

Toelichting

Buitengebied Oploo, Gemertseweg 19

Gemeente Land van Cuijk



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond

Plangebied: Gemertseweg 19, 5841 CD Oploo

Kenmerk: BCO100117

Datum: 24-8-2022

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1982.WPOpGemertseweg19-VA01



1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het wijzigingsplan	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Procedure	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde situatie	9
2.2.1	Landschappelijk inpassingsplan	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant	12
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis	15
3.3.2	Bestemmingsplan	15
3.3.3	Aanvulling op de Structuurvisie: Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit	18
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Geur	25
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.8	Waterparagraaf	28
4.9	Natuur	29
4.9.1	Bescherming op gebiedsniveau	29
4.9.2	Soortenbescherming	30
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.11	Parkeren en verkeer	30
4.12	Spuitzone	30
5	Juridische planopzet	32

5.1 Planvorm	32
5.2 Verbeelding	32
5.3 Planregels	32
6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7 Bijlagen	34

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

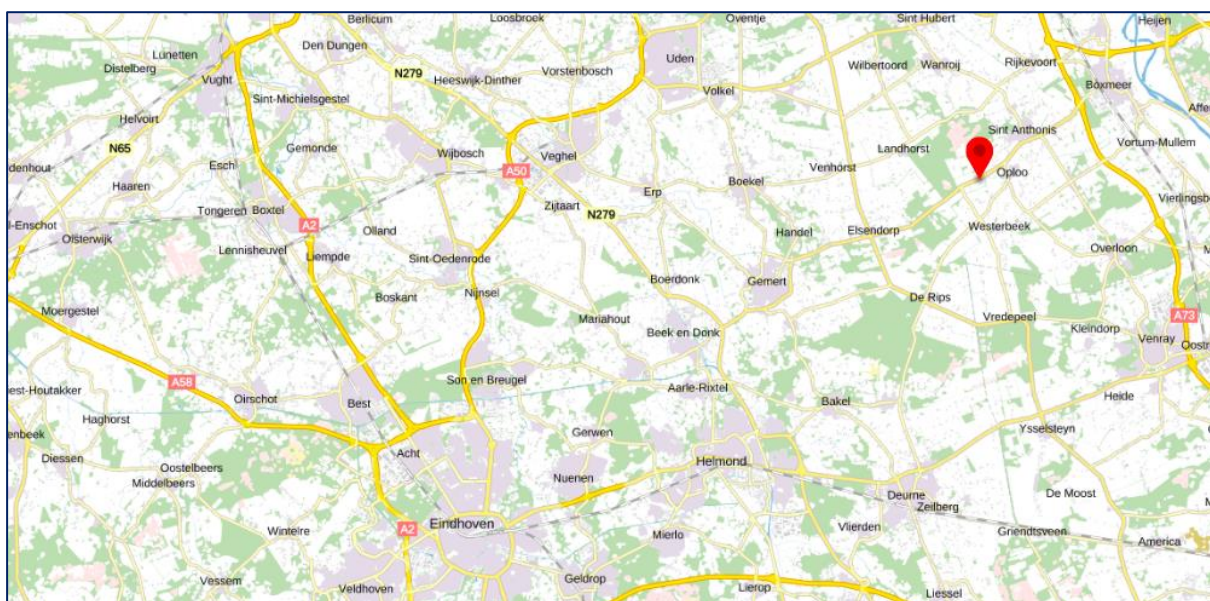
Initiatiefnemer heeft onlangs de locatie aan de Gemertseweg 19 te Oploo aangekocht, met de intentie om hier als burger te gaan wonen. Deze locatie is bestemd voor een horecabedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. De locatie staat momenteel leeg. Het voorheen aanwezige horecabedrijf wordt al enige tijd niet meer geëxploiteerd en de bedrijfswoning wordt niet meer bewoond. De aanwezige bebouwing is derhalve in verval geraakt. Om verdere verloedering te voorkomen en het beoogde gebruik mogelijk te maken is het wenselijk om de bebouwing te slopen en hier een nieuw woonhuis met bijgebouwen op te richten. Het initiatief betreft derhalve de herbestemming van de locatie in 'Wonen', met behoud van bestaande oppervlakte aan bijgebouwen van 500 m².

Voor het planvoornemen is namens initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Op 3 december 2020 heeft de gemeente Sint Anthonis (nu behorende tot gemeente Land van Cuijk) een positief besluit genomen ten aanzien van de bestemmingsplanherziening. De brief van dit besluit heeft het kenmerk Z/20/032195.

Middels deze toelichting wordt het plan nader onderbouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Oploo, in de gemeente Land van Cuijk. Het ligt ten westen van de kern van het kerkdorp Oploo. De gemeente ligt in noordoost Brabant vlakbij de grens met Limburg en Duitsland, de ligging in groter verband is in afbeelding 1.1 te zien. Hierbij is het plangebied aangegeven met een rode druppel. Het plangebied ligt te midden van de nabijgelegen grotere plaatsen Uden, Boxmeer, Venray en Gemert.



Afbeelding 1.1: Ligging in groter verband

Het plangebied is landelijk gelegen, tussen de agrarische bedrijven en burgerwoningen, aan de N272 die van Beek en Donk naar Boxmeer gaat. Deze doorgaande weg bestaat al eeuwenlang. Het plangebied is gelegen aan de kruising waar de N272 zich in een 'pijlvorm' splitst in drie richtingen, namelijk linksaf richting Sint Anthonis, rechtsaf richting Oploo en rechtdoor richting Boxmeer doorgaat. In afbeelding 1.2 is dit inzichtelijk gemaakt. Deze wegenstructuur bestaat al sinds 1850. Al vanaf 1928 is er bebouwing in het plangebied aanwezig en de huidige boerderij is in 1960 gerealiseerd (Bron: topotijdreis.nl).

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie I, nummer 355. Direct rondom het plangebied liggen een burgerwoning, een paardenfokkerij en twee grondgebonden agrarische bedrijven. In navolgende afbeelding is in het blauw weergegeven het gedeelte wat nu als 'Horeca' bestemd is dat 'Wonen' wordt in de nieuwe situatie. Het overige gedeelte is en zal bestemd blijven als 'Agrarisch met waarden'. Wel zal hier ook de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd zodat het gehele perceel opnieuw ingericht is.



Afbeelding 1.2: Ligging aan N272

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' dat is vastgesteld op 17 juni 2013, 'Buitengebied, Veeplan 1' dat is vastgesteld op 10 maart 2016 en 'partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' dat is vastgesteld op 7 juli 2016. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden';
- Enkelbestemming: 'Horeca';
- Functieaanduiding: 'horeca van categorie 1b';
- Maatvoering: 'maximum bebouwd oppervlak: 500 m²';
- Gebiedsaanduiding: 'groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn gronden bestemd voor horeca in de aangewezen categorie met daarbij behorende voorzieningen en het wonen in een bedrijfswoning. Burgerbewoning is hier niet rechtstreeks

toegestaan. Binnen het vigerende bestemmingsplan is in artikel 41.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen'. Conform deze bevoegdheid mag echter een maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² behouden blijven. Opdrachtgever is voornemens om meer vierkante meters aan bijgebouwen te behouden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 40.11 van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt middels dit wijzigingsplan conform artikel 3.6 Wro gelijktijdig toegepast.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens de periode van zes weken kan door eenieder zienswijzen worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpwijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen acht weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Het wijzigingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd. Als er geen beroep is ingesteld, is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden, kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Een planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van de beleidskaders (hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- Een beschrijving van de juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- Een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie van de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie I, nummer 355. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 16.000 m². Het oostelijke deel van dit perceel is bestemd voor een horecabedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. De locatie staat momenteel leeg. Het voorheen aanwezige horecabedrijf wordt al enige tijd niet meer geëxploiteerd en de bedrijfswoning wordt niet meer bewoond. De bebouwing verkeert daardoor in verouderde staat. Het gedeelte dat momenteel bestemd is als 'Horeca' beslaat een oppervlakte van circa 6.450 m², dit is tevens het bouwvlak. Het overige gedeelte van het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden'.

