



Sint Anthonis

Zaaknummer Z/19/029371
Documentnummer INT/037363

De Raad van de gemeente Sint Anthonis;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van
4 mei 2021;

gelet op het besprokene in de commissievergadering van 27 mei 2021;

gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT GEAMENDEERD:

1. De beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. In de verbeelding zoals opgenomen in het bestemmingsplan de rooilijn van de kavels 1305 en 1306 aan te passen zoals aangegeven in de bijgevoegde situatie;
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Wanroij, Kattenstraat" met identificatienummer NL.IMRO.1702.2BPkattenstr-ON01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de inhoud van de als bijlage toegevoegde zienswijzennota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten verhaald worden middels de gesloten anterieure overeenkomsten.
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om binnen 6 weken na de vaststelling over te mogen gaan tot publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van
de gemeente Sint Anthonis van 3 juni 2021.
De Raad voornoemd,

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

M.A. (Marcel) Fränzel MSc
voorzitter



Sint Anthonis
SINT ANTHONIS

Bestemmingsplan “Wanroij, Kattenstraat”

Eindrapport zienswijzen

Bestemmingsplan “Wanroij, Kattenstraat”

Inhoud

1. Inleiding

2. Zienswijzen

3. Vervolg procedure

Bijlage A Overzicht indieners zienswijzen

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Wanroij, Kattenstraat” heeft ter visie gelegen van 2 februari 2021 tot en met 16 maart 2021. Tijdens de inzage termijn heeft een ieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn vier zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. In hoofdstuk 2 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen. De reactie wordt samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan leidt.

Bijlage A bevat de gegevens van de reclamanten en de inhoudelijke reacties.

2 Zienswijzen

De persoonsgegevens van de natuurlijke personen van de indieners van de zienswijze zijn geanonimiseerd, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

1. Achmea Rechtsbijstand namens xxx, (reclamant 1), ingekomen op 16 maart 2021;

Onderstaand is deze zienswijze samengevat en beantwoord.

Inhoud zienswijze 1

- a. Niet duidelijk is gemaakt waarom de voorliggende ontwikkeling niet binnen Stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Toestemming van de provincie voor de herbegrenzing is vereist.
- b. Plangebied ligt niet in de bebouwde kom.
- c. De bouw van de woningen betekenen een onaanvaardbare inbreuk op zijn privacy.
- d. De geluidsbelasting op de woningen aan de Kattenstraat is niet voldoende onderzocht.
- e. De verplaatsing van de lichtmasten van veld 4 naar veld 2 is niet geborgd en de verplaatsing leidt niet tot een oplossing van de overschrijding. Het is slechts de verwachting dat door de verplaatsing van de lichtmasten er minder gebruik wordt gemaakt van veld 4. Voor de nieuwe woningen is er daardoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- f. Er is geen ontheffing aangevraagd van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming in verband met de aanwezigheid van de huismus.
- g. De aanname dat de verkeerstoename aanvaardbaar is, berust op een ongefundeerde aanname.
- h. Het aantal vereiste parkeerplaatsen is onvoldoende vastgelegd.
- i. Voor het plan is geen exploitatieovereenkomst gesloten. Het plan is derhalve financieel niet uitvoerbaar.
- j. Er is niet goed over dit plan gecommuniceerd met de omgeving.

Reactie gemeente

- a. Door de provincie is eveneens een zienswijze ingediend. Zoals te lezen in deze zienswijze (zienswijze 4) wordt aangegeven dat een herbegrenzingsprocedure hier niet noodzakelijk c.q. van toepassing is. Wanneer onderhavige ontwikkeling wordt vastgesteld zal het betreffende plangebied in de provinciale Verordening kaart ambtelijk worden aangepast naar "Bestaand stedelijk gebied (landelijke kern)".
- b. Bij het bepalen van de bebouwde komgrens is uitgegaan van de ruimtelijke invalshoek en niet van de grens volgens de Wegenverkeerswet. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige bebouwde kom wordt gekeken naar de feitelijke aanwezigheid van min of meer aaneengesloten bebouwing, die naar aard en omvang duidelijk het karakter van dorpskern heeft. Daarvan is hier sprake. Dit plan sluit hierbij aan en verlegt als het ware deze stedenbouwkundige bebouwde kom.

