

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN SINT ANTHONIS, OP DE BEEK EN DE SPRENKEL

Augustus 2014

ZIENSWIJZENNOTA Bestemmingsplan Sint Anthonis, op de Beek en de Sprenkel

1. Aanleiding

De gemeente Sint Anthonis is voornemens woningbouw te realiseren ter plaatse van de voormalige land- en tuinbouwschool en basisschool, gelegen aan de Deken Molmansstraat te Sint Anthonis. Voorliggend bestemmingsplan dient om dit mogelijk te maken.

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan St. Anthonis Noord (1993). Daarom heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie.

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Sint Anthonis, op de Beek en de Sprenkel” heeft inspraak plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders hebben aangaande dit bestemmingsplan besloten af te wijken van de gemeentelijke inspraakverordening; Het plan heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen in plaats van de in de gemeentelijk inspraakverordening opgenomen zes weken. Hiermee is de benodigde proceduredtijd verkort. Zodoende kan het bestemmingsplan eerder worden vastgesteld en kan ook eerder worden gestart met kaveluitgifte. De termijn van vier weken wordt voldoende geacht, aangezien er in het proces van het centrumplan voor Sint Anthonis reeds voor een ieder duidelijk heeft kunnen worden dat woningbouw wordt beoogd op de voormalige scholenlocaties.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 25 maart 2014 tot en met 21 april 2014 ter inzage gelegen bij de Balie Bouwzaken van het gemeentehuis te Sint Anthonis. De terinzagelegging is op 24 maart 2014 bekend gemaakt in het elektronisch gemeentebblad en de Staatscourant, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken. Tevens is de bekendmaking op 26 maart 2014 gepubliceerd in Omstreeks. Ook is een openbare informatie- cq. inspraakavond georganiseerd op het gemeentehuis op maandag 31 maart 2014. Hierbij zijn de direct omwonenden persoonlijk uitgenodigd. Overigens zijn deze direct omwonenden ook uitgenodigd voor een informatieavond over het stedenbouwkundig plan, zoals georganiseerd op 29 januari 2014.

Op basis van de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties is een Eindverslag Inspraak en Vooroverleg Bestemmingsplan ‘Sint Anthonis, op de Beek en de Sprenkel (hierna: Eindverslag) opgesteld. Dit is vastgesteld door het college in de vergadering van 27 mei 2014.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Sint Anthonis, op de Beek en de Sprenkel’ heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 3 juni tot en met 14 juli 2014 ter inzage gelegen bij de Balie Bouwzaken van het gemeentehuis te Sint Anthonis. De terinzagelegging is op 2 juni 2014 bekend gemaakt in het elektronisch gemeentebblad en de Staatscourant, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken. Aanvullend is de bekendmaking op 4 juni 2014 gepubliceerd in Omstreeks.

3. Schriftelijke zienswijzen en ontvankelijkheid

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van schriftelijke zienswijzen is gebruik gemaakt door:

1. C.A.G. Aerts, Deken Molmansstraat 7, 5845 AH Sint Anthonis (14 juli 2014)

2. A.W.M. Klaassen en M.L. Klaassen-van Loon, Pastoor van Delftlaan 7, 5845 AJ Sint Anthonis (14 juli 2014)
3. A. Donkers en M. Donkers-van Rooij, Pastoor van Delftlaan 9, 5845 AJ Sint Anthonis (14 juli 2014)
4. Familie Althuisen, Pastoor van Delftlaan 10, 5845 AJ Sint Anthonis (14 juli 2014)
5. W. Goossens en P. Smit, Pastoor van Delftlaan 6, 5845 AJ Sint Anthonis (14 juli 2014)
6. Buurt Pastoor van Delftlaan en Deken Molmansstraat, Sint Anthonis (14 juli 2014)

Het ontwerpbestemmingsplan Sint Anthonis, op de Beek en de Sprekel heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 3 juni tot en met 14 juli 2014 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn binnen de hiervoor genoemde termijn ingediend en daarom voor wat betreft de termijn van indiening van de zienswijze ontvankelijk.

4. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hiernavolgend behandeld. De desbetreffende zienswijze is samengevat. Deze samenvatting wordt gevolgd door een oordeel hierover van het college aan de raad. Ten slotte volgt een voorstel ten aanzien van de gegrondheid.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen:

