpende maatregelen op het terrein van de tennisvelden wordt niet doelmatig geacht. In het definitief ontwerp voor de invulling van het plangebied moet aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van geluidluwe zijden en buitenruimtes. Voor de woningen in de nabijheid van het parkeerterrein van de tennisvereniging is de geluidsbelasting in de buitenruimte te reduceren door het plaatsen van afscherming op de erfgrans.

Als gevolg van inhaalwedstrijden op het hoofdveld kan in de avondperiode een beperkte overschrijding van de richtwaarde voor het maximale geluidniveau optreden ter plaatse van enkele woningen. Omdat deze activiteit beperkt voorkomt, wordt gesteld dat desondanks sprake is van een aanvaardbare situatie.

Omdat de geluidsbelasting wel voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt gesteld dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat in elke woning kan worden geborgd door de karakteristieke geluidwering van de gevel aan die zijde van de woning af te stemmen op de geluidsbelasting. Ook kan worden overwogen de geluidgevoelige vertrekken en buitenruimten zoveel mogelijk te situeren aan gevels met een lagere geluidsbelasting. Hier is in de verschillende varianten van het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden.

Aanpassingen stedenbouwkundig plan

Het nieuwe stedenbouwkundige plan is opgesteld op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek ten behoeve van een oude versie van het stedenbouwkundig plan (d.d. 18 augustus 2021). Hiertoe zijn onder meer de woningen met geluidbelasting gedraaid zodat de tuinen gelegen zijn aan de geluidluwe zijde. Daarnaast is de maximale planologische invulling, op basis van de verbeelding, beperkt dan de ruime invulling die op basis van voorgaande verbeelding mogelijk was gemaakt. Tot slot is de sportbestemming ten westen van het plangebied verder ingeperkt door toevoeging van bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' ter plekke van het Paddenpad en aangrenzende groenstroken en wordt daarmee voor een groot deel van het plangebied voldaan aan de richtafstanden voor geluid afkomstig van tennisbanen en voetbalvelden. Hiertoe kan worden gesteld dat de situatie voor wat betreft industrielawaai afkomstig van de sportvelden beter zal zijn dan de situatie conform het voormalig stedenbouwkundig plan. Aangezien op basis van het oude stedenbouwkundig plan reeds is geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zal dit in de nieuwe situatie ook altijd het geval zijn.

Ter verzekering van het akoestisch klimaat in de woningen is, evenals voor geluidhinder afkomstig van wegverkeer, ook voor het geluid afkomstig van de sportvelden een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en op de verbeelding. Hiermee zal te allen tijde een goed woon- en leefklimaat zijn geborgd in de beoogde woningen.

5.5.3.1 Conclusie industrielawaai

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'industrielawaai' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Onderzoek agrarische geurhinder

Ten zuiden van het plangebied is aan de Bus 7 een veehouderij gevestigd. Ten behoeve van de inpasbaarheid van onderhavig plan heeft Peutz hiertoe onderzoek naar agrarische geurhinder uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het aspect geur sprake is van een goede ruimtelijke ordening mits de geplande woningbouw zich bevindt op tenminste 100 meter van de perceelgrens van het rundveebedrijf aan de Bus 7. Dan worden alle nabijgelegen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad en is ter plaatse van de geurgevoelige objecten in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij een eventuele beëindiging van het rundveebedrijf aan de Bus 7 is ook woningbouw binnen 100 meter van de perceelgrens van Bus 7 mogelijk.

5.6.3 Conclusie

Ten behoeve van de aanwezigheid van de veehouderij aan de Bus 7 en de bijbehorende geurcontour van dit bedrijf is in de planregels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Ter plekke van deze gebiedsaanduiding mogen niet zonder meer geurgevoelige functies of objecten worden gerealiseerd.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 90 woningen, waarvan 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt eveneens uit de berekening op basis van de NIBM-tool

(zie onderstaande afbeelding). Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	231,8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Berekening luchtkwaliteit op basis van NIBM-tool

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer";
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

In Brabant één keur

Op 19 november 2021 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitgangspunt van de keur is en blijft dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze 'hydrologisch neutraal' dienen te zijn. Onderstaande toelichting geeft aan wat hieronder verstaan moet worden.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv).

Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

5.8.1.2 **Beleid gemeente Sint Anthonis**

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gemeente Sint Anthonis 2019-2023

Conform Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan valt de transformatie van de voormalige Boerenbond-fabriek onder herbouw. Over herbouw is het volgende opgenomen in het VGRP van de voormalige gemeente Sint Anthonis:

“Onder herbouw verstaan we het oppakken van bestaand op de riolering afvoerend verhard oppervlak en het weer opnieuw terugplaatsen ervan. Bij herbouw bestaat voldoende flexibiliteit om ruimte voor wateropvang te creëren. Om deze reden vereisen we de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² afvoerend verhard oppervlak op eigen terrein.”

Het bovengenoemde beleid is in de nieuwe gemeente Land van Cuijk nog altijd van kracht. Zoals geconstateerd in de watermemo (bijlage 11) is er in de huidige situatie 2.000 m² verhard oppervlak aangesloten op het gemengd stelsel van Wanroij. Conform het gemeentelijk beleid moet de op de riolering aangesloten verharding afgekoppeld worden en dient er een waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak aangelegd worden. Dit komt overeen met een waterberging van 120 m³. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze waterberging te creëren; in de groene driehoek centraal in het plangebied is reeds voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg van een wadi.

5.8.2 **Watertoets**

In bijlage 13 is een memo opgenomen van de wateropgave binnen het plangebied. Daaruit blijkt dat in de huidige situatie het hemelwater van nagenoeg alle verharding afgevoerd wordt naar het beekje de Oude Lage Raam. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om de bestaande duiker door het plangebied (die het beekje de Oude Lage Raam van noord naar zuid overkluist) gedeeltelijk te verwijderen. Tot slot zal er met de transformatie geen sprake meer zijn van afvoer van proceswater uit het productieproces, zoals in de huidige fabriek het geval is en zal geen sprake meer zijn van afwatering van asbesthoudende daken op de naastgelegen A-watergang.

De watermemo is in het kader van vooroverleg op 24 juni 2022 voorgelegd en afgestemd met het Waterschap Aa en Maas.

5.8.3 Conclusie

Op basis van de memo in bijlage 13 kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een extra wateropgave en zelfs leidt tot een lichte verbetering. De ontwikkeling is dus hydrologisch positief. Het Waterschap heeft derhalve positief gereageerd op de watermemo. Conform het gemeentelijk beleid wordt verhard oppervlak dat aangesloten is op het gemengd stelsel afgekoppeld en wordt een waterberging van 120 m³ aangelegd in de vorm van een wadi centraal in het plangebied. Daarmee is de ontwikkeling hydrologisch positief.

Indien bij de uitvoering alsnog blijkt dat er meer dan 1,3 hectare aan verhard oppervlak aangelegd wordt zal voor de extra aangelegde verharding een waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak aangelegd moeten worden. Conform het huidige stedenbouwkundige plan wordt er 9.333 m² gerealiseerd. Hiermee blijft het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 1,3 hectare. Eventuele beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak zal derhalve geen impact hebben op de benodigde waterberging. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Memo flora en fauna t.b.v. soortenonderzoek

Op basis van een uitgevoerd veldbezoek aan de projectlocatie kan niet worden uitgesloten dat verschillende beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Derhalve is besloten direct over te gaan tot het uitvoeren van aanvullende soortenonderzoeken naar de betreffende diersoorten. Op basis van deze onderzoeken is een memo opgesteld waarin het proces, de aanpak en uitkomsten van deze onderzoeken beschreven. Tevens is in deze memo onderbouwd op welke manieren het plan kan en zal voorzien in behoud en versterking van leefgebied voor de beschermde soorten. Deze memo is als bijlage 14 toegevoegd aan deze toelichting.