- c. Vast staat dat het plan zal leiden tot enig verlies van het vrije uitzicht vanuit de woning van appellant. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er geen woningen gebouwd worden direct grenzend aan het perceel van appellant. Er bestaat evenwel geen blijvend recht op vrij uitzicht. De omstandigheid dat appellant thans uitzicht heeft op groene, onbebouwde gronden waar het voorheen geldende bestemmingsplan geen woningen mogelijk maakte, betekent dan ook niet dat daar thans geen bebouwing zou mogen komen. Er kunnen op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vastgesteld worden. Bij de belangenafweging kan in redelijkheid worden gesteld dat woningbouw aan de rand van Wanroij waar uitzicht op andere woningen met de in het plan voorziene omvang niet ongebruikelijk is. Gezien deze omgeving kan gesteld worden dat het mogelijk maken van woningen met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van appellant. Wij achten het alleszins redelijk een groter gewicht toe te kennen aan de belangen bij realisering van de voorziene woningbouw dan aan het belang van appellant bij het ongewijzigd blijven van de bestaande situatie.
- d. Bij de beoordeling van de geluidssituatie is gebruik gemaakt van de geluidsrapportage die opgesteld is voor het bestemmingsplan Hoevensestraat 15. Daarin zijn ook de twee percelen aan de Kattenstraat (K1233 en K1235) meegenomen. In hoofdstuk 4.1.2 van de toelichting op dit bestemmingsplan is uitvoerig aangegeven waarom er vanuit geluidsperspectief geen belemmeringen zijn voor de beoogde woningbouw.
- e. Door de verplaatsing van de verlichting van veld 4 (naar veld 2) zal veld 4 minder gebruikt worden waardoor zowel het geluid- als de eventuele lichthinder verminderd wordt. In hoofdstuk 4.1.5 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan en wordt gemotiveerd aangegeven waarom de conclusie kan worden getrokken dat voor de woningen daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.
- f. De ontheffing is niet aangevraagd. De eigenaar van de schuur heeft de schuur gesloopt. Het effect hiervan op de huismus is dat er nu minder nestlocaties aanwezig zijn. De sloop is uitgevoerd buiten het broedseizoen, waardoor er geen nesten zijn verwijderd die op dat moment in gebruik waren. De gemeente trekt zich dit sterk aan en biedt op korte termijn een geschikt alternatief aan voor de huismussen. Daarnaast worden de nieuwbouwwoningen uitgerust met minimaal twee nestlocaties per woning, en wordt de openbare ruimte hier optimaal voor de huismus ingericht. Door het nemen van deze maatregelen zijn wij er van overtuigd dat de populatie huismussen zich kan herstellen en uitbreiden.
- g. Er is een berekening gemaakt van de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van 10 woningen. Het gaat daarbij om maximaal 95 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een dermate geringe toename dat de Kattenstraat deze goed kan verwerken.
- h. Voor het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de zogenaamde CROW-normen. In hoofdstuk 4.2.4 van de toelichting is de berekening weergegeven. Hieruit blijkt dat het plan voorziet in totaal 23 parkeerplaatsen. Ofwel 2,3 parkeerplaatsen per woning. Naar onze mening ruimschoots voldoende om de parkeerbehoefte binnen het plangebied zelf op te vangen. Op deze manier kan er geen sprake zijn van extra parkeerdruk elders als gevolg van dit bestemmingsplan omdat in het onderhavige plan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- i. Voor dit plan is een exploitatieovereenkomst gesloten met de enige particulier die bij de ontwikkeling van dit plan betrokken is. Voor het overige gedeelte van het plangebied is dat niet vereist omdat de grond in eigendom is van de gemeente. Hiervoor is een exploitatieopzet opgesteld met een positief resultaat. Het plan is derhalve financieel haalbaar.
- j. Gelet op de bijzondere omstandigheden is geprobeerd om toch zo goed mogelijk met de omgeving te communiceren. Bijlage 9 van de toelichting geeft een verslag van de omgevingsdialoog. Wij zijn van mening dat hiermee op een juiste wijze gecommuniceerd is. Deze dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