1. C.A.G. Aerts, Deken Molmansstraat 7, 5845 AH Sint Anthonis

1. Het groenpark vervult een functie en rol in de behoefte van omwonenden; grasveld met diverse beplanting, (afgeschermd) kinderspeelplaats, beperkt gebruik evenementen. Het heeft hiermee een positief effect op het dorpsaanzicht. Door het vervallen van groen uitzicht onderzoekt indiener van de zienswijze de mogelijkheid tot het verhalen van planschade.
2. Indiener van de zienswijze verbaast zich over de voorgenomen wegomlegging. A. Er bestaat geen financiële noodzaak toe. B. Aanwezige parkeervakken zullen komen te vervallen en dienen elders opnieuw te worden aangelegd (gelet op huidig gebruik en toekomstige noodzaak door nieuwbouw), hetgeen een investering vergt. C. Het huidige uitzicht op de Pastoor van Delftlaan zal worden verstoord. Indiener van de zienswijze onderzoekt de mogelijkheid tot het verhalen van planschade. D. Deze onverwachte actie (wegomlegging) schoffeert de burens en indiener van de zienswijze zelf, gelet op de investeringen de bestaande woning te moderniseren, waarbij ook direct het dorpsaanzicht verbeterd.
3. Een globale investering van de aanwezige te koop staande woningen en te bebouwen percelen leidt volgens indiener van de zienswijze al gauw tot 200 stuks. Dit is een aantal dat de mogelijke behoefte aan bouwpercelen verre overschrijdt. Prioritering van de bouwplannen: 1 versnipperde bouwpercelen ivm negatieve uitstraling, 2 Hanenspoor, 3 oostelijk deel van onderhavig bestemmingsplan (bijkomend voordeel dat snel bebouwing en groen wordt gerealiseerd, 4. westelijk deel van onderhavig bestemmingsplan cq. Het groenpark. Het is overigens maar de vraag of op de laatstgenoemde locatie dan nog behoefte bestaat aan bouwpercelen, als de andere 3 locaties dan 'verbruikt' zijn, gezien de demografische kenmerken cq. vergrijzing van het dorp.
4. Mocht het groenpark bezwijken voor de woningbehoefte in het dorp, dan is een fasering nodig; vrijgeven van een cluster of blok van aaneengesloten bouwpercelen zodat geen versnippering optreedt tussen grijs en groen. Hiermee wordt bouwoverlast beperkt en geconcentreerd, de aantasting van het dorpsaanzicht door verloedering beperkt, een veilig gevoel gegeven aan bouwers en omwonenden tijdens de bouw en erna en bij achterblijvende behoefte een cluster worden afgerond.

Oordeel college:

Ad. 1

Door de geplande bouwactiviteiten zal het uitzicht inderdaad veranderen. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Daarnaast is de locatie betrokken bij ontwikkeling van het centrumplan voor de kern Sint Anthonis. In dit kader is in 2012 al een verkavelingschets kenbaar gemaakt door de gemeenteraad. Kortom, al enige tijd is ontwikkeling van het gebied voorzienbaar.

Daarnaast gaat het bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen uiteindelijk om een afweging van belangen. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, welke voornamelijk bedoeld is voor starters en senioren. Hieraan bestaat behoefte in de kern Sint Anthonis. Naast de belangen van de indiener gelden de belangen die gemoeid zijn met de (vaststelling en de) realisatie van dit bestemmingsplan. Aan deze laatste wordt, gelet op de woningbouwbehoefte voor de specifieke doelgroepen, een groter gewicht toegekend.

Ten slotte, momenteel is feitelijk sprake van een 'groenpark', zoals de indiener van de zienswijze dit verwoord. Planologisch en juridisch maakt het geldende bestemmingsplan echter bebouwing mogelijk voor 'bijzondere doeleinden'. Het geldende plan bevat hiervoor ook (bouw)regels. Zonder bestemmingsplanherziening en -procedure kan dus al bebouwing ter plaatse worden opgericht. De huidige groene invulling is dus geen vaststaande functie, maar een gevolg van sloop van de voormalige gebouwen.

Ad. 2

A. De motivatie van de wegverlegging is als volgt; Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden.

Hierin is gekozen om de groenvoorziening op de locatie van de voormalige Kleine Beek flink wat ruimte te geven. Met deze keuze, mede ingegeven door de reacties van direct omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst op 29 januari jongstleden, wordt de huidige groenvoorziening op de kruising Deken Molmansstraat / Pastoor van Delftlaan verlegd naar deze nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat een nieuwe, substantiële groenvoorziening, die tevens (gedeeltelijk) te benutten is als speelveld, mede door de koppeling met de bestaande groenvoorziening in de Kleine Beekstraat. Gelet op de grootte van dit veld is het goed te gebruiken als speelvoorziening. De omslotenheid door woongebieden in plaats van door autowegen zorgt voor een veilige speelplek. Ook geeft een passende groene aankleding een speelse en functionele uitstraling. De precieze invulling (type beplanting/speelvoorzieningen enzovoorts) zal nog nader worden bepaald in samenspraak met een werkgroep, bestaande uit omwonenden, een vertegenwoordiging van de dorpsraad en werkgroep verkeer van de basisschool en gemeente.

Daarnaast biedt de verlegging een kwalitatieve verbetering van de verkaveling in het deelgebied De Sprekel. Aan de Pastoor van Delftlaan kan optimaler worden verkaveld, waardoor een betere inpassing van de woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit geeft een betere afronding van deze rand van het plangebied. Bovendien krijgt het 'hof' een ruimere indeling, waardoor de openbare ruimte functioneler kan worden ingericht ten behoeve van groen en verkeer/parkeren.

Door verlegging van de huidige groenvoorziening zal de Pastoor van Delftlaan opgeschoven worden tot aan het huidige pad voor Pastoor van Delftlaan 10. Hierdoor ontstaan twee knikken in de Pastoor van Delftlaan, die een verkeersremmende -en dus verkeersveiligewerking hebben.

Uit bovenstaande blijkt dat de motivatie voor de verlegging niet is gelegen op financieel gebied, maar wordt ingegeven door stedenbouwkundige argumenten.

B. Paragraaf 5.2.2 van de toelichting gaat in op de parkeersituatie. Conclusie is dat het plangebied voldoende ruimte bevat om de parkeeropgave op te vangen. Bestaande parkeervakken zullen worden 'herschikt'. Daarnaast bestaat eventueel ook ruimte -fysiek en financieel- voor aanleg van nieuwe vakken. Hiermee is in de exploitatiebegroting van het plan reeds rekening gehouden.

C. Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen onder ad. 1 van deze zienswijze.

D. Er heeft in januari 2014 een informatieavond plaatsgevonden over de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Vervolgens is in maart een inspraakavond georganiseerd in het kader van de inspraakprocedure.

Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden. Hierin is gekozen om de groenvoorziening op de locatie van de voormalige Kleine Beek flink wat ruimte te geven. Met deze keuze, mede ingegeven door de reacties van direct omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst op 29 januari jongstleden, wordt de huidige groenvoorziening op de kruising Deken Molmansstraat / Pastoor van Delftlaan verlegd naar deze nieuwe locatie en ontstaat ruimte om op basis van stedenbouwkundige en verkeerskundige argumenten de Pastoor van Delftlaan te verleggen.

Ad. 3

Uit onderzoek¹ (regionale woningmarktstrategie en een doorvertaling daarvan naar gemeentelijk niveau) blijkt dat in de gemeente Sint Anthonis in de komende 10 jaren nog woningen gebouwd moet worden om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Daarbij is rekening gehouden met de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande voorraad.

Ook voor de kern Sint Anthonis blijkt dat nog toevoeging van woningen noodzakelijk is, met name in het goedkope en middeldure segment. Met de beoogde nieuwbouw worden woningen mogelijk gemaakt voor voornamelijk starters en senioren. Deze doelgroepen hebben behoefte aan geschikte en betaalbare woonruimte in Sint Anthonis (zie paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting). Behoeft hiertoe wordt ook onderschreven in de 'Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk'. De reeds te koop staande woningen voorzien niet in deze behoefte. Daarnaast is er in Sint Anthonis een significante behoefte voor zelfbouw (cq. particulier opdrachtgeverschap) en CPO mogelijkheden (collectief particulier opdrachtgeverschap). De opgave van geïnteresseerden bij de gemeente en mogelijke CPO initiatieven geven hier ook blijk van. Nieuwbouw voor de beide beoogde doelgroepen brengen doorstroming op de woningmarkt teweeg, waardoor andere woningen verkocht kunnen worden.

Op dit moment kent de kern Sint Anthonis drie inbreidingslocaties van een behoorlijke omvang, te weten 'Hanenspoor', 'Oelbroeck' en 'Op de Beek en De Sprengel'. Op basis van het eerder genoemde onderzoek is de ontwikkeling van alle drie de locaties noodzakelijk om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien.

Naast het bouwen voor de behoefte speelt ook het grondeigendom een rol. De gemeente kan kiezen voor actief ontwikkelen indien het eigen grondposities heeft. Op plaatsen waar dat niet het geval is, is ontwikkeling voornamelijk afhankelijk van particuliere grondeigenaren. Voor wat betreft de locatie 'Hanenspoor' zijn er afspraken met projectontwikkelaars. De gemeente is met deze partijen in gesprek om hen te bewegen deze locatie verder te ontwikkelen. Voor de locaties 'Oelbroeck' en 'Op de Beek en De Sprengel', welke beide onderdeel uitmaken van het Centrumplan, heeft de gemeente in nauw overleg met de dorpsraad van Sint Anthonis ervoor gekozen om allereerst locatie 'Op de Beek en De Sprengel' te ontwikkelen. Dit is met name ingegeven door het feit dat op deze locatie ruimte is voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, met andere woorden 'zelfbouw'. De verwachting bestaat dat hier grote vraag naar is, waardoor uitgifte in een kort tijdsbestek kan plaatsvinden. Met een fasering in de verkoop van bouwgrond op deze locatie wordt aangestuurd op een snelle afronding van deelgebieden, zodat overlast voor de omgeving zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

¹ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant – actualisering 2011

Ad. 4

De beoogde woningbouw zal in fasen worden uitgegeven en dus gerealiseerd. Allereerst zal het deelgebied De Sprenkel worden ontwikkeld. Binnen dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt in kaveltypes en marktbehoefte. De flexibele planregeling van het bestemmingsplan maakt diverse woningtypen mogelijk. Uitgifte gebeurt op basis van behoefte. Als de kavels van deelgebied De Sprenkel uitgegeven zijn, zal uitgifte van deelgebied Op de Beek starten. Bouwrijpmaken van dit laatstgenoemde gebied zal wel eerder starten om zodoende snelheid in realisatie te kunnen faciliteren. De uitgifte is nader uitgewerkt en zal -na besluitvorming hieromtrent- met de omwonenden worden besproken.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren; het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

2. A.W.M. Klaassen en M.L. Klaassen-van Loon, Pastoor van Delftlaan 7, 5845 AJ Sint Anthonis

1. De in het plan voorgestelde verlegging van de Pastoor van Delftlaan en de aansluiting op deze straat van de Kleine Beekstraat ter hoogte van Pastoor van Delftlaan 9 en 10, zullen een aanzienlijke toename van verkeer in de pastoor van Delftlaan tot gevolg hebben.
2. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen de voorgestelde flexibele kavelindeling in het voorontwerpbestemmingsplan. Het geeft op geen enkel moment definitief aan wat en wat er exact gebouwd gaat worden. Bovendien wordt bezwaar gemaakt tegen het geplande aantal woningen van 37 stuks (in verhouding tot de gezamenlijke oppervlakte van de beide locaties).
3. Indiener van de zienswijze wenst een daadwerkelijke aanvang van de bouwactiviteiten zodra tenminste 70% van het beschikbaar aantal kavels per locatie is verkocht. Voor lijkt het wenselijk de locaties één voor één te realiseren.