In het hoofdgebouw zijn de horecagelegenheid en de bedrijfswoning gesitueerd. Daarnaast zijn er op het perceel vier bijgebouwen aanwezig. In afbeelding 2.1 is te zien hoe de gebouwen op het perceel liggen. Het hoofdgebouw beslaat 400 m² en de bijgebouwen samen circa 435 m². In afbeelding 2.1 is de huidige situatie inzichtelijk gemaakt. Bijgebouw 1 is een gastenverblijf, bijgebouwen 2 en 3 zijn schuurtjes en bijgebouw 4 is een ruim gebouw geschikt voor opslag of als garage. In het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat 500 m² aan bebouwing mogelijk is, naast bedrijfswoning met privé bijgebouwen.



Afbeelding 2.1: Indeling huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied aan de westzijde van Oploo. Dit gebied is te karakteriseren als plattelandsgebied. Het is een rustige, gemoedelijke en prettige omgeving met een afwisselend landschap bestaande uit landbouwgronden en bossen. Het grondgebied heeft een uitgesproken landelijk karakter. Aan de lange, rechte provinciale weg (N272) wisselen agrarische percelen en bospercelen elkaar af. Op enige afstand van elkaar zijn diverse oude boerderijen gesitueerd in verschillende bouwstijlen. Het pand aan de Gemertseweg 19 betreft een langgevelboerderij met een mansardekap, die is gebouwd in 1915.

In de omgeving van het plangebied liggen met name agrarische gronden en bos. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Gemertseweg 17 (melkveehouderij op ca. 100 meter afstand) en Peelkant 76 (paardenfokkerij op ca. 70 meter afstand). De Gemertseweg 20a betreft een voormalige veehouderij, hier is het gehele veebestand ingetrokken.

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie te gaan wonen. Dit is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, waarin de locatie is bestemd tot 'Horeca'. Dit betekent dat ter plaatse een horecabedrijf geëxploiteerd moet worden, eventueel met een daarbij horende bedrijfswoning.

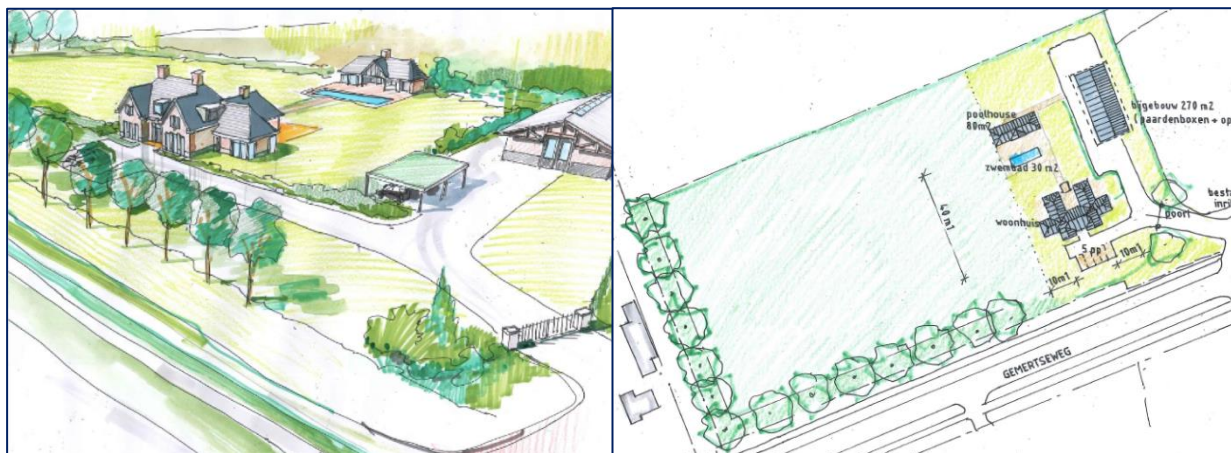
Het planvoornemen bestaat uit het slopen van alle aanwezige gebouwen en het realiseren van een nieuwe woning (750 m³) met bijgebouwen (deels aangebouwde bijgebouwen) van in totaal 500 m² oppervlakte. De reden voor deze beoogde oppervlakte aan bijgebouwen heeft te maken met de hobby van initiatiefnemer; het houden van paarden (hobbymatig). Hiervoor zijn onder andere stallen en opslagruimte voor hooi, stro ed. nodig. Gezien het grote totale perceel van 1,5 ha, is ook ruimte nodig voor de stalling van machines om deze gronden te onderhouden. Tot slot zou initiatiefnemer graag wat meer privébijgebouwen behouden, om deels bij de woning te betrekken (aanbouw) om daarmee het woonhuis wat te vergroten en voor een poolhouse en andere (ondergeschikte) privé voorzieningen.

In afbeelding 2.2 is geschetst hoe het plangebied er in de toekomstige situatie uit zal komen te zien. Dit schetsplan is op schaal opgenomen in bijlage 1. Het planvoornemen houdt het volgende in:

- De realisatie van een woning van 750 m³;
- Behoud van 500 m² aan bijgebouwen;
- Een gedeelte van de (aangebouwde) bijgebouwen mag worden gebruikt als woonruimte (maximaal 1 huishouden totaal).

In de huidige situatie is 835 m² aan bebouwing aanwezig. In de beoogde situatie wordt 750 m² aan bebouwing gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe woning (250 m²) en de bestaande bijgebouwen (500 m²). Hoewel er een kleine toename in enkel bijgebouwen plaatsvindt, neemt het totaal bebouwd oppervlakte af. Dit is dus een afname van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt in de beoogde situatie het huidige bestemmingsvlak omgezet van bestemming 'Horeca' naar bestemming 'Wonen' en krijgt het een omvang van 5.000 m². De overige gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden'.

Als tegenprestatie wordt een onwenselijke leegstaande en verloederde horecavoorziening in het buitengebied beëindigd, verouderde bedrijfsbebouwing gesaneerd en in plaats daarvan een mooi nieuw geheel teruggebouwd. Hierdoor vindt er kwaliteitsverbetering van het gebied plaats door de sanering van verouderde en leegstaande bedrijfsgebouwen. Dit draagt bij aan de verbetering van het landschappelijk beeld.



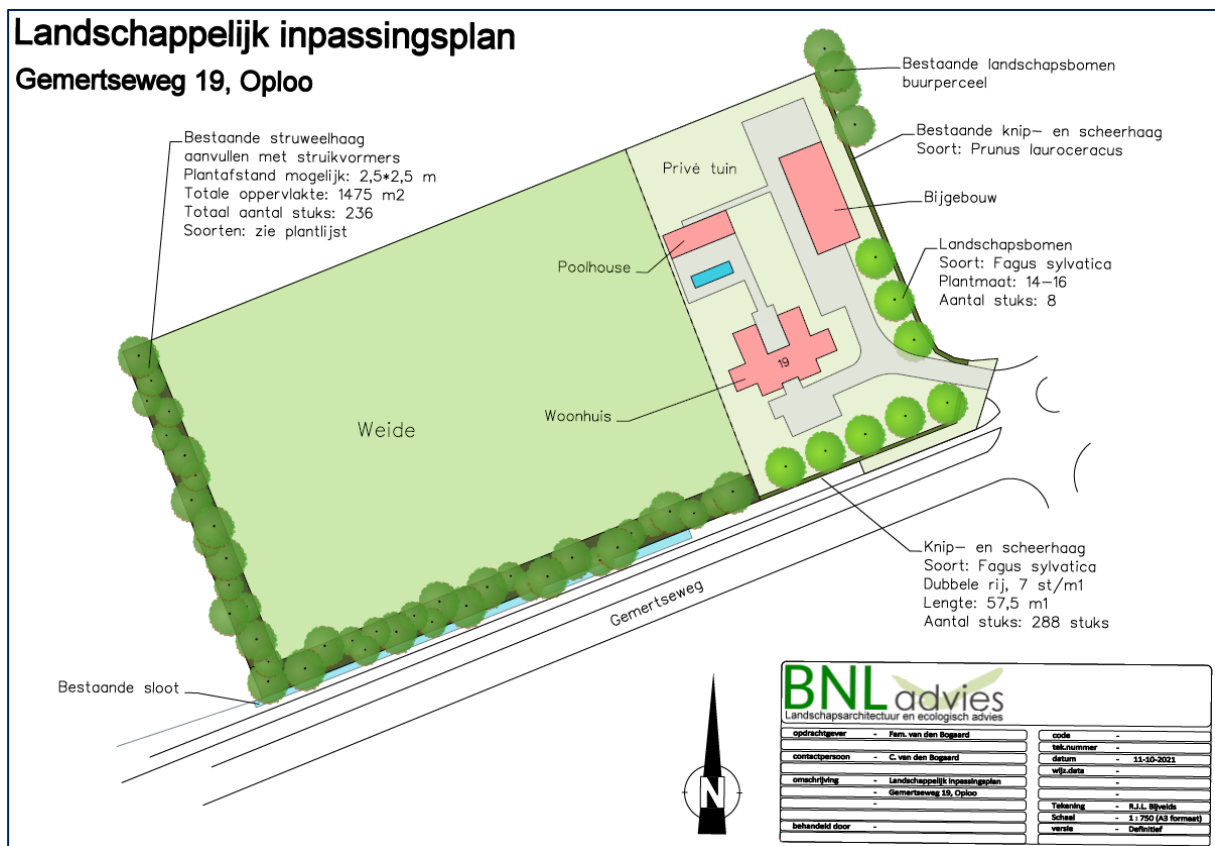
Afbeelding 2.2: Impressie in vogelvlucht (links), situatietekening (rechts)