Inhoud zienswijze 2

- a. De huidige Kattenstraat is te smal en niet veilig genoeg door de toename van het verkeer.
- b. Het plan biedt de mogelijkheid om de weg door te trekken naar het achterliggende perceel. Als dat gebeurt wordt de woning van indiener ingesloten door woningbouw.
- c. Het ingetekende voetpad stopt op de grens van Kattenstraat 9. Moet de groenstrook voor Kattenstraat 9 een hondenuitlaatplaats worden? Onacceptabel.
- d. De rooilijn van de kavels 1305 en 1306 ligt te ver naar voren. Deze zou in het verlengde van Kattenstraat 7 en 9 moeten liggen.
- e. De rooilijn van kavel 7 dient gelijk getrokken te worden met kavel 6, waardoor Kattenstraat 9 meer vrij uitzicht houdt.
- f. Mag er op de (grote) kavel van fam. Derks iets meer gebouwd worden dan een woning?
- g. Er wordt gesproken over 10/11 CPO-deelnemers. Gelden voor alle kavels dezelfde bouwregels.
- h. De locatie is in de structuurvisie "Kernen Sint Anthonis" niet aangewezen als woningbouwlocatie.
- i. Bij uitvoering van het plan moeten de juiste kadastrale gegevens gebruikt worden.
- j. In het akoestisch onderzoek is het nieuw aangelegde "Kattenpedje" niet meegenomen.
- k. Waarom is de "boerenbond" niet meegenomen in de risicokaart.
- l. De indiener van deze zienswijze heeft er moeite mee dat de heg op zijn perceel moet blijven staan voor de huismus omdat bij uitvoering van de plannen het leefgebied toch ook weer verandert.
- m. Volgens de provincie ontbreekt er een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering.

Reactie gemeente

- a. De huidige Kattenstraat is een doodlopende weg met een lage verkeersintensiteit en heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken. De Kattenstraat zal wel nog worden gereconstrueerd omdat de riolering moet worden aangepast. Over de inrichting zal nog in een apart traject met de buurt worden overlegd. Dit maakt echter geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.
- b. De stedenbouwkundige opzet is in nauw overleg met de deelnemers aan het CPO-project tot stand gekomen. Dat betekent dat de aan te leggen ontsluitingsweg loopt

- zoals is aangegeven. Hierbij hebben geen andere motieven een rol gespeeld dan tegemoet te komen aan de wensen van de CPO-deelnemers.
- c. Over de inrichting van het plangebied alsmede de herinrichting van het bestaande gedeelte van de Kattenstraat zal nog in een apart traject met de huidige bewoners en toekomstige bewoners overlegd worden. Daarin kan dit aan de orde komen.
 - d. De rooilijn van de twee kavels naast nr. 9 ligt inderdaad vóór de voorgevel van de woning op nr. 9. Het straatbeeld zou met het terugleggen van de rooilijn met twee meter verbeterd worden. Hier kan aan tegemoet worden.
 - e. De kavels 6 en 7 hebben dezelfde rooilijn. De verspringing is als suggestie aangegeven in het stedenbouwkundig plan behorende bij het bestemmingsplan. De mogelijkheid om deze twee woningen niet in een lijn te bouwen is voornamelijk ingegeven door het feit dat kavel 6 minder diep is dan kavel 7. Door de woning op kavel 6 wat verder naar voren te bouwen resteert een grotere tuin.
 - f. Op de kavel van Derks mag maar één woning gebouwd worden.
 - g. Voor alle CPO woningen gelden dezelfde regels.
 - h. Deze locatie is in de structuurvisie 'Kernen Sint Anthonis' inderdaad niet aangewezen als woningbouwlocatie. Daarmee is niet gezegd dat er geen sprake is van een geschikte locatie voor de bouw van woningen.
 - i. Het plan heeft de laatst bekende kadastrale gegevens als ondergrond.
 - j. Het onlangs aangelegde "Kattenpedje" is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek omdat het hierbij gaat om een fiets-/voetpad. Deze activiteiten dragen niet bij aan het geluidsniveau.
 - k. De boerenbond is niet meegenomen bij de bepaling welke risico's er in het plangebied zijn ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen omdat het plangebied dermate ver van dit bedrijf is gelegen dat dit geen belemmering vormt voor de geplande woningbouw. In hoofdstuk 4.1.4. van de toelichting is een uitvoerige beoordeling hierover opgenomen. Daarnaast is de locatie niet meer in bedrijf en zijn er plannen om deze locatie naar de toekomst toe geschikt te maken voor woningbouw.
 - l. Het staat de eigenaar van een haag vrij om hier mee om te gaan zoals men zelf wenst.
 - m. De kwaliteitsverbetering is met name voorzien aan de zuidzijde van het plangebied. Hiervoor is met de omgeving een inpassingsplan opgesteld dat voldoet aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

Conclusie: zienswijze is gedeeltelijk gegrond voor wat betreft de situering van de voorgevelrooilijn aan de Kattenstraat. Bebouwingsgrens twee meter naar achter leggen. Voor het overige ongegrond.