Oordeel college:

Ad. 1

De beoogde woningbouw heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Deze toename wordt gelet op het aantal woningen als gering ingeschat. Door de invulling van het plangebied en de situering van de woningen hierbinnen zullen deze extra verkeersbewegingen verspreid over de bestaande wegen afvloeien. De verwachting is dat de verlegging van de Pastoor van Delftlaan geen extra aantrekkende werking heeft en hierdoor niet extra belast wordt.

Ten slotte, paragraaf 5.2.2 van de toelichting gaat in op de verkeerssituatie. Conclusie is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van verkeer.

Ad 2

Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden (zie hiervoor paragraaf 3.1 van de toelichting). Deze verdeling is doorvertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze verbeelding geeft in samenhang met de planregels voorwaarden waarbinnen gebouwd mag worden cq. een omgevingsvergunning verleend kan worden. Zo is bijvoorbeeld de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voorgeschreven en zijn regels opgenomen voor het bouwen in afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het plangebied is overigens niet dermate groot dat tal van andere verkavelingen mogelijk zijn, welke wezenlijk verschillen van de opgenomen schets.

De verkaveling ligt niet vast, maar biedt juist flexibiliteit om bij kaveluitgifte in te kunnen springen op de behoefte uit de woningmarkt.

Deze flexibiliteit is -volgens de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk- nodig om te kunnen ontwikkelen op de huidige instabiele woningmarkt. De gemeente heeft hiermee een

kwantitatieve woningbouwopgave om te kunnen voldoen aan de (toekomstige) behoefte. Hieruit ontstaat per te ontwikkelen kern en locatie een maximaal woningaantal. Deze aantallen dienen -naar marktbehoefte- te worden vertaald naar woningtypen en doelgroepen, waardoor in het onderhavig bestemmingsplan gekozen is voor een flexibele invulling. De gemeente denkt hiermee te kunnen voldoen aan concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers.

Ad. 3

Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen onder ad. 4 van zienswijze 1.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren; het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

3. A. Donkers en M. Donkers-van Rooij, Pastoor van Delftlaan 9, 5845 AJ Sint Anthonis

1. Indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen wijzing van de verkeersweg
2. Indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen opheffing van het groene plein in de Pastoor van Delftlaan.
3. Volgens indieners van de zienswijze geeft de dorpsraad advies dit bestemmingsplan op te splitsen in plan Sprenkel en plan de Beek. Daarmee zijn alle ingediende bezwaren makkelijker op te lossen.

Oordeel college:

Ad. 1

De motivatie van de wegverlegging is als volgt; Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden.

Hierin is gekozen om de groenvoorziening op de locatie van de voormalige Kleine Beek flink wat ruimte te geven. Met deze keuze, mede ingegeven door de reacties van direct omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst op 29 januari jongstleden, wordt de huidige groenvoorziening op de kruising Deken Molmansstraat / Pastoor van Delftlaan verlegd naar deze nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat een nieuwe, substantiële groenvoorziening, die tevens (gedeeltelijk) te benutten is als speelveld, mede door de koppeling met de bestaande groenvoorziening in de Kleine Beekstraat. Gelet op de grootte van dit veld is het goed te gebruiken als speelvoorziening. De omslotenheid door woongebieden in plaats van door autowegen zorgt voor een veilige speelplek. Ook geeft een passende groene aankleding een speelse en functionele uitstraling. De precieze invulling (type beplanting/speelvoorzieningen enzovoorts) zal nog nader worden bepaald in samenspraak met een werkgroep, bestaande uit omwonenden, een vertegenwoordiging van de dorpsraad en werkgroep verkeer van de basisschool en gemeente.

Daarnaast biedt de verlegging een kwalitatieve verbetering van de verkaveling in het deelgebied De Sprenkel. Aan de Pastoor van Delftlaan kan optimaler worden verkaveld, waardoor een betere inpassing van de woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit geeft een betere afronding van deze rand van het plangebied. Bovendien krijgt het 'hof' een ruimere indeling, waardoor de openbare ruimte functioneler kan worden ingericht ten behoeve van groen en verkeer/parkeren.

Door verlegging van de huidige groenvoorziening zal de Pastoor van Delftlaan opgeschoven worden tot aan het huidige pad voor Pastoor van Delftlaan 10. Hierdoor ontstaan twee knikken in de Pastoor van Delftlaan, die een verkeersremmende -en dus verkeersveilige- werking hebben.

Ad. 2

Onder ad. 1 van deze zienswijze is aangegeven hoe de indeling van het plangebied tot stand is gekomen. Daarnaast wordt gesteld, dat het bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen uiteindelijk gaat om een afweging van belangen. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, welke voornamelijk bedoeld is voor starters en senioren. Hieraan bestaat behoefte in de kern Sint Anthonis. Naast de belangen van de indiener gelden de belangen die gemoeid zijn met de (vaststelling en de) realisatie van dit bestemmingsplan. Aan deze laatste wordt, gelet op de woningbouwbehoefte voor de specifieke doelgroepen, een groter gewicht toegekend.