2.2.1 Landschappelijk inpassingsplan

Bij de voorgenomen ontwikkeling is vanuit de gemeente een landschappelijk inpassingsplan vereist. Deze draagt echter tevens bij aan hoe het plangebied er in de beoogde situatie uit komt te zien, daarom wordt het ontwerp daarvan in deze paragraaf behandeld. De totstandkoming en berekening van de benodigde landschapscompensatie komen aan bod in paragraaf 4.10.

Door BNL-advies is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, het bijbehorende rapport en tekening zijn te vinden in bijlage 2a en 2b. Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit diverse soorten landschapselementen. Zo worden er verspreid over het perceel landschapsbomen en bomenrijen aangeplant. Dit is voornamelijk langs de Gemertseweg (N272) aan de zuidzijde van het perceel. Ook wordt er een knip- en scheerhaag aangelegd aan

de zijde van de Gemertseweg. De struweelhaag die al aanwezig is aan de westzijde van het perceel wordt aangevuld met verschillende soorten struikvormers. In afbeelding 2.3 is de tekening van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen en is te zien waar de verschillende elementen worden gerealiseerd. De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het plan.



Afbeelding 2.3: Landschappelijk inpassingsplan



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2014 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zicht uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- De waterveiligheid en de milieukwaliteit;
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht;
- Het borgen van de waterveiligheid en kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt;
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Ladder van duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op regionale behoefte, mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dienen de drie opeenvolgende treden achter elkaar te worden doorlopen:

- Het bepalen van de regionale vraag naar ruimte;
- Bekijken of de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- Bekijken of de locatie buiten bestaand stedelijk gebied geschikt is.

Voordat getoetst wordt aan de bovengenoemde drie treden van de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. De beoogde ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. Er is reeds een voormalig horecabedrijf aanwezig met een bedrijfswoning. Dit zal in de beoogde situatie planologisch gezien worden gewijzigd in een burgerwoning. Er is dus geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe woning. Derhalve is het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en hoeft de laddertoets niet te worden doorlopen.

Conclusie

Het initiatief is dermate kleinschalig van aard dat deze geen invloed heeft op het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

De beleidskaders van de provincie Noord-Brabant zijn vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan wordt hier in navolgende paragrafen aan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogingen onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Er is namelijk geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Het plan voorziet in een bestemmingswijziging van een bestaand perceel en neemt de ruimtelijke kwaliteit daarbij in acht. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogingen uit de Omgevingsvisie. Daarbij past het plan wel in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden. De meest recente geconsolideerde versie dateert van 8 december 2020.

De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Groenblauwe mantel', 'Landelijk gebied' en 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst.

Paragraaf 3.1.2 lov: Algemene regels

In paragraaf 3.1.2 van de interim omgevingsverordening zijn algemene regels opgenomen voor een goede omgevingskwaliteit. Het geheel is vastgelegd in artikel 3.5 t/m 3.9. Met de regels wordt gezorgd voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening gehouden wordt met:

Art. 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Met de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 wordt navolgend uiteengezet dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Art 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' en dus niet binnen 'Stedelijk gebied'. Er is sprake van een bestaand bouwperceel aan de Gemertseweg 19. In de beoogde situatie is sprake van omschakeling van horeca naar wonen. Het bouwvlak neemt af tot 5.000 m². Hierdoor is zorgvuldig ruimtegebruik verzekerd.

Art. 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit plan wordt een grote meerwaarde gecreëerd. Een leegstaande en verouderde horecabestemming in het rustige buitengebied wordt verwijderd, voormalige bouwvallige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het gehele terrein wordt op een goede manier ingericht en gefatsoeneerd. Wat resteert is een woonbestemming bestaande uit een woning en bijgebouwen. Het betreft geen extra woning die wordt mogelijk gemaakt want onder het huidige bestemmingsplan was het ook al mogelijk om hier te wonen. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast. Dit alles zorgt voor een meerwaardecreatie.

Art. 3.9: Kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten aan sluiten bij het gemeentelijke notitie 'Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit, Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied', welke is vastgesteld op 25 oktober 2018. In paragraaf 3.3 wordt dit beleidskader nader toegelicht.

Art. 3.32 Regels Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Artikel 3.32 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. *Sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*

- b. *Stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. *Borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Door middel van een flora- en faunaonderzoek is in kaart gebracht wat de ecologische waarden en kenmerken binnen het plangebied zijn. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 3. Een samenvatting van de resultaten uit dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.9. In het landschappelijk inpassingsplan wordt aandacht gegeven aan het versterken van het watersysteem in relatie met de ecologische waarden. Middels de aanleg- en instandhoudingsverplichting wordt de bescherming van de betreffende waarden geborgd. Hiermee wordt voldaan aan de regels betreffende de groenblauwe mantel.

Art 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. *Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. *Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 2. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten als:

- a. *Dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. *In geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Op het perceel is reeds de bewoning van een bestaande bedrijfswoning toegestaan, die zal gesloopt worden en wijzigen in een burgerwoning. Dit wordt tevens geborgd in de regels middels een voorwaardelijke sloopverplichting om 2 woningen binnen het plangebied te voorkomen. In artikel 3.69 zijn afwijkende regels opgenomen voor (burger)woningen, navolgend zal daaraan worden getoetst.

Art. 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. *De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. *In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. *Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats er is en blijft sprake van maximaal één woonfunctie. De bestaande vervallen bebouwing wordt gesloopt en vervangen. Dit zal tevens geborgd worden in de regels middels een voorwaardelijke sloopverplichting. Er blijft in totaal 500 m² aan bijgebouw toegestaan, ten behoeve van privé gebruik en deels als aangebouwd bijgebouw als woonruimte. De provincie stelt verder geen regels ten aanzien van het aantal m² bijgebouwen bij een woning in het buitengebied.

Art. 4.4 Regels norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Lid 1: met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans geldt van:

- a. *1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- b. *1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;*
- c. *1/25 per jaar voor akkerbouw;*
- d. *1/10 per jaar voor grasland.*

Lid 2: Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Lid 3: De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting.

In de waterparagraaf die is opgenomen in paragraaf 4.8 zal de waterhuishouding aan bod komen. Hierbij zal worden aangetoond dat er met grote zorg aandacht wordt besteed aan de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

Om ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in het buitengebied is de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis' opgesteld. Hierin is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in zes deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 3: 'Westerbeek'. Dit gebied wordt ook wel het 'dynamisch areaal' genoemd. Het gebied wordt gekenmerkt door een 'middenschalig' karakter, tussen groot- en kleinschalig in. Er zijn verschillende linten in dit gebied gelegen, het is overwegend agrarisch maar meer divers van aard dan in deelgebied 1 waar het agrarisch hart zich bevindt. Doorontwikkeling van grootschalige agrarische bedrijven ligt in dit deelgebied minder voor de hand. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moeten de kernwaarden van het gebied versterken en mogen niet belemmerend zijn voor de uitoefeningen van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit is bij de beoogde ontwikkeling ook niet het geval.