5.9.2.1 Conclusie memo flora & fauna

In het kader van de zorgplicht zijn de nadere soortonderzoeken naar gebouwbewonende vleermuis, gierzwaluw, huismus en steenmarter uitgevoerd alvorens de sloopmelding is ingediend. Uit deze onderzoeken blijkt dat één of meerdere soorten zijn aangetroffen; hiertoe zullen maatregelen voor de bescherming van de betreffende soorten moeten worden genomen en dient een aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel soortenbescherming te worden ingediend. De als bijlage opgenomen memo onderbouwt dat het planvoornemen niet zal leiden tot verlies van leefgebied voor de genoemde soorten. Hiermee ligt afgifte van een ontheffing voor de Wet natuurbescherming onderdeel soortenbescherming in de lijn der verwachting. Daarmee wordt de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan op basis van het voorgenomen stedenbouwkundig plan niet aangetast. Het aspect 'flora & fauna' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en – depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hier toe heeft Peutz een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 15 bij deze toelichting opgenomen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is door Peutz een aanvullende AERIUS-berekening gemaakt voor de sloop- en aanlegfase die als bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

5.9.3.1 AERIUS-berekening

Sloop- en aanlegfase

In dit onderzoek is de stikstofdepositie berekend vanwege de realisatie van het woningbouwplan Korenveld te Wanroij (aanleg-/bouwfase). In deze fase is sprake van een stikstofemissie van circa 397 kg NO_x/jaar en circa 16 kg NH₃/jaar.

Uit de rekenresultaten volgt dat met deze stikstofemissie in de aanleg-/bouwphase sprake zal zijn van een stikstofbijdrage van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar. Gelet op een recente uitspraak van de Raad van State volgt dat een dergelijk beperkte toename op overbelaste delen van een Natura 2000-gebied van maximaal 0,01 mol/ha/jaar voor een tijdelijke periode van naar verwachting 1, en maximaal 2 jaar niet tot significant negatieve gevolgen leidt. Er is derhalve inzake stikstofdepositie ten aanzien van de aanleg-/bouwphase voor het woningbouwplan Korenveld te Wanroij geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt opgemerkt dat in het onderzoek verder geen rekening is gehouden met het wegvallen van het huidige gebruik. De locatie is op dit moment nog in gebruik als bedrijfslocatie en winkel. Naast de gasgestookte gebouwgebonden installaties is er dus sprake van een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen uit het bezoek van deze functies. Hiermee is niet gesaldeerd zodat in dat opzicht is uitgegaan van een worst-case scenario.

Gebruiksfase

In het onderzoek zijn de stikstofemissies vanwege de realisatie van het woningbouwplan Korenveld te Wanroij bepaald voor de toekomstige gebruiksfase. Op basis van de bepaalde stikstofemissies is voor deze situatie de stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Bij het bepalen van de stikstofemissies is uitgegaan van 90 nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied. De twee bestaande woningen aan de Molenstraat 2 en 8 zijn in de stikstofberekening buiten beschouwing gelaten, omdat het bestaande woningen betreffen die niet gewijzigd worden. Hierdoor treedt voor deze woningen geen verandering op met betrekking tot stikstof.

Uit de rekenresultaten volgt dat voor de toekomstige gebruiksfase sprake is van een depositie van maximaal 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve kunnen significant negatieve effecten als gevolg van het woningbouwplan op voorhand worden uitgesloten. Gezien het feit dat hierbij vooralsnog niet gesaldeerd is met het huidige gebruik ter plaatse, betreft dit bovendien een worst-case analyse.

Voor het woningbouwplan Korenveld te Wanroij is derhalve geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming onderdeel gebiedsbescherming.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