Ten slotte, momenteel is feitelijk sprake van een 'groenpark', zoals de indiener van de zienswijze dit verwoord. Planologisch en juridisch maakt het geldende bestemmingsplan echter bebouwing mogelijk voor 'bijzondere doeleinden'. Het geldende plan bevat hiervoor ook (bouw)regels. Zonder bestemmingsplanherziening en -procedure kan dus al bebouwing ter plaatse worden opgericht. De huidige groene invulling is dus geen vaststaande functie, maar een gevolg van sloop van de voormalige gebouwen.

Ad. 3

Op dit moment kent de kern Sint Anthonis drie inbreidingslocaties van een behoorlijke omvang, te weten 'Hanenspoor', 'Oelbroeck' en 'Op de Beek en De Sprenkel'. Voor wat betreft de locatie 'Hanenspoor' zijn er afspraken met projectontwikkelaars. De gemeente is met deze partijen in gesprek om hen te bewegen deze locatie verder te ontwikkelen. Voor de locaties 'Oelbroeck' en 'Op de Beek en De Sprenkel', welke beide onderdeel uitmaken van het Centrumplan, heeft de gemeente in nauw overleg met de dorpsraad van Sint Anthonis ervoor gekozen om allereerst locatie 'Op de Beek en De Sprenkel' te ontwikkelen. Dit is met name ingegeven door het feit dat op deze locatie ruimte is voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, met andere woorden 'zelfbouw'. De verwachting bestaat dat hier grote vraag naar is, waardoor uitgifte in een kort tijdsbestek kan plaatsvinden. Met een fasering in de verkoop van bouwgrond op deze locatie wordt aangestuurd op een snelle afronding van deelgebieden, zodat overlast voor de omgeving zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

De beoogde woningbouw zal in fasen worden uitgegeven en dus gerealiseerd. Allereerst zal het deelgebied De Sprenkel worden ontwikkeld. Binnen dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt in kaveltypes en marktbehoefte. De flexibele planregeling van het bestemmingsplan maakt diverse woningtypen mogelijk. Uitgifte gebeurt op basis van behoefte. Als de kavels van deelgebied De Sprenkel uitgegeven zijn, zal uitgifte van deelgebied Op de Beek starten. Bouwrijpmaken van dit laatstgenoemde gebied zal wel eerder starten om zodoende snelheid in realisatie te kunnen faciliteren. De uitgifte is nader uitgewerkt en zal -na besluitvorming hieromtrent- met de omwonenden worden besproken.

Niet duidelijk is wat de indieners van de zienswijze bedoelen met 'dat met fasering de bezwaren makkelijker zijn op te lossen'. Deze opmerking uit de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren; het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

4. Familie Althuisen, Pastoor van Delftlaan 10, 5845 AJ Sint Anthonis

1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het omleggen van de Pastoor van Delftlaan.
2. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het wegnemen van het groenplein in de Pastoor van Delftlaan.
3. Indiener van de zienswijze ziet de bestaande situatie graag gehandhaafd. De woning is aangekocht onder toezegging dat het groene pleintje gelegen voor de woning groen zou blijven.

4. De voorgenomen gemeentelijke plannen zijn niet concreet waardoor bezwaar maken moeilijk is. Wat wordt waar gebouwd en hoe gaat het eruit zien?
5. De gemeente heeft eerder aangegeven de buurt te laten meedenken, maar over de invulling van het groenplein en de wegomlegging heeft indiener van de zienswijze niets in te brengen gehad.
6. Verzoeken om een afspraak vonden geen gehoor.
7. Indiener van de zienswijze haalt de punten aan zoals ook letterlijk verwoord in de inspraakreactie (zie Eindverslag, reactienr. 8 (Verkorte) inhoud van aanvullende inspraakreactie (16 april 2014)).

Oordeel college:

Ad. 1

De motivatie van de wegverlegging is als volgt; Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden.

Hierin is gekozen om de groenvoorziening op de locatie van de voormalige Kleine Beek flink wat ruimte te geven. Met deze keuze, mede ingegeven door de reacties van direct omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst op 29 januari jongstleden, wordt de huidige groenvoorziening op de kruising Deken Molmansstraat / Pastoor van Delftlaan verlegd naar deze nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat een nieuwe, substantiële groenvoorziening, die tevens (gedeeltelijk) te benutten is als speelveld, mede door de koppeling met de bestaande groenvoorziening in de Kleine Beekstraat. Gelet op de grootte van dit veld is het goed te gebruiken als speelvoorziening. De omslotenheid door woongebieden in plaats van door autowegen zorgt voor een veilige speelplek. Ook geeft een passende groene aankleding een speelse en functionele uitstraling. De precieze invulling (type beplanting/speelvoorzieningen enzovoorts) zal nog nader worden bepaald in samenspraak met een werkgroep, bestaande uit omwonenden, een vertegenwoordiging van de dorpsraad en werkgroep verkeer van de basisschool en gemeente.

Daarnaast biedt de verlegging een kwalitatieve verbetering van de verkaveling in het deelgebied De Sprengel. Aan de Pastoor van Delftlaan kan optimaler worden verkaveld, waardoor een betere inpassing van de woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit geeft een betere afronding van deze rand van het plangebied. Bovendien krijgt het 'hof' een ruimere indeling, waardoor de openbare ruimte functioneler kan worden ingericht ten behoeve van groen en verkeer/parkeren.

Door verlegging van de huidige groenvoorziening zal de Pastoor van Delftlaan opgeschoven worden tot aan het huidige pad voor Pastoor van Delftlaan 10. Hierdoor ontstaan twee knikken in de Pastoor van Delftlaan, die een verkeersremmende -en dus verkeersveiligewerking hebben.