In een matrix is in de structuurvisie aangegeven welke verschillende functies in welke mate gewenst zijn in de verschillende deelgebieden. Daarbij valt te zien dat bijna alle functies in deelgebied 3 wel passend kunnen zijn, dit is ook in lijn met de benaming 'dynamisch areaal'. Zo is ook de functie wonen binnen deelgebied 3 aangemerkt als zijnde passend. Hierna wordt verder ingegaan op het aspect wonen in deelgebied 3

Er wordt in de structuurvisie aangegeven dat in deelgebied 3 kansen worden gezien voor wonen. Er wordt gesproken over zowel nieuwvestiging in het kader van ruimte-voor-ruimte alsook de omschakeling van bedrijfswoning om leegstand tegen te gaan. Daarbij kan medewerking worden verleend indien het plan bijdraagt aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het deelgebied. Ook is het van belang dat cultuurhistorische kwaliteit wordt behouden.

Ten aanzien van het plan kan worden gesteld dat de woning in een gebied plaatsvindt dat hiervoor uitermate geschikt is. Hiermee is het initiatief passend in de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting beschreven is valt het plangebied binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint Anthonis 2013', dat is vastgesteld op 18 juni 2013, 'Buitengebied, Veegplan 1' dat is vastgesteld op 10 maart 2016 en 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' zoals vastgesteld op 7 juli 2016. De locatie heeft hierin de volgende aanduidingen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden';
- Enkelbestemming: 'Horeca';
- Functieaanduiding: 'horeca van categorie 1b';
- Maatvoering: 'maximum bebouwd oppervlak: 500 m²';
- Gebiedsaanduiding: 'groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Artikel 41.5 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

Blijkens de regels van het vigerende bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de horecabestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen, die hieronder nader worden onderbouwd:

- a) *De gronden niet zijn gelegen ter plaatse van een bestemmingsvlak waarbinnen geen bedrijfswoning aanwezig is en/of is toegestaan:*

De wijziging vindt plaats binnen een bestemmingsvlak waar een bedrijfswoning aanwezig is en is toegestaan.

- b) *Er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:*

De toetsing aan de relevante milieuaspecten om aan te tonen dat er ter plaatse van de beoogde burgerwoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

- c) *De woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;*
Het wonen zal plaatsvinden in de hoofdbebouwing.
- d) *Aangetoond wordt dat het huidige gebruik als bedrijf niet meer mogelijk is:*
Het voorheen aanwezige horecabedrijf is reeds beëindigd en staat al enige tijd leeg. De aanwezige bebouwing is derhalve in verval geraakt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het op deze locatie niet rendabel is om een horecaonderneming te exploiteren.
- e) *Het huidige gebruik als bedrijf dient te zijn beëindigd:*
Het bedrijf is reeds beëindigd.
- f) *Uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding:*
Het bouwvlak van het voormalige horecabedrijf zal verkleind worden tot 5.000 m². Hierbinnen worden de woning en bijbehorende bouwwerken gesitueerd.
- g) *Het aantal woningen niet mag toenemen, tenzij tevens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 41.6:*
Er is zowel in bestaande als in de beoogde situatie sprake van één woning.
- h) *Overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Dit betekent dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken maximaal de inhoud bedraagt zoals in artikel 25.2.2, tenzij:*
 - a. *sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
 - b. *vergunning wordt verleend voor behoud van extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 40, lid 40.11 onder a. tot en met m;*Er word een oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan overeenkomstig artikel 40.11. In de paragraaf sloop-bonusregeling hieronder wordt de toetsing nader toegelicht.
- i) *De mogelijkheden tot verwezenlijking, behoud en beheer van het (zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduidingen 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' niet worden aangetast of belemmerd:*
Dit is in de beoogde situatie niet aan de orde.
- j) *De mogelijkheden voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen' niet worden aangetast of belemmerd:*
Deze aanduiding is niet van toepassing op het plangebied.
- k) *De wijziging gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*
- l) *De onder k. bedoelde verbetering mede kan betreffen:*
 - a. *De landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;*
 - b. *Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *Activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *Het wegnemen van verharding;*
 - e. *Het slopen van bebouwing;*
 - f. *Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.*

Om kwaliteit van de omgeving te verbeteren is gekozen voor de instandhouding en aanleg van landschappelijke inpassing. De beoogde bebouwing en verharding zal door diverse landschapselementen ingepast worden in de omgeving. Hierdoor wordt de landschapsstructuur versterkt. Daarnaast wordt de leegstaande en verouderde bebouwing gesloopt en komt hier nieuwe bebouwing gerealiseerd. Ook dit

levert een aantoonbare verbetering van de landschapskwaliteit. In paragraaf 3.3 is een toetsing aan het beleidskader opgenomen.

- m) Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, de vergunning slechts wordt verleend indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd:*

De verplichting van de kwaliteitsverbetering door middel van een landschappelijk inpassingsplan en de sloop van de verouderde bebouwing zijn in de regels opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Hiermee is kwaliteitsverbetering verzekerd.

- n) Voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 23.*

De voorwaarden van artikel 23 'Wonen' van het moederplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' dat is vastgesteld op 17 juni 2013, en de herzieningen 'Buitengebied, Veegplan 1' dat is vastgesteld op 10 maart 2016 en 'partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' dat is vastgesteld op 7 juli 2016 worden vastgelegd in de regels van dit plan.

Aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt dus voldaan. Enkel zijn meer bijgebouwen gewenst dan mogelijk op grond van artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 40.11 van het bestemmingsplan, waar hierna aan wordt getoetst.

Artikel 41.11 Sloop-bonusregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 en worden toegestaan dat een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan indien bestaande bouwwerken worden gesloopt, met dien verstande dat:

- a. Geen landschappelijke inpassing of andere vorm van tegenprestatie verplicht is indien:*
- 1. Het (agrarische) bestemmingsvlak een minimale oppervlakte heeft van 1 hectare;*
 - 2. Er maximaal 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;*
 - 3. Het (toekomstige) bestemmingsvlak 'Wonen' een maximale oppervlakte van 1500 m² heeft dan wel krijgt;*

Van deze ontheffing wordt geen gebruik gemaakt.

- b. Een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij de uitvoering en het beheer worden geborgd indien:*

- 1. Er meer dan 200 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden, tot een maximum van 500 m²;*
- 2. Het (toekomstige) bestemmingsvlak 'Wonen' een grotere oppervlakte dan 1500 m² zal beslaan, tot een maximum van 5000 m²;*

Binnen het beoogde plan wordt 500 m² aan bijgebouwen gerealiseerd op een bestemmingsvlak van maximaal 5000 m² 'Wonen'. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De toelichting en beschrijving van het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in paragraaf 2.2.1 Landschappelijk inpassingsplan. Er is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels ter borging van het landschappelijk inpassingsplan.

- c. De overige bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesloopt;*

Alle bestaande gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende bouwwerken worden gesloopt en opnieuw opgebouwd. Er blijven geen oude gebouwen of bouwwerken behouden. In de bestaande situatie is een hoofdgebouw van ca. 400 m² en ca. 460 m² aan bijgebouwen aanwezig. Dit wordt vastgelegd middels een voorwaardelijke sloopverplichting.

- d. Er een motivatie dient te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de te behouden bijbehorende bouwwerken niet vallen onder de definitie van "overtollige bebouwing";*

In de bestaande situatie is ruim 860 m² aan gebouwen (inclusief bedrijfswoning en privé bijgebouwen) aanwezig. Het initiatief bestaat uit het behouden van 500 m² aan bijgebouwen, naast de woning. Onder andere gezien de hobby van initiatiefnemer voor het houden van paarden (hobbymatig). Hiervoor zijn onder andere stallen en opslagruimte voor hooi, stro ed. nodig. Gezien het grote totale perceel van 1,5 ha, is ook ruimte nodig voor de stalling van machines om deze gronden te onderhouden. Tot slot zou initiatiefnemer ook graag wat meer privébijgebouwen behouden, om deels bij de woning te betrekken om daarmee het woonhuis wat te vergroten en voor een poolhouse en andere privé voorzieningen. Als tegenprestatie wordt een leegstaande horecavoorziening in het buitengebied beëindigd, verouderde bedrijfsbebouwing gesaneerd en in plaats daarvan een mooi nieuw geheel teruggebouwd.