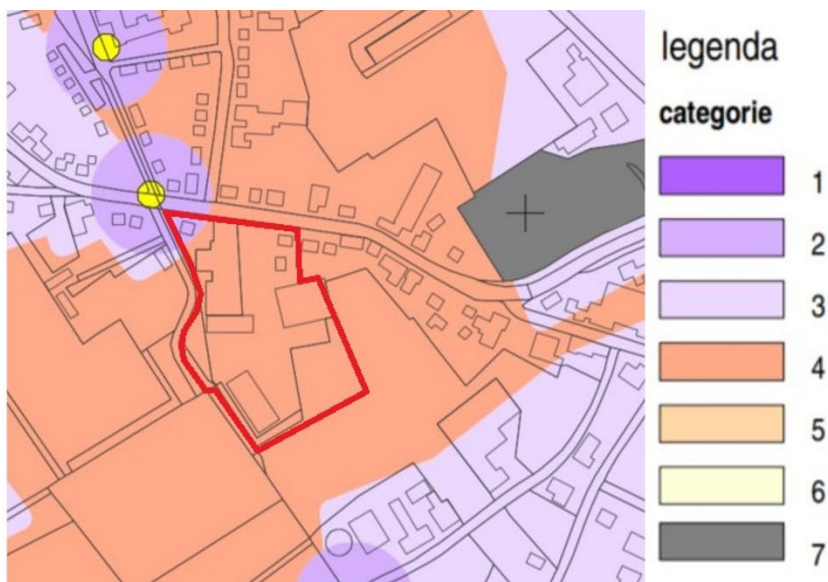
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt conform de gemeentelijke beleidskaart grotendeels in een zone met een hoge archeologische verwachting. In deze zone is archeologisch vooronderzoek verplicht bij ingrepen dieper dan 50 cm én met een oppervlakte groter dan 250 m². De noordwesthoek van het plangebied is gelegen binnen de zone 'zeer hoge archeologische waarde', waarvoor geldt dat archeologisch vooronderzoek verplicht is bij ingrepen dieper dan 50 cm én met een oppervlakte groter dan 100 m². Onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart geeft de zonering van het plangebied weer.



Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Sint Anthonis, d.d. 3 juli 2012 (plangebied rood omlijnd)

Op basis van de gegevens uit de archeologische beleidskaart blijkt dat voor de voorgenomen ontwikkeling, gezien de oppervlakte van het plangebied, archeologisch vooronderzoek verplicht is.

5.10.2.1 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Greenhouse Advies een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in onderstaande paragraaf opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 17 bij de toelichting opgenomen.

Bureauonderzoek

Landschappelijk gezien ligt Wanroij op de oostgrens van de Peelhorst. Binnen het plangebied komen dekzandruggen en -welvingen voor. In de bodem zijn zwarte enkeerdgronden gevormd. Het plangebied is deels bebouwd. De mate waarin de bodem ter plaatse verstoord kan zijn, is op voorhand onbekend.

Archeologische verwachting

Op basis van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor alle archeologische perioden. Er kunnen archeologische resten verwacht worden in de vorm van verspreide begraving, (periodieke) bewoning en landgebruik. Archeologische resten kunnen bestaan uit nederzettingsresten en voor de betreffende periode kenmerkend vondstmateriaal, zoals aardewerk, bouwkeramiek en glas.

Eventuele archeologische resten kunnen in het plaggendek worden aangetroffen of in de overgangslaag naar de B-horizont. Het plaggendek fungeert als een beschermingslaag voor archeologische resten, hetgeen bijdraagt aan de archeologische verwachting. Gezien de hydrologische condities in het plangebied is de verwachting dat de conservering van organische archeologische resten slecht is. Anorganische resten kunnen wel goed bewaard gebleven zijn.

Booronderzoek

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied een overwegend onverstoord karakter heeft: de natuurlijke bodem lijkt oorspronkelijk te bestaan uit een esdek met daaronder dekzand waarin een restant van podzolering aanwezig is (B- en C-horizont). Het esdek met daaronder een onverstoord natuurlijke bodem is echter in slechts drie boringen (5, 6 en 8) waargenomen; een (restant van) B- en C-horizont is aanwezig in vier (1, 7, 10 en 11). Dit betekent dat in ieder geval in zeven van de twaalf boringen een archeologisch potentieel niveau aanwezig is. Archeologische indicatoren en/of vondsten zijn niet aangetroffen, maar dit was ook niet het doel van het verkennend booronderzoek. De tot grotere diepte verstoord lagen lijken voornamelijk op het centrale deel van het terrein voor te komen.

