



# Sint Anthonis

Zaaknummer  
Documentnummer

Z-13-08776  
INT/018354

De Raad van de gemeente Sint Anthonis;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 10 januari 2017;

gelet op het besprokene in de commissievergadering van 31 januari 2017;

gelet op artikelen 2 lid 1 en 6 lid 13 van de Wet ruimtelijke ordening;

## BESLUIT:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen 'Structuurvisie Kernen Sint Anthonis' vast te stellen;
2. de Structuurvisie Kernen Sint Anthonis gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Sint Anthonis van 9 februari 2017.

De Raad voornoemd,

A.(Ton) P.J.L. Keijzers  
griffier

M. (Marleen) L.P. Sijbers  
voorzitter

Westerbeek Oploo Ledeacker Sint Anthonis Stey  
Wanroij Stevensbeek Oploo Ledeacker S  
Wanroij Westerbeek Oploo L  
Stevensbeek West  
Landhor

Behoort bij besluit  
van de Raad van Sint Anthonis  
d.d. 9-2-2017

Mij bekend,  
De Griffier,



Sint Anthonis



## NOTA VAN BEANTWOORDING

### ZIENSWIJZEN

# 'Structuurvisie Kernen Sint Anthonis'

**College B&W** 10 januari 2017  
**Gemeenteraad** 9 februari 2017

## I. Inleiding

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

Een structuurvisie gaat vooral over de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. De gemeentelijk structuurvisie is verankerd in artikel 2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente heeft volop de ruimte om in de structuurvisie een eigen richting te bepalen. Naast deze eigen invulling vormt ook het beleid en wetgeving vanuit Rijk en provincie belangrijke input voor de structuurvisie. En hoewel een structuurvisie vooral over ruimtelijke projecten gaat, gaan we niet voorbij aan het thema 'leefbaarheid'. Voor de gemeente Sint Anthonis, met verschillende dorpskernen in het agrarisch gebied, is het essentieel om dit onderwerp mee te nemen als we vooruitkijken naar de toekomst.

## II. De procedure

Het ontwerp van de 'Structuurvisie Kernen Sint Anthonis' is tot stand gekomen in samenspraak met een klankbordgroep met daarin afgevaardigden uit de hele gemeente en met input van elk van de dorpsraden. Vervolgens is het ontwerp van de structuurvisie 'Structuurvisie Kernen Sint Anthonis' op 15 augustus 2016 gepubliceerd in de Omstreeks. In de periode 15 augustus 2016 tot en met 26 september 2016 heeft het ontwerp van de structuurvisie voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp van de structuurvisie kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Sint Anthonis.

## III. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van terinzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn allen binnen deze periode ingekomen en zijn daardoor ontvankelijk.

## IV. Ingekomen zienswijzen

In dit onderdeel wordt de inhoud van de ingekomen zienswijzen verkort weergegeven. Dit laat onverlet, dat de gehele zienswijze is meegewogen, in de beantwoording van de zienswijze. De volgende schriftelijke zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp van de structuurvisie:

1. **Provincie Noord-Brabant**, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (brief d.d. 23 september 2016 met kenmerk C2195165/4066647, ingeboekt d.d. 26 september 2016 onder kenmerk Z-13-8776/042470);



Inhoud reactie:

- a. Met betrekking tot het 'Ondernemerspark' te Stevensbeek wordt verwezen naar ons schrijven van 8 januari 2016, met kenmerk C2179721/3906747;
- b. De structuurvisie wijkt af van de Verordening ruimte 2014 met betrekking tot de bij de hoofdkern Sint Anthonis gelegen locatie Drieskes II. Drieskes II ligt in zijn geheel buiten het bestaand stedelijk gebied en ook niet binnen het zoekgebied. Het zoekgebied ligt ten zuidwesten van de kern bij de Peelkant. Los van het feit dat fase II afwijkt van de Verordening, ontbreekt er ook een gedegen afweging op basis van de lagenbenadering, waarom thans voor een andere locatie wordt gekozen. De urgentie ontbreekt om op korte termijn fase II te ontwikkelen. Dit geeft ruimte en perspectief om een zorgvuldige afweging op basis van de lagenbenadering te maken.