- e. *Uitsluitend legaal gebouwde en nog bestaande bijbehorende bouwwerken komen in aanmerking voor deze regeling. Bijbehorende bouwwerken die op het moment van indienen van een verzoek reeds gesloopt zijn, worden niet meegenomen;*

Alle aanwezige bebouwing is legaal gebouwd.

- f. *De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen ook op een andere locatie in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis (nu behorende tot gemeente Land van Cuijk) staan. Verzekerd dient daarbij te zijn dat op de slooplocatie geen gebruik meer wordt gemaakt van de (her)bouwmogelijkheden voor de te slopen bebouwing volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan;*

De te slopen bebouwing is aanwezig op gronden van het plangebied zelf.

- g. *De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;*

De beoogde te slopen bijbehorende bouwwerken vallen niet onder een andere regeling of verzoek.

- h. *Bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie noodzakelijk;*

Is niet van toepassing.

- i. *Alle aan de te slopen bijbehorende bouwwerken verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen en bijbehorende ondergrondse (kelder)ruimten alsmede voederplaten, silo's, overtollige erfverharding e.d. dienen gesloopt te worden;*

Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt.

- j. *In pandige stalgedeeltes binnen het boerderijlichaam van een langgevelboerderij die niet ruimtelijk te onderscheiden zijn worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken. Aan het boerderijlichaam aangebouwde stalgedeeltes die ruimtelijk wel duidelijk te onderscheiden zijn, worden wel meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken;*

Niet van toepassing.

- k. *Alleen bovengrondse bijbehorende bouwwerken worden meegerekend;*

Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt.

- l. *Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde wordt verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;*

Akkoord om dit in de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning vast te leggen.

Concluderend wordt er voldaan aan de sloop-bonus regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

3.3.3 Aanvulling op de Structuurvisie: Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeente Sint-Anthonis werkt op verschillende manieren aan de kwaliteit en leefbaarheid van de woon- en leefomgeving, zowel in de kernen als in het buitengebied. De doelstellingen behorend hierbij staan centraal in de structuurvisie voor de kernen en de structuurvisie voor het buitengebied.

De gemeentelijke notitie 'Werken aan Ruimtelijke kwaliteit, Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied' is een praktische uitwerking van de beleidskeuzes uit beide structuurvisies. In de notitie staat omschreven hoe bij ontwikkelingen wordt omgegaan met de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden drie verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden, op basis van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basis inspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingsplanwijziging en specifiek van een horecabestemming naar een woonbestemming. Het huidige bestemmingsvlak met een oppervlakte van 6.450 m² zal verkleind worden tot maximaal 5.000 m². De ontwikkeling wordt daardoor een categorie 2 ontwikkeling in het kader van de

landschapsinvesteringsregeling omdat het aansluit bij een van de voorbeelden van een cat. 2-ontwikkeling, zoals genoemd in bijlage 2 (p. 30): *“Wijziging (...) niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen (...) mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert”*. In de beoogde plannen worden nieuwe bijgebouwen opgericht in plaats van dat bestaande bebouwing behouden blijft. Hierdoor sluit het plan niet geheel aan bij de beschrijving uit bijlage 2. In de praktijk wijkt dit echter niet af: na vaststelling van een eventueel bestemmingsplan waarin bestaande bedrijfsgebouwen worden behouden, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor de sloop van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing in dezelfde omvang. Hiervoor is geen berekening kwaliteitsverbetering nodig. Voor het plan is echter wel een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze wordt omschreven in paragraaf 2.2.1 Landschappelijk inpassingsplan.

De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het plan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, is de omschakeling van één bedrijfswoning naar een zelfstandig woonfunctie. Deze activiteit is niet vermeld in de C- of D-lijst. Bovendien wordt de horecafunctie weg bestemd, waardoor de belasting op het milieu alleen maar af zal nemen. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.9 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2 Bodem

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In de beoogde situatie wordt enkel een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft op 25 juni 2020 een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Gemertseweg 19 te Oploo, gemeente Land van Cuijk. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Op basis van deze bevindingen is een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd d.d. 6 juli 2022. De briefrapportage hiervan is bijgevoegd in bijlage 5.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,8m-mv overwegend uit matig fijn ziltig zand. Met name de natuurlijke bovengrond is humushoudend. Op een groot deel van de onderzoekslocatie bevindt zich een ophooglaag met bodemvreemde bijmengingen (baksteen, asfaltbrokken, puin, metselpuin en menggranulaat) in de bovenste 40 tot 70 centimeter onder maaiveld. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat de ophooglaag in meerdere fases is aangebracht.

Verkennend bodemonderzoek

Grond

In de grondmengmonsters MM1 en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'AW2000' beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (bovengrond, zintuiglijk schoon) zijn licht verhoogde gehalten met zink, PAK en som PCB aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, toch niet de interventiewaarden.

In eerste instantie werd in mengmonster MM4, naast een lichte verhoging aan som PCB en minerale olie, een matige verhoging aan PAK aangetoond. Bij uitsplitsing van dit mengmonster is in de monsters B10-1 en B21-1 een lichte, in monster B11-1 een matige en in monster B16-1 is een sterke verhoging aan PAK aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat mengmonster MM4, welk een ophooglaag betreft bestaande uit puin, metselpuin, grind, brokken asfalt en bakstenen), abusievelijk geanalyseerd is als zijnde grond. De boringen B10, B11, B16 en B21 dienen derhalve te worden herplaatst en verduidelijkt.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en nikkel aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering c.q. beperkingen.

Asbest in puin

In het mengmonster ASBMM2 is geen verhoogd gehalte aangetoond. Hetzelfde geldt voor het puinmengmonster ASBMM3. In beide gevallen wordt de detectiegrens niet overschreden. In het puinmengmonster ASBMM1 is een zeer geringe asbestconcentratie aangetoond, welke onder de interventie/grenswaarde ligt. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Aanvullende boringen verkennend bodemonderzoek en rondom B16

In het grondmengmonster MM5 (achterzijde terrein) zijn licht verhoogde gehalten met lood en PAK aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. In het grondmonster B102 (sporen asfalt, voorzijde terrein) is PAK aangetoond in een gehalte groter dan de interventiewaarde.

Gezien de resultaten kan worden gesteld dat de verhoging met PAK ter plaatse van boring B16 op de onderzoekslocatie zich bevindt in/nabij de ophooglaag bestaande uit o.a. grind, asfaltbrokken en baksteen. Formeel is hier geen sprake van bodem en is de Wet bodembescherming hier niet van toepassing. Er is dus geen sprake van een bodemverontreiniging. Gezien de kwaliteit van de ophooglaag kan hergebruik buiten de locatie beperkingen met zich meebrengen.

Aanvullende boringen ophooglaag

Naar aanleiding van vragen gesteld door het bevoegd gezag zijn aanvullende boringen verricht ten einde vast te stellen of het aangetroffen materiaal grond dan wel puin betreft. Met deze boringen is tevens de spotverontreiniging ter plaatse van boring B102 ingekaderd. Uit de berekeningen blijkt dat het aangetroffen materiaal als puin beschouwd kan worden.

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van boring B201 een licht verhoogd gehalte PAK wordt aangetoond. In de bodemlaag van 0,8-1,3 m-mv wordt een gehalte met PAK aangetoond kleiner dan de detectielimiet. In mengmonster MM6 wordt eveneens een gehalte met PAK aangetoond kleiner dan de detectielimiet.

Ter plaatse van boring B102 bevindt zich een spotverontreiniging met PAK. De verontreiniging is aan alle zijden ingekaderd. In de ophooglaag is plaatselijk een sterk verhoogd PAK-gehalte aangetoond. De verhoging hangt vermoedelijk samen met de aangetroffen bijmengingen met asfalt. De ophooglaag bestaat voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal en maakt derhalve geen deel uit van de bodem.

Aanvullende boringen grond onder ophooglaag

Tijdens de uitvoering van het project is aanvullende informatie naar boven gekomen waaruit blijkt dat de ophooglaag in meerdere fases is aangebracht. De ophooglaag aan de voorkant van het perceel is op satellietfoto's al vanaf 2006 zichtbaar. De ophooglaag op het achterste deel van het terrein is pas sinds 2014 zichtbaar op de foto's. De grond onder beide lagen is onderzocht op het voorkomen van verontreinigingen.