Advies

Geconcludeerd kan worden dat op basis van het inventariserend veldonderzoek het voldoende aannemelijk is gemaakt dat binnen het plangebied sprake is van een intacte natuurlijke bodem (dekzand, gedeeltelijk met een esdek afgedekt) dat een potentieel waardevol archeologisch niveau bevat. Deze is op enkele plekken aanwezig op slechts 15 – 25 cm (gemiddeld: circa 40 – 60 cm) beneden maaiveld. De hoge archeologische verwachtingswaarde kan daarom worden behouden. Geadviseerd wordt om voor het gehele plangebied een dubbelbestemming archeologie op te nemen.

De hoge archeologische verwachtingswaarde betekent hoogstwaarschijnlijk ook dat met de geplande bodemingrepen behoud in situ niet mogelijk is. Om die reden wordt geadviseerd om ruim voorafgaand aan de ondergrondse sloop- en civiele werkzaamheden een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven om eventuele archeologische vindplaatsen op te sporen en (indien aanwezig) te waarderen. Bij de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats in het plangebied moet rekening worden gehouden met een opgraving.

Het bovenstaand advies is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Sint Anthonis en het Monumentenhuis Brabant. Hieruit is het volgende advies naar voren gekomen:

'Met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, een dubbelbestemming archeologie op te nemen en vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied in de vorm van proefsleuven, kan worden ingestemd.'

5.10.2.2 Conclusie Archeologie

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt voor het gehele plangebied een dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunningen voor sloop en nieuwbouw zal het geadviseerde archeologisch vervolgonderzoek voortgaand aan de daadwerkelijke sloop- en bodemroerende werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd. Er mogen pas bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden wanneer het plangebied op basis van archeologisch vervolgonderzoek kan worden vrijgegeven. Op de verbeelding en in de planregels van dit bestemmingsplan is ter verzekering van de belangen voor het aspect archeologie de genoemde dubbelbestemming opgenomen. Het vervolgonderzoek maakt derhalve onderdeel uit van de realisatiefase van het project en hoeft niet vooruitlopend aan de planologische herbestemming plaats te vinden.

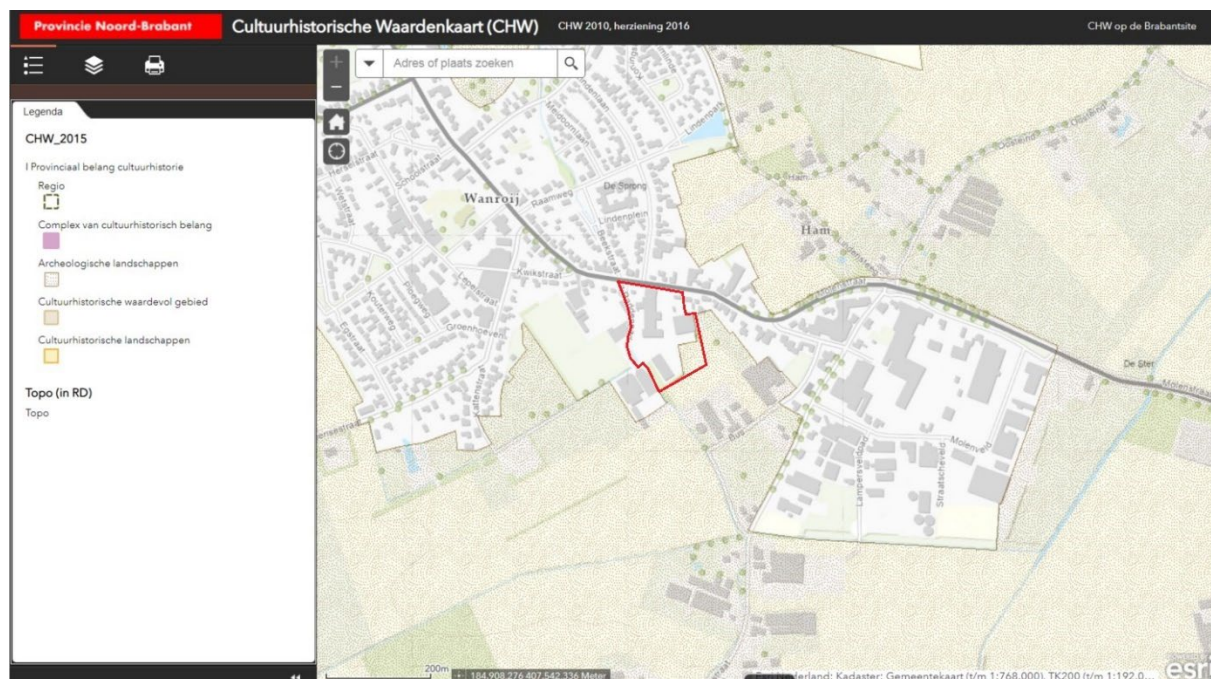
5.10.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch bodemonderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.10.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of bouwwerken aanwezig. Met name de hoge silo van het fabrieksgebouw is in de kern Wanroij een beeldbepalend bouwwerk geweest. Het logo, bevestigd aan de noordzijde van de silo richting de Molenstraat, blijft indien mogelijk behouden binnen het plangebied en wordt verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp.