Inhoud zienswijze 3

- a. Kattenstraat is niet berekend op een toename van het aantal woningen van tien naar twintig. Verbreding is niet mogelijk.
- b. Door de ingebruikname van het Kattenpaadje neemt ook het aantal fietsers en wandelaars toe op deze smalle weg.
- c. De capaciteit van het rioleringsysteem is niet toereikend.

- d. De aan te leggen ontsluitingsweg eindigt tegen het achterliggende perceel, waardoor het mogelijk is om deze door te trekken en nog meer woningen te bouwen.
- e. Dit plan heeft negatieve gevolgen voor de vleermuizen.
- f. Het is vreemd dat een woonwijk gebouwd wordt pal naast een voetbalveld.

Reactie gemeente

- a. Zie reactie onder 1g. en 2a.
- b. Zie reactie onder 2a en 2j.
- c. Zie reactie onder 2a.
- d. Zie reactie onder 2b.
- e. Negatieve effecten op vleermuizen zijn middels de quickscan flora en fauna voldoende uitgesloten. De te slopen bebouwing biedt geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Bij de werkzaamheden gaat geen (essentieel) leefgebied verloren, noch worden er lijnvormige elementen verwijderd, doorbroken of verlicht.
- f. Zie reactie onder 1e

Conclusie: zienswijze is ongegrond

Inhoud zienswijze 4

- a. Het landschappelijk inpassingsplan dient te worden geborgd in de planregels en de verbeelding.
- b. In artikel 8.4.1 van de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die verwijst naar bijlage 2 van de regels, echter deze bijlage ontbreekt nog. Ook achten wij de voorwaardelijke bepaling nog te onbepaald; vermeld staat dat het (doen) laten gebruiken van de woning nabij de aanduiding alleen is toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, echter is hier sprake van meerdere woningen. Bovendien ziet het artikel slechts op de realisatie en instandhouding, en vinden we onderhoud en beheer niet terug. Verzocht wordt dit aan te passen
- c. Het betreft hier een categorie 3-ontwikkeling zoals bedoeld in het regionale afsprakenkader en de visie op ruimtelijke kwaliteit van gemeente Sint Anthonis. In landelijk gebied met Verstedelijking afweegbaar betekent dit dat op basis van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. De maatregelen voor de aankleding van het voormalige agrarische perceel aan de zuidzijde zijn nog niet gekwantificeerd (in euro's). Hierdoor is niet na te gaan of voldaan wordt aan de benodigde 1% van de gronduitgifteprijs. Verzocht wordt deze berekening toe te voegen.
- d. Een herbegrenzingsprocedure is hier niet noodzakelijk c.q. van toepassing. Wanneer onderhavige ontwikkeling wordt vastgesteld zal het betreffende plangebied in de provinciale Verordening kaart ambtelijk worden aangepast naar Bestaand stedelijk gebied (landelijke kern).

Reactie gemeente

- a. Het landschapsplan zal geborgd worden in de regels en verbeelding
- b. Bijlage 2 zal worden toegevoegd aan de planregels. De voorwaardelijke verplichting zal worden aangepast.

- c. De landschappelijke inpassing wordt aangepast en de maatregelen worden gekwantificeerd (in euro's).
- d. De ingezette procedure voor de herbegrenzing zal worden gestaakt.

Conclusie: zienswijze is gegrond. Plan zal op de genoemde onderdelen worden aangepast.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan naar aanleiding van de zienswijzen.

- 1. Bebouwingsvlak twee woningen aan Kattenstraat twee meter naar achter verplaatsen. (zienswijze 2)
- 2. Het landschapsplan borgen in de regels en op de verbeelding. (zienswijze 4)
- 3. Berekening zal worden toegevoegd zoals bedoeld in de zienswijze van de provincie. (zienswijze 4)

3 Vervolg procedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 3 juni 2021.

In artikel 3.8 lid 4 van de Wro is bepaald dat indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, bekendmaking van het besluit tot vaststelling zes weken na de vaststelling plaatsvindt. Indien de gemeenteraad hier expliciet om verzoekt en er geen rijks- of provinciaal belang in het geding is kan publicatie eerder plaatsvinden. Dit zou de procedure bespoedigen.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Dit is dus afhankelijk van wanneer publicatie plaats kan vinden.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A (niet publiceren)