Ad. 2

Onder ad. 1 van deze zienswijze is aangegeven hoe de indeling van het plangebied tot stand is gekomen. Daarnaast wordt gesteld dat het bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen uiteindelijk om een afweging van belangen gaat. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, welke voornamelijk bedoeld is voor starters en senioren. Hieraan bestaat behoefte in de kern Sint Anthonis. Naast de belangen van de indiener gelden de belangen die gemoeid zijn met de (vaststelling en de) realisatie van dit bestemmingsplan. Aan deze laatste wordt, gelet op de woningbouwbehoefte voor de specifieke doelgroepen, een groter gewicht toegekend.

Ten slotte, momenteel is feitelijk sprake van een 'groenpark', zoals de indiener van de zienswijze dit verwoord. Planologisch en juridisch maakt het geldende bestemmingsplan echter bebouwing mogelijk voor 'bijzondere doeleinden'. Het geldende plan bevat hiervoor ook (bouw)regels. Zonder bestemmingsplanherziening en -procedure kan dus al bebouwing ter plaatse worden opgericht. De huidige groene invulling is dus geen vaststaande functie, maar een gevolg van sloop van de voormalige gebouwen.

Ad. 3

Handhaving van de bestaande situatie is niet mogelijk. Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen onder ad. 1 en 2 van deze zienswijze.

Ad. 4

Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden (zie hiervoor paragraaf 3.1 van de toelichting). Deze verdeling is doorvertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze verbeelding geeft in samenhang met de planregels voorwaarden waarbinnen gebouwd mag worden cq. een omgevingsvergunning verleend kan worden. Zo is bijvoorbeeld de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voorgeschreven en zijn regels opgenomen voor het bouwen in afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het plangebied is overigens niet dermate groot dat tal van andere verkavelingen mogelijk zijn, welke wezenlijk verschillen van de opgenomen schets.

De verkaveling ligt niet vast, maar biedt juist flexibiliteit om bij kaveluitgifte in te kunnen springen op de behoefte uit de woningmarkt.

Deze flexibiliteit is -volgens de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk- nodig om te kunnen ontwikkelen op de huidige instabiele woningmarkt. De gemeente heeft hiermee een kwantitatieve woningbouwopgave om te kunnen voldoen aan de (toekomstige) behoefte. Hieruit ontstaat per te ontwikkelen kern en locatie een maximaal woningaantal. Deze aantallen dienen -naar marktbehoefte- te worden vertaald naar woningtypen en doelgroepen, waardoor in het onderhavig bestemmingsplan gekozen is voor een flexibele invulling. De gemeente denkt hiermee te kunnen voldoen aan concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers.

Ad. 5

Er heeft in januari 2014 een informatieavond plaatsgevonden over de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Vervolgens is in maart een inspraakavond georganiseerd in het kader van de inspraakprocedure.

Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden. Hierin is gekozen om de groenvoorziening op de locatie van de voormalige Kleine Beek flink wat ruimte te geven. Met deze keuze, mede ingegeven door de reacties van direct omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst op 29 januari jongstleden, wordt de huidige groenvoorziening op de kruising Deken Molmansstraat / Pastoor van Delftlaan verlegd naar deze nieuwe locatie en ontstaat ruimte om op basis van stedenbouwkundige en verkeerskundige argumenten de Pastoor van Delftlaan te verleggen.

Ad. 6

De afspraak heeft inmiddels plaatsgevonden.

Ad. 7

Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen in het Eindverslag, zoals naar indiener van de zienswijze toegezonden naar aanleiding van de ingezonden inspraakreactie.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren; het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

5. W. Goossens en P. Smit, Pastoor van Delftlaan 6, 5845 AJ Sint Anthonis

1. Het nieuwe plan is zeer vaag en geeft niet aan wat de bedoeling is, het plan is niet op perceelsniveau uitgewerkt en ook de kaders waarbinnen gebouwd mag worden zijn onduidelijk. Volgens indiener van de zienswijze kan in theorie naast hen een flatgebouw komen in plaats van de huidige speeltuin.

2. Het woongenot van indienen van de zienswijze wordt ernstig verstoord. De Pastoor van Delftlaan is zeer kindvriendelijk vanwege weinig verkeer, de rust, het groen en speelmogelijkheden. De Sprenkel heeft nu een parkachtige uitstraling.
3. Door het aanpassen van de Pastoor van Delftlaan wordt het vrije uitzicht ontnomen.
4. Indienen van de zienswijze hebben de vrees dat de plekken niet of heel langzaam worden volgebouwd waardoor het misschien wel voor eeuwig een bouwput blijft. Met grote gevolgen voor de waarde van onze huizen, maar ook die van het dorp.
5. Indienen van de zienswijze vinden het erg onlogisch dat De Sprenkel in de eerste plannen worden meegenomen, terwijl andere plekken schreeuwen om herontwikkeling.
6. Het plan sluit niet aan bij de gemaakte afspraken in de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (citaat volgt).
7. Ook gaat men voorbij aan het gemeentelijk beleid dat is vastgelegd in het centrumplan Sint Anthonis waarbij ruimte en groen belangrijke aspecten zijn. Ook wordt daarin gesteld dat seniorenwoningen dicht bij de voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Het oude klooster en Oelbroeck zouden dan prioriteit moeten krijgen.
8. Het plan geeft geen invulling op de vraag naar huurwoningen terwijl hier wel behoefte naar is en onderdeel is van de prognose mbt de extra vraag.
9. Voorgesteld wordt een goede timing aan te brengen in de ontwikkeling van de diverse locaties, waarbij prioriteit gegeven wordt aan de plekken die een directe impuls geven aan de kwaliteit van de het dorpsaanzicht.