De beek in de groenstrook ten westen van het bedrijfsterrein blijft in het ontwerp behouden en wordt, door het terugbrengen van het historische fabriekspadje, beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Dit sluit aan op de gebiedsontwikkeling van het gebied 'De Lage Raam' ten zuiden van de kern Wanroij. De beek vormt een landschappelijk kenmerkend element voor deze omgeving en het waterschap is derhalve voornemens de beek beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de doelstellingen ter versterking van cultuurhistorisch waardevolle elementen van dit landschap.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)

5.10.4 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

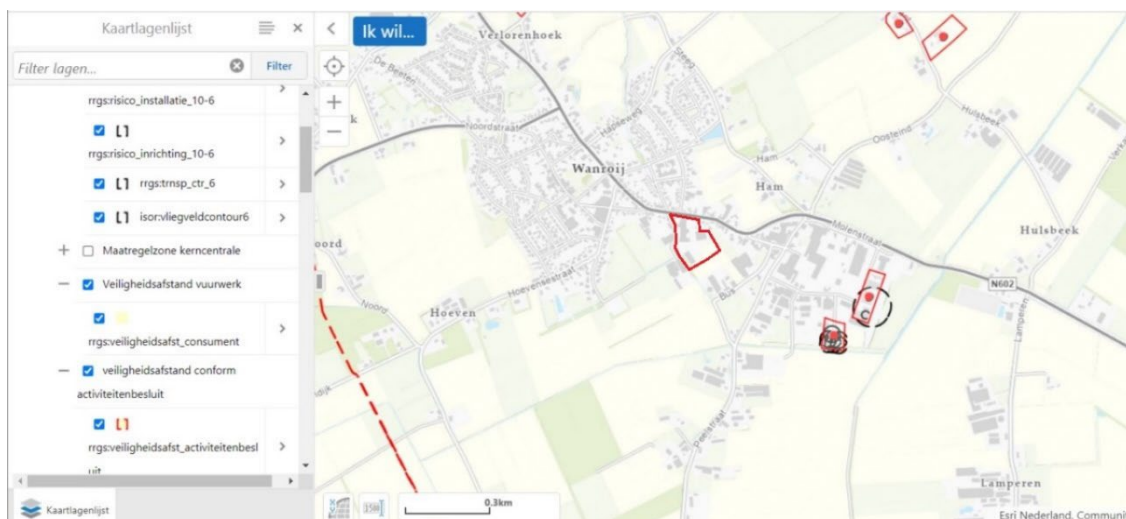
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Aan Molenveld 5 te Wanroij is een bedrijf in afvalbehandeling gevestigd. Op deze locatie worden zeven vergisters gebruikt, waarvan 5 met een inhoud van 1.800 m³ en 2 met een inhoud van 1.500 m³. Voor de vergisters gelden PR10-6 risicoafstanden van 30 meter. Het plangebied is gelegen op circa 480 meter van de vergisters. Derhalve vormt het bedrijf aan Molenveld 5 geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Eveneens aan Molenveld 5 is een bedrijf gevestigd in vervaardiging van producten van kunststof. Op deze locatie vindt binnenopslag plaats van brandbare vloeistoffen (maximaal 32.000 liter). Voor deze inrichting geldt een risicoafstand PR10-6 van 65 meter en een afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 275 meter. Aangezien het plangebied is gelegen op circa 480 meter van deze inrichting, vormt dit bedrijf geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buisleidingen)