Gemeentelijke beantwoording zienswijze:

- a. In het kader van het bestemmingsplan 'Ondernemerspark Kloosterstraat' heeft er (voor)overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling van vier woon-werklocaties in Stevensbeek. In het schrijven van 8 januari 2016, met kenmerk C2179721/3906747, wordt in het kader van het (voor)overleg geconcludeerd, dat de locatie gelegen is binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, de ontwikkeling een beperkte ruimtelijke impact heeft en kan worden beschouwd als afronding van het al bestaande bedrijfsperceel. Tevens wordt aangegeven, dat een verdere ontwikkeling van de locatie met meer woon-werklocaties op dit moment in strijd geacht wordt met de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan zal in lijn met deze opmerkingen door de gemeenteraad op 8 december 2016 worden vastgesteld.

Ter verduidelijking wordt de tekst van de Structuurvisie als volgt aangepast:

*"Ruimtelijk wordt daarmee het bestaande bedrijfsperceel afgerond."*

- b. Het is juist, dat de locatie Drieskes II buiten het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied is gelegen. Hiermee wordt inderdaad afgeweken van de Verordening ruimte 2014. De gemeente Sint Anthonis wil hiermee een wijziging van de Verordening ruimte 2014 voordragen. De locatie Drieskes II wordt immers het meest geschikt geacht als uitbreiding van de kern Sint Anthonis. De volgende redenen zijn daarvoor te benoemen:

- De locatie ligt op korte afstand van het centrum en vormt een logisch vervolg op Drieskes I;
- De locatie is in eigendom van de gemeente, waardoor deze op enig moment in ontwikkeling is te nemen en sturing gegeven kan worden aan het kwalitatieve woningbouwprogramma;
- Er zijn geen onoverkomelijke belemmeringen vanuit milieukundig oogpunt.

Een zorgvuldige afweging op basis van de lagenbenadering zal nog worden gemaakt.

Ter verduidelijking wordt de tekst van de Structuurvisie als volgt aangepast:

*"Samenvattend wordt geconstateerd dat de Drieskes II naar verwachting de meest geschikte locatie is voor een toekomstige dorpsuitbreiding. Daadwerkelijke realisatie van woningbouw komt echter pas aan de orde wanneer er behoefte blijft bestaan wanneer de inbreidingsprojecten binnen het dorp in een vergevorderd stadium zijn. Daarnaast zal een uitgebreidere afweging op basis van de lagenbenadering worden gemaakt, zoals gevraagd door de provincie Noord-Brabant."*



Conclusie

De ingediende zienswijze geeft redenen om de structuurvisie in beperkte mate tekstueel te wijzigen, doch geeft geen redenen om van vaststelling van de structuurvisie af te zien.

2. **G&O consult**, Postbus 12, 5845 ZG Sint Anthonis tezamen met **Kantoor Princen Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding**, De Hammen 40, 5371 MK Ravenstein, **namens de familie Van Gemert**, Dorpsstraat 5, 5446 AM Wanroij (brief d.d. 26 september 2016 met kenmerk 3255BS3416, ingeboekt d.d. 27 september 2016 onder kenmerk Z-13-8776/42528);

Inhoud reactie:

- a. De familie Van Gemert wil op de locatie Dorpsstraat 5 te Wanroij in de huidige tuin woningbouwinitiatieven ontwikkelen. Na eerdere afwijzing van dit initiatief, wordt in het ontwerp van de structuurvisie ruimte geboden aan particulieren woningbouwinitiatieven. Wellicht geeft dit de familie Van Gemert de mogelijkheid om het perceel te ontwikkelen. Het verzoek is om de locatie in de structuurvisie aan te wijzen als een gebied waar in de toekomst woningbouw mogelijk is (transformatielocatie).
- b. Indien het gebied niet kan worden aangewezen als transformatielocatie, wordt verzocht het maximaal aantal woningen, dat door particulieren per locatie kan worden ontwikkeld, nu beperkt tot 2, los te laten. Het perceel heeft een te grote omvang hiervoor.