Oordeel college:

Ad. 1

Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden (zie hiervoor paragraaf 3.1 van de toelichting). Deze verdeling is doorvertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze verbeelding geeft in samenhang met de planregels voorwaarden waarbinnen gebouwd mag worden cq. een omgevingsvergunning verleend kan worden. Zo is bijvoorbeeld de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voorgeschreven en zijn regels opgenomen voor het bouwen in afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het plangebied is overigens niet dermate groot dat tal van andere verkavelingen mogelijk zijn, welke wezenlijk verschillen van de opgenomen schets.

De verkaveling ligt niet vast, maar biedt juist flexibiliteit om bij kaveluitgifte in te kunnen springen op de behoefte uit de woningmarkt.

Deze flexibiliteit is -volgens de Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk- nodig om te kunnen ontwikkelen op de huidige instabiele woningmarkt. De gemeente heeft hiermee een kwantitatieve woningbouwopgave om te kunnen voldoen aan de (toekomstige) behoefte. Hieruit ontstaat per te ontwikkelen kern en locatie een maximaal woningaantal. Deze aantallen dienen -naar marktbehoefte- te worden vertaald naar woningtypen en doelgroepen, waardoor in het onderhavig bestemmingsplan gekozen is voor een flexibele invulling. De gemeente denkt hiermee te kunnen voldoen aan concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers.

Ad. 2 en 3

De motivatie van de wegverlegging is als volgt: Vanuit het interactieve planproces is een stedenbouwkundig schetsontwerp ontstaan. Dit schetsontwerp geeft aan waar woningen, groen- en speelvoorzieningen en wegen gesitueerd worden.

Hierin is gekozen om de groenvoorziening op de locatie van de voormalige Kleine Beek flink wat ruimte te geven. Met deze keuze, mede ingegeven door de reacties van direct omwonenden tijdens de informatiebijeenkomst op 29 januari jongstleden, wordt de huidige groenvoorziening op de kruising Deken Molmansstraat / Pastoor van Delftlaan verlegd naar deze nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat een nieuwe, substantiële groenvoorziening, die tevens (gedeeltelijk) te benutten is als speelveld, mede door de koppeling met de bestaande

groenvoorziening in de Kleine Beekstraat. Gelet op de grootte van dit veld is het goed te gebruiken als speelvoorziening. De omslotenheid door woongebieden in plaats van door autowegen zorgt voor een veilige speelplek. Ook geeft een passende groene aankleding een speelse en functionele uitstraling. De precieze invulling (type beplanting/speelvoorzieningen enzovoorts) zal nog nader worden bepaald in samenspraak met een werkgroep, bestaande uit omwonenden, een vertegenwoordiging van de dorpsraad en werkgroep verkeer van de basisschool en gemeente.

Daarnaast biedt de verlegging een kwalitatieve verbetering van de verkaveling in het deelgebied De Sprenkel. Aan de Pastoor van Delftlaan kan optimaler worden verkaveld, waardoor een betere inpassing van de woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit geeft een betere afronding van deze rand van het plangebied. Bovendien krijgt het 'hof' een ruimere indeling, waardoor de openbare ruimte functioneler kan worden ingericht ten behoeve van groen en verkeer/parkeren.

Door verlegging van de huidige groenvoorziening zal de Pastoor van Delftlaan opgeschoven worden tot aan het huidige pad voor Pastoor van Delftlaan 10. Hierdoor ontstaan twee knikken in de Pastoor van Delftlaan, die een verkeersremmende -en dus verkeersveiligewerking hebben.

Daarnaast wordt gesteld dat het bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen uiteindelijk om een afweging van belangen gaat. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, welke voornamelijk bedoeld is voor starters en senioren. Hieraan bestaat behoefte in de kern Sint Anthonis. Naast de belangen van de indiener gelden de belangen die gemoeid zijn met de (vaststelling en de) realisatie van dit bestemmingsplan. Aan deze laatste wordt, gelet op de woningbouwbehoefte voor de specifieke doelgroepen, een groter gewicht toegekend.

Ten slotte, momenteel is feitelijk sprake van een 'groenpark', zoals de indiener van de zienswijze dit verwoord. Planologisch en juridisch maakt het geldende bestemmingsplan echter bebouwing mogelijk voor 'bijzondere doeleinden'. Het geldende plan bevat hiervoor ook (bouw)regels. Zonder bestemmingsplanherziening en -procedure kan dus al bebouwing ter plaatse worden opgericht. De huidige groene invulling is dus geen vaststaande functie, maar een gevolg van sloop van de voormalige gebouwen.

Ad. 4

De beoogde woningbouw zal in fasen worden uitgegeven en dus gerealiseerd. Allereerst zal het deelgebied De Sprenkel worden ontwikkeld. Binnen dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt in kaveltypes en marktbehoefte. De flexibele planregeling van het bestemmingsplan maakt diverse woningtypen mogelijk. Uitgifte gebeurt op basis van behoefte. Als de kavels van deelgebied De Sprenkel uitgegeven zijn, zal uitgifte van deelgebied Op de Beek starten. Bouwrijp maken van dit laatstgenoemde gebied zal wel eerder starten om zodoende snelheid in realisatie te kunnen faciliteren. De uitgifte is nader uitgewerkt en zal -na besluitvorming hieromtrent- met de omwonenden worden besproken.