In het grondmengmonster MM7 (achterterrein) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood en PAK aangetoond. In het grondmengmonster MM8 (voorterrein) is analytisch een licht verhoogd PAK-gehalte aangetoond. Alle concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Aanvullend onderzoek asbestverdachte dakbedekking

Tijdens de terreininspectie zijn geen bijzonderheden (zoals verdachte plekken, artefacten of bodembeschermende voorzieningen, asbest beschoeiingen, verzakkingen, verhogingen, verkleuringen, brandplaatsen) geconstateerd, welke een aanwijzing zouden kunnen zijn voor een mogelijke bodemverontreiniging. Op de locatie is bebouwing aanwezig met asbestverdachte dakbedekking. De zuidelijk gelegen bebouwing (ten opzichte van de bebouwing Gemertseweg 19-19A) heeft asbestverdachte dakbedekking. Het dak watert af middels een dakgoot. Ter plaatse van dit gedeelte zal middels aanvullend onderzoek worden bepaald of asbest aanwezig is. Ten noorden van de bebouwing Gemertseweg 19-19A bevindt zich eveneens bebouwing met asbestverdachte dakbedekking. Dit dak watert af op de aanwezige verharding.

Uit analyse van de druppelzone ter plaatse van de afwatering blijkt dat een gehalte asbest wordt aangetoond kleiner dan de detectielimiet.

Aanvullend onderzoek B10, B11, B16 en B21

Voor het bepalen of sprake is van grond of puin (>50% bodemvreemd materiaal) zijn de boringen B10, B11, B16 en B21 herplaatst. Uit de waarnemingen en de boorbeschrijvingen blijkt dat hier sprake is van puin (>50% bodemvreemd materiaal). Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Van de genomen grondmonsters zijn twee (meng)monsters samengesteld in het laboratorium en geanalyseerd op de parameters uit het pakket NEN5740-grond, dan wel de parameter PAK 10 VROM. Daarnaast zijn de individuele monsters van de bovengrond van de boringen B10a, B11a, B16a en B21a onderzocht op de parameter olie.

Uit de individuele analyses van de monsters B10a, B16a en B21a blijkt dat een licht verhoogd gehalte met minerale olie wordt aangetoond. In het monster B11a is een gehalte minerale olie aangetoond welke de ½ (AW+I) waarde overschrijdt. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag (volledig menggranulaat) indicatief als niet toepasbaar worden beschouwd.

In grondmengmonster MM01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met minerale olie en PAK aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie worden beschouwd. De onderliggende bodemlaag van boring B16a bevat een licht verhoogd gehalte PAK. Deze bodemlaag kan op basis van het Besluit bodemkwaliteit indicatief als klasse wonen worden beschouwd. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Conclusie

Middels het verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd.

Ter plaatse van boring 102 is de grond sterk verontreinigd met PAK. Er is sprake van een verontreinigingsspot (een geval van niet ernstige bodemverontreiniging). Indien rondom boring 102 gegraven gaat worden, dient dit onder saneringscondities te gebeuren. Wanneer dit bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw het geval blijkt te zijn zal hiervoor een Plan van aanpak worden ingediend bij de gemeente Land van Cuijk.

Voor de laag puin welke verontreinigd is met minerale olie geldt geen directe verplichting om deze grond af te voeren; dit betekent dat het puin mag blijven liggen. Echter, als deze grond in het kader van geplande werkzaamheden wel wordt afgevoerd dan dient er rekening te worden gehouden met hogere kosten.

Initiatiefnemer is bekend met de financiële consequenties verbonden aan het afvoeren van verontreinigd puin en de kleinschalige grondsanering. Indien hier sprake van is kan initiatiefnemer deze financiële consequenties dragen.

Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen ten aanzien van het aspect bodem.

4.3 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting moet worden onderzocht

binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In de beoogde situatie is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige woning, maar wel wordt deze op een ander gedeelte van het perceel gerealiseerd.

Gezien de ligging van de nieuwe woning binnen de geluidzone van de wegen N272, de Gemertseweg en de Peelkant is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Gbs Milieuadvies, het volledige rapport is opgenomen in bijlage 6. Uit het akoestisch onderzoek volgt:

- Dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen wordt overschreden vanwege het verkeer op de N272. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Gemertseweg en de Peelkant is lager dan 48 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de N272 is op de zuidgevel 56 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Omdat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden dient de volledige zuidgevel 'doof' uitgevoerd te worden. Een 'dove' gevel wordt niet gezien als een gevel volgens de Wet geluidhinder. Toetsing op een dove gevel is daarom ook niet nodig.
- De berekende geluidsbelasting op de westgevel is 52 dB en op de oostgevel 53 dB vanwege het verkeer op de N272. Vanwege de geluidsbelasting op deze gevels moet een hogere waarde procedure doorlopen worden om het plan juridisch mogelijk te maken.
- Een hogere waarde procedure kan voor de west en oostgevel van het bouwvlak worden opgestart omdat:
 - o De maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschreden wordt.
 - o Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het oprichten van een woning het financieel niet haalbaar is.
- In het bouwbesluit (art. 3.3, lid 1) is geregeld dat bij een vastgestelde hogere-waarden de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting (excl. artikel 110g van de Wet geluidhinder) voor weg- of spoorweglawaai en 33 dB. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen van 33 dB is zo voldoende geborgd.

In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de zuidgevel van de beoogde woning 'doof' moet worden uitgevoerd. Voor wat betreft de west- en oostgevel is parallel aan de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaarde procedure doorlopen. In Bijlage 7 is het Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen.

4.4 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Hiermee worden ruimtelijke projecten of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project NIBM.

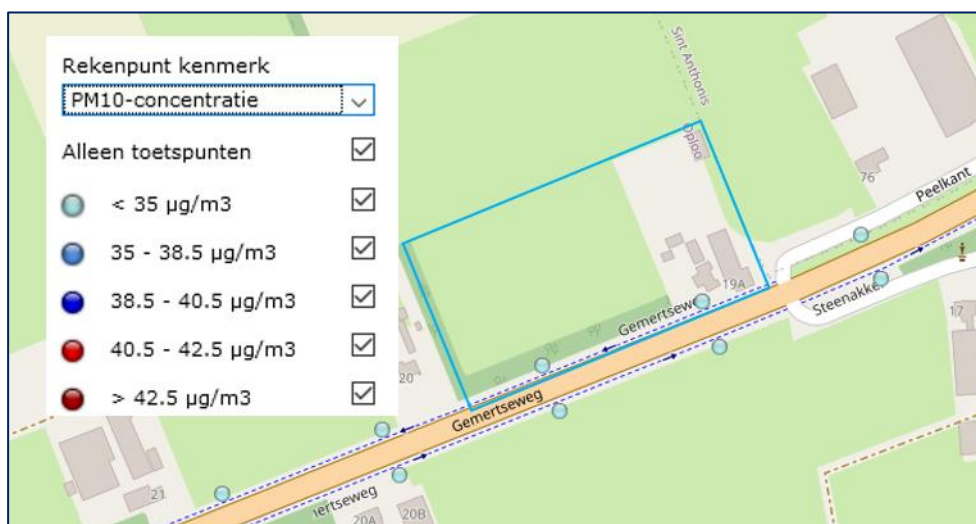
De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. Voor woningbouw geldt dat een project IBM is wanneer er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden.

Het plan ziet op de herbestemming van een horecabedrijf met bedrijfswoning tot burgerwoning met privé bijgebouwen. Aangezien het initiatief dus niet ziet op een toename in het aantal woningen en het horecabedrijf bovendien wordt weg bestemd zal er per saldo sprake zijn van een afname in verkeersbewegingen. Hierdoor is het plan dus met zekerheid NIBM.