Gemeentelijke beantwoording zienswijze:

- a. Het eerdere initiatief is getoetst aan de beleidsregel 'Inbreiding en herstructurering', zoals vastgesteld op 29 januari 2007. Het initiatief is op grond van deze beleidsregel afgewezen. Deze beleidsregel zal te zijner tijd worden ingetrokken en vervangen door een nieuwe beleidsregel, die op hoofdlijnen is beschreven in paragraaf 3.1.3 'Beleid private woningbouwinitiatieven'. Een nieuw initiatief zal hieraan getoetst worden en daarmee een bijdrage moeten leveren aan het kwalitatieve woningbouwprogramma, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een financiële bijdrage moeten leveren aan projecten ter kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Onderhavig initiatief heeft deze toetsing nog niet ondergaan en zal dan ook nog niet opgenomen worden op de 'Structuurvisie kaart voor Sint Anthonis' (figuur 9, pag. 39).
- b. In paragraaf 3.1.3 is geen beperking tot slechts 2 woningen opgenomen. Hier staat slechts verwoord, dat indien sprake is van een initiatief met maximaal 2 woningen, er dan wordt gesproken over een 'kleinschalig particulier initiatief'. Evenwel heeft uw zienswijze ons het inzicht gegeven, dat dit onderscheid in omvang van het initiatief geen meerwaarde heeft, omdat zowel voor een kleinschalig particulier initiatief als voor een groter particulier initiatief dezelfde toetsingsregels gelden.

*Ter verduidelijking wordt de tekst van de Structuurvisie als volgt aangepast:*

*"Het voormalige 'beleid inbreiding en herstructurering' komt hiermee te zijner tijd te vervallen.*

*Hiervoor in de plaats komt een beleidsregel waarin medewerking wordt verleend aan private initiatieven als er ruimte is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze beleidsregel wordt de komende periode in meer detail uitgewerkt."*

Voorts is een aanzet tot een nieuwe beleidsregel 'private woningbouwinitiatieven' opgenomen.



Conclusie

De ingediende zienswijze geeft redenen om de structuurvisie in beperkte mate tekstueel te wijzigen, doch geeft geen redenen om van vaststelling van de structuurvisie af te zien.

3. **De heer G. van Duuren en de heer T. van Duuren**, Den Hil 32, 5845 HM Sint Anthonis tezamen met **de heer H. Centen en mevrouw P. Centen**, Den Hil 34, 5845 HM Sint Anthonis, (brief d.d. 22 september 2016, ingeboekt d.d. 21 september 2016 onder kenmerk Z-13-8776/42423);

Inhoud reactie:

- a. Op de verbeelding (pag. 12 en 13 van de structuurvisie) staat ingetekend dat 'De Werf' een woningbouwlocatie is. Hier kan slechts sprake zijn van een 'mogelijke toekomstige woningbouwlocatie', omdat er nu nog sprake is van een bedrijfslocatie en de bestemmingsplanwijziging nog niet in procedure is.
- b. Op pag. 39 staat, dat 'De Werf' momenteel in eigendom is van een projectontwikkelaar. Naar onze mening is de heer Jansen geen projectontwikkelaar, maar een particulier. Of is de grond niet meer in eigendom van de heer Jansen?

Gemeentelijke beantwoording zienswijze:

- a. Op pagina 12 en 13 van de structuurvisie zijn de projectlocaties aangegeven. De projectlocaties, die een beoogde bijdrage leveren aan het woningbouwprogramma tot 2022 hebben de kwalificatie 'Woningbouwlocatie' gekregen. Dit ongeacht of hiervoor een bestemmingsplan is vastgesteld of in voorbereiding is. Op pag. 39 staat vervolgens vermeld, dat het bestemmingsplan nog in voorbereiding is.
- b. Het is op het abstracte schaalniveau van de structuurvisie van belang de hoofdlijnen van de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen van de kernen van Sint Anthonis aan te geven. Het is daarbij niet relevant te benoemen in wiens eigendom bepaalde gronden zijn. De zin: 'De gronden zijn in eigendom van een projectontwikkelaar' wordt derhalve verwijderd.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft redenen om de structuurvisie in beperkte mate tekstueel te wijzigen, doch geeft geen redenen om van vaststelling van de structuurvisie af te zien.

4. **De heer H.T.S. van Diepenbeek**, Bethaniëstraat 24, 5844 AV Stevensbeek, (brief d.d. 16 september 2016, ingeboekt d.d. 19 september 2016 onder kenmerk Z-13-8776/042326);

Inhoud reactie:

- a. Er wordt bezwaar aangetekend tegen het aanmerken in het ontwerp van de structuurvisie van 'Bethaniëstraat West' als mogelijk toekomstige woningbouwlocatie. Dit doet ernstig afbreuk aan het woongenot (wijds uitzicht en privacy) en is waardeverminderend voor de in eigendom zijnde woning.