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2- of K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.11.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio. In het advies van 4 juli 2022 onderschrijft de Veiligheidsregio de conclusies ten aanzien van externe veiligheid zoals opgenomen in de toelichting. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.12.1 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers maximaal 80 nieuwe woningen en 10 zorgappartementen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Wanroij, Korenveld' wordt de bestemming van het voormalige fabrieksterrein gesaneerd en worden maximaal 90 nieuwe woningen, waarvan 10 niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Kom Wanroij', 'De Rotting II' en 'Oploo, De Blauwe Beek' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende (dubbel)bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 11 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen wanneer een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken.
- artikel 12 Algemene bouwregels: dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergrondse bouwwerken en het bouwen op gronden zonder maatvoeringsaanduiding.
- artikel 13 Algemene gebruiksregels: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke geldende bestemming. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het bestemmingsplan geldende bestemmingen.
- artikel 14 Algemene aanduidingsregels: in deze regel is een regeling ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven milieuzone voor geur opgenomen.
- artikel 15 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. In deze regels wordt beschreven onder welke voorwaarden het bevoegd gezag mag afwijken van de regels in het bestemmingsplan.
- artikel 16 Algemene wijzigingsregels: in dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de voorwaarden om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te mogen wijzigen.
- artikel 17 Overige regels: in dit artikel worden kaders gesteld voor het realiseren van parkeerruimte binnen het plangebied. Ook wordt aangegeven onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 18 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 19 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Binnen het bestemmingsplan is ter plekke van de woningen gekozen voor de ruime bestemming 'Woongebied' met grote bouwvlakken. Dit biedt de mogelijkheid om in de verkaveling nog te schuiven. Ten aanzien van woningtypologieën is per bestemmingsvlak gewerkt met bouwaanduidingen die specifieke woningtypen ter

plekke toelaten. Op deze manier biedt het bestemmingsplan houvast in het uiteindelijk te realiseren programma. Naast woningen zijn binnen deze bestemming ook parkeermogelijkheden, voet- en fietspaden, groenstroken, tuinen, erven en watervoorzieningen opgenomen. Ook is binnen deze bestemming het aantal woningen binnen het plangebied gemaximaliseerd en zijn kaders gegeven aan rooilijnen, afstanden tot perceelsgrenzen en maatvoeringen van woningen.

Ter plekke van de ten westen gelegen groenstrook is de bestemming 'Groen – 1' opgenomen. Hierbinnen vallen ook de te realiseren voorzieningen voor waterberging, waterlopen, wandel- en fietspaden. Ook de groenstroken grenzend aan het Paddenpad zijn binnen deze bestemming opgenomen. Aan de noordzijde langs het Paddenpad is een aanduiding opgenomen ter plekke van de groenstrook voor de realisatie van een ontsluiting van de beoogde parkeercoffer aan de noordzijde van het plangebied. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing aan de zuid- en oostzijde is een afzonderlijke groenbestemming opgenomen ('Groen - 2') met hieraan de voorwaardelijke verplichting gekoppeld ten behoeve van realisatie van de landschappelijke inpassing.

De watergang De Oude Lage Raam aan de westzijde van het plangebied wordt positief bestemd ('Water'), en voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone waterlopen' in een zone van 5 meter rond deze waterloop. Ook het Paddenpad krijgt een positieve bestemming binnen 'Verkeer'. Reden voor de herbestemming van Het Paddenpad en aangrenzende groenstroken is het creëren van een planologische buffer tussen de ten westen gelegen sportvelden en de beoogde woonwijk.