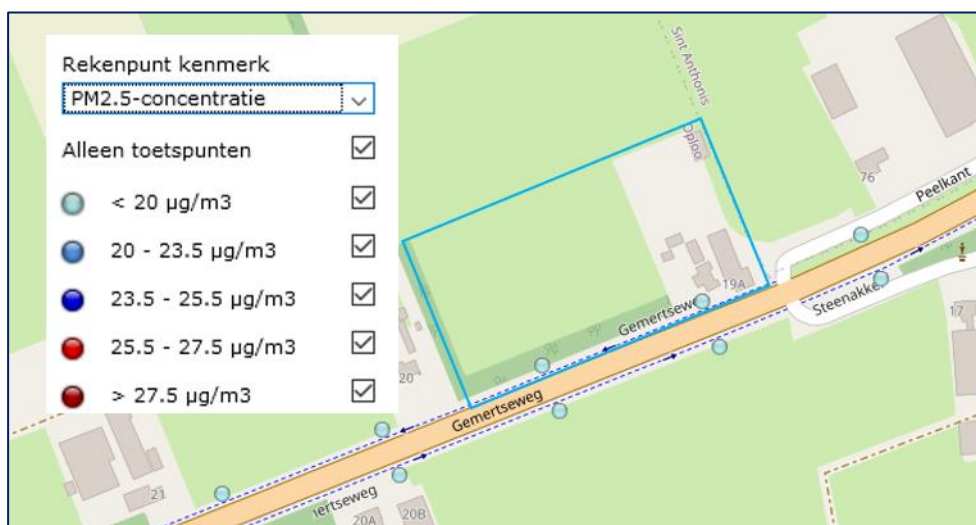
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

In het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) werken verschillende overheden samen om gezondheidsschade als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Aan de hand van de NSL-monitoringstool is een indicatie van de luchtkwaliteit in het plangebied weergegeven. In navolgende afbeelding is deze kaart te zien voor PM₁₀ en PM_{2,5}.



Afbeelding 4.1: NSL monitoringstool (PM10)



Afbeelding 4.1: NSL monitoringstool (PM2,5)

In afbeelding 4.1 en 4.2 is te zien dat de waarden onder de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijven. Gezien de lage berekende concentraties is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 , die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde NO_2 -concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dit blijkt eveneens uit de NSL-monitoringstool. Gezien deze concentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO_2 concentratie.

Conclusie

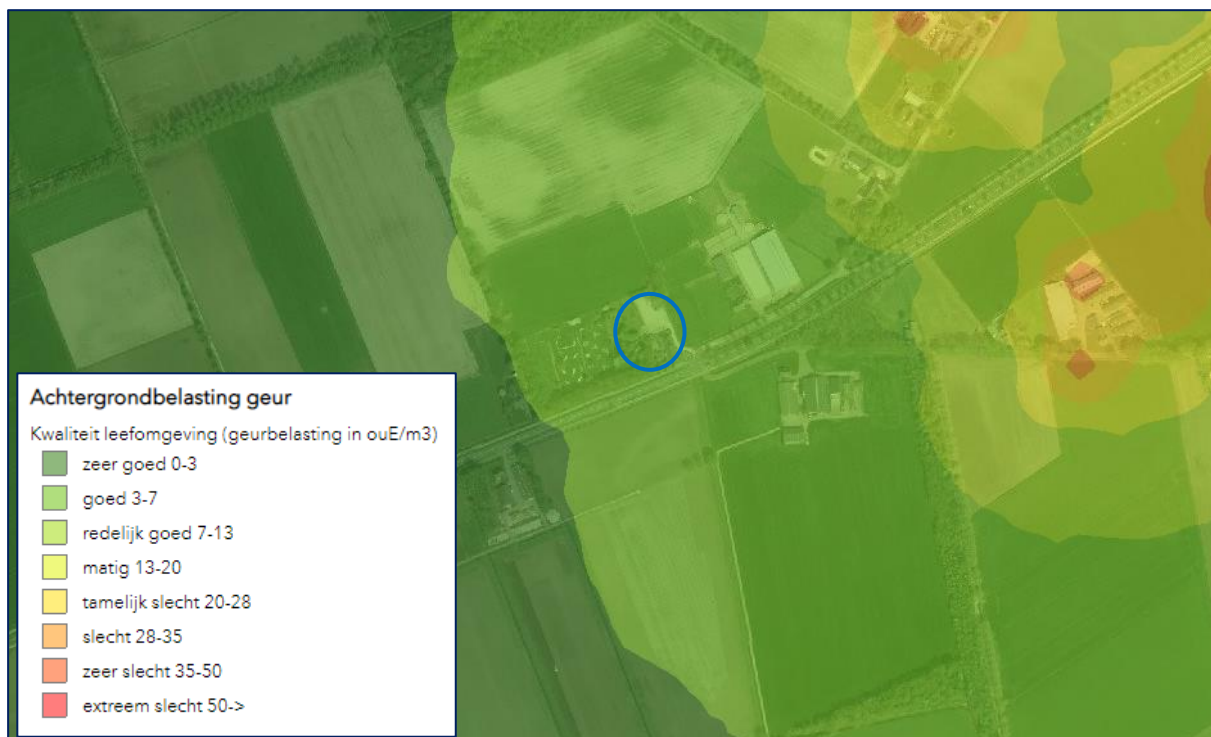
Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Geur

In het kader van een ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende bedrijven.

Op grond van de kaart bij de geurverordening van de gemeente Sint Anthonis (nu behorende tot gemeente Land van Cuijk) ligt de locatie in Deelgebied F (buitengebied met voorgrondnorm 10,0 ou). De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Peelkant 76, een paardenfokkerij, gelegen op een afstand van circa 70 meter van de woning. Op circa 100 meter afstand van het plangebied ligt aan de Gemertseweg 17 een melkveehouderij. Zowel voor runderen als voor paarden is geen geuremissiefactor vastgesteld. Er dient een minimale vaste afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij en een geurgevoelig object in acht te worden genomen. Conform geurwetgeving moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter bedragen. Hier kan ten opzichte van de twee dichtstbijzijnde veehouderijen aan de Peelkant 76 en de Gemertseweg 17 ruimschoots aan worden voldaan.

Op grond van artikel 2 lid 1 van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Sint Anthonis 2016 is het woon- en leefklimaat voldoende als de achtergrondgeurbelasting maximaal 20 ou bedraagt. Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een cumulatieve geurbelasting tussen de 3 en 7 ou. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.



Afbeelding 4.3: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum 7 april 2021)

Binnen het plangebied is al sprake van een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, te weten de horecabestemming met bijbehorende bedrijfswoning. In de beoogde situatie wordt de locatie herbestemd tot burgerwoning met privé bijgebouwen. Hiervoor is al gesteld dat ter plaatse van het plangebied voldaan kan worden aan vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Met de gewenste ontwikkeling wordt de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderijen niet verkleind. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende veehouderijen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- o) Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- p) Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere

vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi

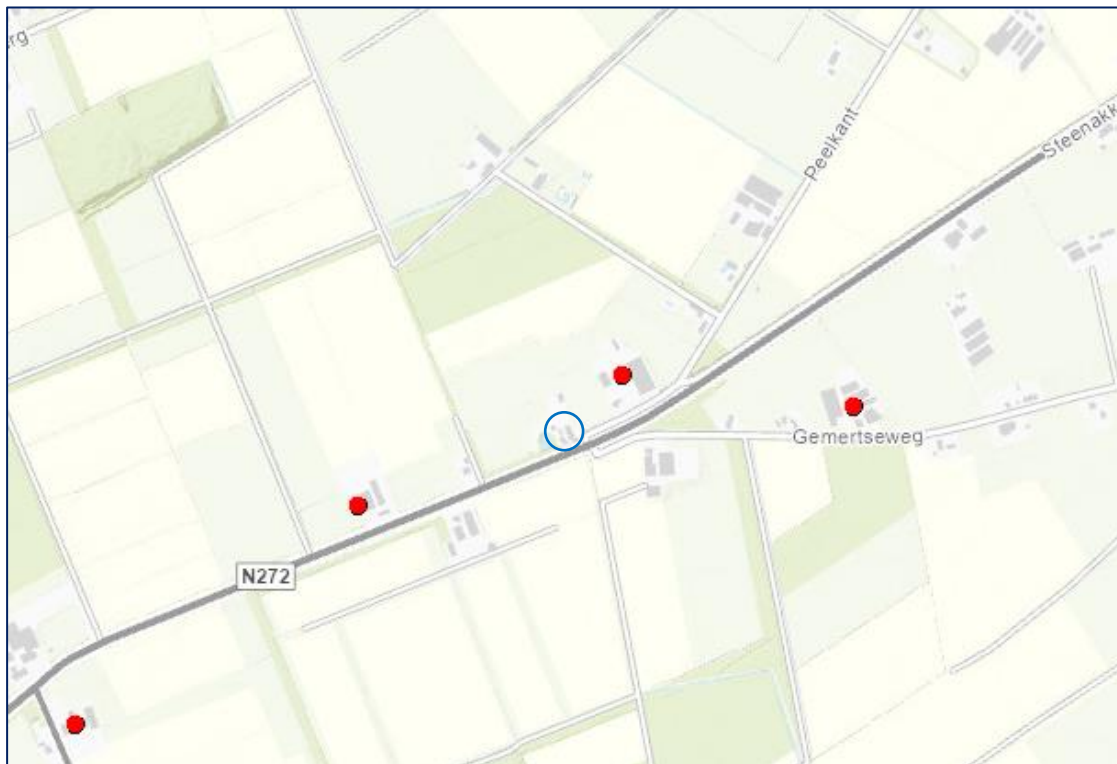
Uit de risicokaart in onderstaande afbeelding blijkt dat er binnen de inrichting aan de Peelkant 76 een risicobron aanwezig is. Het betreft een bovengrondse propaantank van 8.000 liter. Hiervoor geldt op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter tot een kwetsbaar object. De inrichting aan de Peelkant 76 is op circa 70 meter van de beoogde burgerwoning gelegen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde veiligheidsafstand. Daarom zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevi.