- b. Momenteel is de woning gesitueerd tussen uitsluitend projectmatige geschakelde huur/koopwoningen en 2-kaps starterswoningen. Dit is een ongezonde mix. Een verdere uitbreiding met 15 woningen vergroot deze onbalans.
- c. Indien er ten behoeve van de projectmatige woningbouw een ontsluitingsweg voor de woning gerealiseerd gaat worden, wordt dit als hinderlijk ervaren.

Gemeentelijke beantwoording zienswijze:

- a. Voor de toekomstige woningbouw in Stevensbeek wordt voorrang gegeven aan mogelijke inbreidingslocaties of het project 'Stevenshof', waarover in 2017 meer duidelijkheid verwacht wordt. Mocht van woningbouw op genoemde locaties geen sprake kunnen zijn, dan wordt ingezet op 'Bethaniëstraat West' als kleinschalige woningbouwlocatie. Indien als gevolg hiervan sprake is van een waardeverminderend effect op uw eigendom, dan kan op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade worden ingediend. Het vaststellen van de structuurvisie is overigens geen wettelijke basis voor een verzoek om planschade. Een dergelijk verzoek kan pas worden gedaan, binnen 5 jaren, nadat een bestemmingplan of omgevingsvergunning is vastgesteld ..

Wij vinden het belangrijk dat een eventuele uitbreiding zorgvuldig wordt ingepast. Daarom wordt de tekst van de structuurvisie als volgt aangepast:

*"Mochten er elders in Stevensbeek geen mogelijkheden zijn, dan kiezen we voor het gebied Bethaniëstraat West als kleinschalige woningbouwlocatie waar gefaseerd kan worden voorzien in de lokale vraag. Hiervoor is een zoekgebied op de kaart van de structuurvisie opgenomen. Bij daadwerkelijke planontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan te worden gemaakt dat een zorgvuldige inpassing in de omgeving zeker stelt. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een gefaseerde ontwikkeling van de locatie, waarbij elke fase een afgerond geheel oplevert."*

- b. Het kwalitatieve woningbouwprogramma is gericht op het realiseren van betaalbare woningen, zonder dat er op locaties sprake zal zijn van 'enclaves'. Dit betekent, dat gestreefd wordt naar een goede mix van woningen om een kwalitatief goed woonmilieu te kunnen garanderen.
- c. Deze opmerking wordt nu voor kennisgeving aangenomen en komt eerst aan de orde op het moment, dat daadwerkelijk wordt gekozen voor de ontwikkeling van Bethaniëstraat West. In het huidige wegprofiel van de Bethaniëstraat is overigens al wel rekening gehouden met een doorsteek naar een mogelijk te ontwikkelen locatie 'Bethaniëstraat West'.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft redenen om de structuurvisie in beperkte mate tekstueel te wijzigen, doch geeft geen redenen om van vaststelling van de structuurvisie af te zien.

- 5. **De heer T. Coenders en mevrouw T. Coenders**, namens Sauna en Zwemschool Coenders, Kloosterstraat 6, 5844 AN Stevensbeek, (brief d.d. 10 september 2016, ingeboekt d.d. 12 september 2016 onder kenmerk Z-13-8776/42247).

Inhoud reactie:



- a. Er wordt bezwaar aangetekend tegen het aanmerken in het ontwerp van de structuurvisie van 'Bethaniestraat West' als mogelijk toekomstige woningbouwlocatie. Dit doet ernstig afbreuk aan het woongenot (wijds uitzicht en privacy) en is waardeverminderend voor de in eigendom zijnde woning.
- b. Voor het bedrijf betekent deze woningbouw een inperking, doordat rekening gehouden moet worden met direct omwonenden. Op dit moment kunnen bedrijfsactiviteiten tot laat in de avond ontplooid worden, zonder dat daar iemand hinder van heeft.