Ad. 5

Op dit moment kent de kern Sint Anthonis drie inbreidingslocaties van een behoorlijke omvang, te weten 'Hanenspoor', 'Oelbroeck' en 'Op de Beek en De Sprenkel'. Op basis van het eerder genoemde onderzoek is de ontwikkeling van alle drie de locaties noodzakelijk om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien.

Naast het bouwen voor de behoefte speelt ook het grondeigendom een rol. De gemeente kan kiezen voor actief ontwikkelen indien het eigen grondposities heeft. Op plaatsen waar dat niet het geval is, is ontwikkeling voornamelijk afhankelijk van particuliere grondeigenaren. Voor wat betreft de locatie 'Hanenspoor' zijn er afspraken met projectontwikkelaars. De gemeente is met deze partijen in gesprek om hen te bewegen deze locatie verder te ontwikkelen. Voor de locaties 'Oelbroeck' en 'Op de Beek en De Sprenkel', welke beide onderdeel uitmaken van het Centrumplan, heeft de gemeente in nauw overleg met de dorpsraad van Sint Anthonis ervoor gekozen om allereerst locatie 'Op de Beek en De Sprenkel' te ontwikkelen. Dit is met name ingegeven door het feit dat op deze locatie ruimte is voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, met andere woorden 'zelfbouw'. De

verwachting bestaat dat hier grote vraag naar is, waardoor uitgifte in een kort tijdsbestek kan plaatsvinden. Met een fasering in de verkoop van bouwgrond op deze locatie wordt aangestuurd op een snelle afronding van deelgebieden, zodat overlast voor de omgeving zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

Ad. 6

Uit onderzoek² (regionale woningmarktstrategie en een doorvertaling daarvan naar gemeentelijk niveau) blijkt dat in de gemeente Sint Anthonis in de komende 10 jaren nog woningen gebouwd moet worden om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Daarbij is rekening gehouden met de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande voorraad.

Ook voor de kern Sint Anthonis blijkt dat nog toevoeging van woningen noodzakelijk is, met name in het goedkope en middeldure segment. Met de beoogde nieuwbouw worden woningen mogelijk gemaakt voor voornamelijk starters en senioren. Deze doelgroepen hebben behoefte aan geschikte en betaalbare woonruimte in Sint Anthonis (zie paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting). Behoeftes hiertoe wordt ook onderschreven in de 'Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk'. De reeds te koop staande woningen voorzien niet in deze behoefte. Daarnaast is er in Sint Anthonis een significante behoefte voor zelfbouw (cq. particulier opdrachtgeverschap) en CPO mogelijkheden (collectief particulier opdrachtgeverschap). De opgave van geïnteresseerden bij de gemeente en mogelijke CPO initiatieven geven hier ook blijk van. Nieuwbouw voor de beide beoogde doelgroepen brengen doorstroming op de woningmarkt teweeg, waardoor andere woningen verkocht worden.

Ad. 7

Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen onder ad. 5 van deze zienswijze. Bovendien is van belang of de gemeente een grondpositie heeft op een te ontwikkelen locatie. Indien dit niet het geval is, is afhankelijkheid van externe partijen aan de orde.

Ad. 8

Sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd in deelplan Oelbroeck. Het plangebied Op de Beek en de Sprenkel voorziet voornamelijk in zelfbouw. Afname van bouw kavels kan worden bespoedigd, omdat flexibel kan worden omgesprongen met uit te geven kavels (bijvoorbeeld gerelateerd aan grootte van de kavel en type te realiseren woning). Hiermee kan op actuele wijze worden ingesprongen op behoefte uit de markt.

Ad. 9

Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen onder ad. 4 en 5 van deze zienswijze.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren; het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

6. Buurt Pastoor van Delftlaan en Deken Molmansstraat, Sint Anthonis

Er is een zienswijze ontvangen op 14 juli 2014, welke is ondertekend met 'Buurt Pastoor van Delftlaan en Deken Molmansstraat'. Middels een brief worden de inspraakreacties, inclusief handtekeningenlijst en eerdere begeleidende brief (afzender: J. Althuisen en P. Smit) op het voorontwerpbestemmingsplan nogmaals ingediend.

Uit telefonische navraag met mw. Althuisen is gebleken dat de handtekeningenlijst en reacties nog actueel zijn.

Als bewoners verwachten ze een luisterend oor en inbreng in het plan. Er zijn geen aanvullende bezwaren opgenomen.

² De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant – actualisering 2011

Oordeel college:

Verwezen wordt naar de beantwoording zoals opgenomen in het Eindverslag, zoals naar indieners van de zienswijze toegezonden naar aanleiding van de ingezonden inspraakreactie.

Daarnaast wordt gekeken op welke wijze de omwonenden geïnformeerd kunnen worden over het verdere proces van uitgifte en realisatie. Bovendien blijven bijeenkomsten georganiseerd worden ten aanzien van invulling van 'grijs en groen' waaraan omwonenden kunnen deelnemen. Dit is tevens in het Eindverslag gemeld.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren; het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

5. Ambtshalve wijzigingen

Er hoeven geen ambtshalve wijzigingen te worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Sint Anthonis, augustus 2014