Bevb

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Derhalve is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel uit de Regeling Basisnet.



Afbeelding 4.4: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;

- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de verschillende omgevingstypen. Het plangebied valt in het type 'rustige buitengebied'. De definitie daarvan is: een omgevingstype dat is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een beperkte functiemenging.

De nabijgelegen bedrijven zijn reeds benoemd, te weten de paardenfokkerij aan de Peelkant 76 en de melkveehouderij aan de Gemertseweg 17. Er is voor deze bedrijven reeds aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke minimumafstanden, namelijk die voor veehouderijen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde burgerwoning op gepaste afstand van bedrijven in de omgeving is gesitueerd. Er zijn voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor het initiatief.

4.8 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het plan.

Provinciaal waterplan

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 30 augustus 2016 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende jaren op de ontwikkeling van een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft een gemeenschappelijk milieu- en waterplan opgesteld. Het zet een nieuwe koers uit naar een algeheel plan met betrekking tot water, bodem, lucht en overige milieuaspecten. Het plangebied is niet gelegen in binnen een van de natte natuurgebieden en beschermingsgebieden, maar in 'water voor gemengd landelijk gebied'. Derhalve hebben de doelstellingen en uitgangspunten hiervoor geen gevolgen van het plan.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is in oktober 2015 vastgesteld door het Algemeen bestuur van Aa en Maas. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Milieu- en Waterplan beschrijft het waterbeheerplan hoe er gewerkt gaat worden aan de wateropgaven. De hoogste prioriteit van het waterschap is om vanuit hun verantwoordelijkheid bij te dragen aan de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de inwoners in de regio. Daarnaast staat het waterschap voor innovatief en duurzaam waterbeheer.

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheertaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van het plangebied is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van het plangebied tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang.

Keur Waterschap Aa en Maas

De laatste versie van de Keur is per 1 april 2021 in werking getreden en dient als aanvulling op de regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening. Met het planvoornemen worden gebouwen (860 m²) gesloopt en wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming. De nieuwe bebouwing zal een oppervlakte krijgen van 635 m². Het bebouwd oppervlakte neemt in de beoogde situatie dus af. Hierdoor is er dus ook geen sprake van een toename van verhard oppervlak en is een retentievoorziening niet noodzakelijk waardoor er voldaan wordt aan de regels van het Waterschap Aa en Maas.

4.9 Natuur

Bij iedere ontwikkelingen dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.9.1 Bescherming op gebiedsniveau

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten plannen 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 verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in nabijheid van het plangebied aan de Gemertseweg is 'Deurnsche peel & Mariapeel' op circa 11,2 kilometer afstand. Overige gebieden zijn op groter afstand gelegen. Door deze ruime afstand zijn overige externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid uitgesloten.

Het plan ziet op de herbestemming van een horecabedrijf met bedrijfswoning tot burgerwoning met privé bijgebouwen. Aangezien het initiatief dus niet ziet op een toename in het aantal woningen en het horecabedrijf bovendien wordt weg bestemd, zal er per saldo sprake zijn van een afname in verkeersbewegingen. Voor nieuwe huizen en gebouwen geldt daarnaast sinds 1 juli 2018 een aansluitverbod. Het is in principe niet toegestaan om voor de nieuwe burgerwoning een gasaansluiting te realiseren. De stikstofemissie - en daarmee ook de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden - zal dus afnemen. Verder geldt, na inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 Juli 2021, een bouwvrijstelling. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Er mag worden aangenomen dat het planvoornemen geen significante negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

4.9.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wnb.

Het planvoornemen houdt in dat alle gebouwen die aanwezig zijn worden gesloopt en dat er een nieuwe woning met bijgebouwen wordt gerealiseerd. Omdat er bebouwing wordt gesloopt is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd door BNL advies, het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3. Uit de quickscan is gebleken dat het slopen van de gebouwen geen negatieve effecten heeft op beschermde flora en fauna. Er zal bij de sloop wel rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen van *'Vogels met niet jaarrond beschermde nesten'* en *'Algemene vogels'*.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor het plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Sint Anthonis (nu behorende tot gemeente Land van Cuijk) heeft hiervoor de 'Nota Archeologie' opgesteld, die is vastgesteld op 17 juli 2012. Hierin is een kaart opgenomen waarop is te zien dat het plangebied ligt in categorie 6: 'gebieden met verwachtingswaarde laag'. In deze gebieden is geen verstoringsdiepte vastgesteld en ook geen verstoringsoppervlakte. Er is in dit gebied geen onderzoeksplicht.

Conclusie

Nader archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11 Parkeren en verkeer

In de huidige planologische situatie is sprake van een horecabedrijf. Dit wordt gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee is duidelijk dat de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zal afnemen. Daarnaast is er sprake van een groot erf met erfverharding met voldoende parkeergelegenheden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect parkeren en verkeer geen belemmeringen zijn.

4.12 Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, over het algemeen

niet onredelijk vindt. Volgens vast rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor. Bovendien zijn tussen de beoogde burgerwoning en de aangrenzende landbouwgronden de bijgebouwen en landschapselementen bij de woning gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de woning reikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied heeft daarmee geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat op het plangebied.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het voorliggende plan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het plan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden'
- Enkelbestemming: 'Wonen'
- Maatvoering: 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone - groenblauwe mantel'
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend plan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij voorliggend plan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

De opgenomen afwijkmogelijkheden worden gehandhaafd op basis van de bestaande bestemmingsregels voor 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. De opgenomen afwijkmogelijkheden komen overeen met het vigerende bestemmingsplan. Een beperking van deze mogelijkheden zou nadelig zijn voor de (eventuele toekomstige) eigenaren van het perceel. Bij een dergelijke afwijking is tevens altijd sprake van een ruimtelijke afweging (art. 3.6.1), waarbij rekening wordt gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik. Met het opnemen van deze afwijkmogelijkheden is geen sprake van toekomstig onzorgvuldig ruimtegebruik.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. Er zijn vanuit de vooroverlegpartners opmerkingen gekomen die hebben geleid tot aanpassing van het plan. Het waterschap had geen opmerkingen en ging akkoord met het voorgestelde plan. De provincie had echter wel wat opmerkingen, deze zijn beantwoord in Bijlage 8 bij dit plan.

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp wijzigingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 13 april tot en met 24 mei 2022. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 23 augustus 2022.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2a	Landschappelijk Inpassingsplan Rapportage
Bijlage 2b	Landschappelijk Inpassingsplan Tekening
Bijlage 3	Rapportage Quicksan Flora en Fauna
Bijlage 4	Verkennd en aanvullend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 5	Aanvullende briefrapportage bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 6	Akoestisch Onderzoek
Bijlage 7	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 8	Notitie beantwoording vooroverlegreacties