Gemeentelijke beantwoording zienswijze:

- a. Voor de toekomstige woningbouw in Stevensbeek wordt voorrang gegeven aan mogelijke inbreidingslocaties of het project 'Stevenshof', waarover in 2017 meer duidelijkheid verwacht wordt. Mocht van woningbouw op genoemde locaties geen sprake kunnen zijn, dan wordt ingezet op 'Bethaniestraat West' als kleinschalige woningbouwlocatie. Indien als gevolg hiervan sprake is van een waardeverminderend effect op uw eigendom, dan kan op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade worden ingediend. Het vaststellen van de structuurvisie is overigens geen wettelijke basis voor een verzoek om planschade. Een dergelijk verzoek kan pas worden gedaan, binnen 5 jaren, nadat de planologische regeling, welk woningbouw ter plaatse direct mogelijk maakt onherroepelijk is.
- b. Wij vinden het belangrijk dat een eventuele uitbreiding zorgvuldig wordt ingepast. Daarom wordt de tekst van de structuurvisie aangepast zoals hierboven weergegeven onder reactie 4a. Bij het ontwikkelen van een locatie dient rekening gehouden te worden met de bestaande omgevingsfactoren. Dit geldt dus ook voor bestaande bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf is positief bestemd met een bestemming 'Cultuur en ontspanning', waarbinnen activiteiten ten behoeve van een wellnesscentre met bijbehorende voorzieningen, waaronder zwembad, sauna, fitnesscentrum en ondergeschikte horeca zijn toegestaan. Hierin wordt geen wijziging voorzien op basis van deze structuurvisie.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft redenen om de structuurvisie in beperkte mate tekstueel te wijzigen, doch geeft geen redenen om van vaststelling van de structuurvisie af te zien.

**V. Ambtelijke wijzigingen**

Naast de hiervoor beschreven wijzigingen op basis van de ingebrachte zienswijzen, zijn de volgende verbeteringen in de ontwerp structuurvisie aangebracht:

- De structuurvisie schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Sint Anthonis op de langere termijn. In de ontwerp structuurvisie werd echter gesproken van een planhorizon van zowel 2025 als 2030. Dit is aangepast naar een planhorizon van 2030. Dit sluit beter aan bij het in de structuurvisie benoemde woningbouwprogramma. Hier wordt al gerekend tot 2030, omdat tot dat jaar getallen beschikbaar zijn uit de woningbouwprogrammering.
- De tabel op pagina 17 is aangepast en verduidelijkt. Gezien het beperkte aantal gerealiseerde woningen in de periode 2012 - 2016 resteert nog een aanzienlijk programma van 320 woningen voor de periode 2017 - 2022 (ca. 54 woningen per jaar). Gezien het feit dat er op dit moment 252 woningen in bestaande



projecten zijn opgenomen, is er nog capaciteit voor ca. 68 woningen. Voor dit aantal kunnen dus nieuwe (private) projecten aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd. In het woningbouwprogramma is daarmee op dit moment nog volop ruimte aanwezig, waarbij het de vraag is of de inhaalslag over de periode 2012 – 2016 daadwerkelijk gemaakt kan worden. Het is dan ook niet nodig aanvullend te rekenen met een reservecapaciteit. De reservecapaciteit wordt uit de berekening weggelaten. Bovenstaande getallen geven een reëel beeld en worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. Locaties en initiatieven kunnen dus jaarlijks afvallen of toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma. De invulling van het geschetste programma van 320 woningen blijft daarmee flexibel.

- Op basis van een gesprek met de Dorpsraad van Stevensbeek hebben wij op pagina 50 de passage met betrekking tot de woningbouwstroom in Stevensbeek in relatie tot de ontwikkelingen rond de locatie 'Stevenshof' verhelderd. Dit betekent dat een eventuele vertraging in de planontwikkeling van Stevenshof, de totale woningbouwopgave in Stevensbeek niet mag frustreren.

Daarnaast zijn er enkele kleine tekstuele onvolkomenheden in het ontwerp aangepast.

## VI. Conclusie

Gelet op de ingekomen zienswijzen, komen wij tot de conclusie, dat het ontwerp van de structuurvisie in beperkte mate dient te worden aangepast. Deze aanpassingen worden opgenomen in de definitieve versie van de structuurvisie. Er bestaan geen redenen om af te zien van het vaststellen van de structuurvisie 'Structuurvisie Kernen Sint Anthonis'.

Onderhavige Notitie beantwoording zienswijzen 'Structuurvisie Kernen Sint Anthonis' is vastgesteld op 9 februari 2017.

De gemeenteraad van Sint Anthonis,  
De griffier,

De burgemeester,

mr. T. Keijzers

M.L.P. Sijbers