Op basis van het archeologisch verkennend onderzoek is het advies voor het opnemen van een archeologische dubbelbestemming voor het gehele plangebied overgenomen. Het volledige plangebied, op de noordwesthoek na, krijgt dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De noordwesthoek, ter plekke van de bestaande woning aan de Molenstraat 2, krijgt dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Tot slot is ten behoeve van de planologische rechten ten aanzien van geuremissie voor het agrarisch melkveebedrijf aan de Bus 7 (ten zuiden van het plangebied) een geurcontour in het bestemmingsplan opgenomen. Deze geurcontour is weergegeven als gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'.

Gezien de ontwikkelingen in de woningmarkt die elkaar in snel tempo opvolgen, is in dit bestemmingsplan ten doel gesteld om zo veel mogelijk flexibiliteit ten aanzien van het woningbouwprogramma te behouden. Om toch voldoende recht te doen aan de taak van de gemeente, het 'zorgen voor een goede ruimtelijke ordening', is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de gemeente goedkeuring dient te geven op de inrichting van de openbare ruimte en de definitieve invulling van het plangebied, alvorens gestart kan worden met de uitvoering van het plan. Op deze manier blijft voor initiatiefnemer voldoende ruimte over om in te spelen op de behoefte vanuit de lokale en regionale woningmarkt en geeft het plan anderzijds voldoende handvatten aan de gemeente om haar taken ten aanzien van ruimtelijke ordening te kunnen vervullen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd en gefinancierd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Participatietraject

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een relatief groot plan betreft voor een kern als Wanroij, is zorgvuldige communicatie en participatie in de planvormingsfase van belang. Daartoe is door de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld, welke als bijlage 18 bij deze toelichting is opgenomen. In het participatieplan is weergegeven op welke wijze stakeholders geïnformeerd en betrokken zijn bij het plan.

Wijze van communiceren

Het participatieplan is opgebouwd uit zowel online als fysieke bijeenkomsten. Middels een nieuwsbrief zijn belangstellenden iedere 3 weken op de hoogte gesteld van de voortgang. Ook via de website wordt actuele informatie gedeeld. Tot slot is er een woonwensen onderzoek uitgevoerd onder mogelijk toekomstige bewoners.

Het fysieke gedeelte bestaat uit het inrichten van een infocentrum, welke sinds mei 2021 op de projectlocatie is gevestigd, en het organiseren van inloopavonden. Naast omwonenden zijn ook andere betrokken partijen geïnformeerd over het plan; zo zijn er gesprekken geweest met de dorpsraad, de voetbalvereniging en de tennisvereniging van het aangrenzende sportcomplex.

Reacties omwonenden en toekomstige bewoners

Tijdens de eerste inloopavonden zijn er al reacties opgehaald van omwonenden en toekomstige bewoners op het plan. Vragen van omwonenden zien vooral toe op de impact van het plan op de buurt, onder andere de aansluiting op de Molenstraat, afstand tot bestaande woningen en mogelijke overlast tijdens de bouwfase. Hieruit zijn geen onoverkomelijke obstakels naar voren gekomen. De reacties van toekomstige bewoners zien vooral toe op woningtypen, betaalbaarheid, parkeergelegenheid en de uiteindelijke uitvoering van de woningen. De vragen van belanghebbenden zijn als bijlage bij het participatieplan opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure (Nota zienswijzen en wijzigingen) maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Ladderonderbouwing woningbouw en niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen

Bijlage 3: Berekening landschapsinvestering

Bijlage 4: Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6: Asbestinventarisatierapport

Bijlage 7: Rapport lichthinderonderzoek tennisbanen

Bijlage 8: Aanvullende lichthinderberekening tennisbanen

Bijlage 9: Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 10: Besluit Hogere Waarden Geluidhinder

Bijlage 11: Rapport akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 12: Rapport onderzoek agrarische geurhinder

Bijlage 13: Memo waterhuishouding

Bijlage 14: Memo flora en fauna t.b.v. soortenonderzoeken

Bijlage 15: Rapportage AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 16: Rapportage AERIUS-berekening sloop- en aanlegfase

Bijlage 17: Rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 18: Participatieplan Korenveld, Wanroij