

Eindverslag Vooroverleg

Bestemmingsplan
“Ondernemerspark Kloosterstraat”

Sint Anthonis, januari 2016

I. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens een bedrijventerrein te realiseren aan de Kloosterstraat in Stevensbeek. Dit bestemmingsplan dient om dit mogelijk te maken. Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Kleine Kernen” (vastgesteld op 18 juni 2013). Daarom heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan.

II. Procedure

Vanwege de beperkte impact van het plan, alsook de bekendheid van het initiatief bij omwonenden (het plan maakt onderdeel uit van de Dorpsvisie Stevensbeek), is besloten om het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen. Wel heeft er, alvorens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, vooroverleg plaatsgevonden met provincie en waterschap. Hieronder zullen de vooroverlegreacties worden behandeld.

Naast het vooroverleg is het plan ook individueel toegelicht aan alle omwonenden en omliggende bedrijven rondom het plangebied. Het initiatief is tevens toegelicht tijdens een bijeenkomst van de dorpsraad Stevensbeek Ruimte voor Morgen.

III. Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met bij het plan betrokken (overheids)instanties.

Bij de Provincie Noord-Brabant is op per brief aangegeven dat er enkele onderdelen in de motivatie worden gemist. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast. Hieronder wordt op deze aanpassingen ingegaan. Vervolgens is, na aanpassing van het plan en een overleg in een nieuwe brief aangegeven dat er geen onoverkomelijke problemen gezien worden met het oog op de provinciale belangen.

Het concept bestemmingsplan is tevens toegezonden aan Waterschap Aa en Maas. De reactie hierop zal later worden toegevoegd.

a. Provincie Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

(Verkorte) inhoud van de vooroverlegreactie (8 juli 2015):

1. In de brief wordt aangegeven dat in geval van stedelijke ontwikkeling de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast dient te worden en dat dit in het plan ontbreekt en moet worden aangevuld.
2. Tevens wordt aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een (onderbouwde) verbetering van de kwaliteit van het landschap en dat deze ontbreekt en moet worden aangevuld.
3. Tenslotte wordt gemeld dat naar de mening van de provincie er geen sprake is van aansluiting van bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren ter plaatse, conform de eisen uit de Verordening.

Reactie:

Ad. 1. Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1 VR 2014)

Het project betreft een nieuwe verstedelijking van een dusdanige omvang dat hiervoor de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Het gaat hierbij om de volgende stappen:

Stap 1: Onderbouwd moet worden of de stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Doel is het voorkomen van overprogrammering.

- Er is geen sprake van een directe regionale behoefte.

Het initiatief betreft enkele woon-werk kavels van initiatiefnemers uit Stevensbeek met een lokaal karakter. De betreffende lokale ondernemers/bedrijven hebben allemaal een specifieke binding met Stevensbeek (zie bijlage 1 van de toelichting: resultaten enquête). Enerzijds sociaal: ze zijn geboren en getogen in het dorp en er is binding door de sociale/maatschappelijke voorzieningen (sportverenigingen). Anderzijds bedrijfsmatig: een groot deel van de klantenkring van de bedrijven komt uit Stevensbeek of de directe omgeving vanwege het specifieke bedrijfstype.

- Er is geen sprake van overprogrammering.

De vraag om ruimte voor dit type woon-werk kavels is specifiek gericht op Stevensbeek, heel lokaal en bij voorbaat ingevuld door de initiatiefnemers. Er zijn zes gegadigden voor vier locaties (zie bijlage 1). De verkoop van alle kavels is bij voorbaat al verzekerd. Dit betekent dat niet zomaar een regulier bedrijventerrein wordt ontwikkeld met de hoop/verwachting dat deze gronden in de toekomst door bedrijven worden ingevuld.

- De nieuwe woon-werklocaties op de gewenste locatie in Stevensbeek zullen niet concurreren met deze (regionale) bedrijventerreinen.

Dit enerzijds vanwege het type bedrijven: Het betreft kleinschalige woon-werklocaties die niet passen op een grootschalig regulier bedrijventerrein met dito type bedrijven. Anderzijds is sprake van lokale bedrijven met een groot deel van de (specifieke) klantenkring van de bedrijven uit Stevensbeek of de directe omgeving (zie bijlage 1).

Stap 2: Indien er wordt voorzien in de regionale behoefte, moet worden nagegaan of en in hoeverre dit binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Doel is zorgvuldig ruimtegebruik.

- De bedrijven passen niet op reguliere (regionale) bedrijventerreinen in de omgeving.

Op regionale schaal gezien zijn in de omgeving van Stevensbeek verschillende grotere bedrijventerreinen gelegen: Laarakker (regionaal bedrijvenpark) in Haps, Sterckwijck (Health Campus) in Boxmeer en Smakterheide in Venray. Deze bedrijventerreinen hebben een regionale functie voor de grotere bedrijven en zijn er op gericht om grotere bedrijven die niet (meer) passend zijn in een woonomgeving te huisvesten. Bedrijfswoningen zijn hier niet toegestaan. De woon-werkkavels passen qua typering en omvang (kleinschalig, lokaal gericht en met een bedrijfswoning) niet op deze reguliere (regionale) bedrijfsterreinen.

- Binnen de kernen Stevensbeek en in de gemeente Sint Anthonis is op bestaande bedrijventerreinen geen ruimte.

Op gemeentelijke schaal zijn er de bedrijventerreinen van Wanroij (Molenveld) en Sint Anthonis ('t Kempke). De woon-werkkavels passen qua typering en omvang (kleinschalig, lokaal gericht en met noodzaak van een bedrijfswoning) niet op deze bedrijfsterreinen. De locatie in Wanroij is vanuit gemeentelijk beleid de eerst aangewezen locatie voor vestiging van nieuwe bedrijvigheid. Ook voor dit bedrijventerreinen geldt dat het bedoeld is voor de opvang van grotere bedrijven (uit de gemeente) die niet (meer) passend zijn in een woonomgeving. Bedrijfswoningen zijn hier niet op toegestaan. Bedrijventerrein 't Kempke is reeds ingevuld. Er is geen planologische ruimte en nieuwe kavels zijn niet beschikbaar.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor woon-werkkavels is er in Sint Anthonis (Peelkant-Oost) in beeld. Voor deze locatie in Sint Anthonis loopt al langere tijd een

separaat proces. Voor de realisering van aanvullende woon-werkkavels aldaar is echter tot op heden onvoldoende belangstelling. Om die reden is voor deze uitbreiding ook nog geen bestemmingsplan in procedure gebracht.

De voorliggende locatie in Stevensbeek is vastgelegd in de dorpsvisie Stevensbeek (vastgesteld door de gemeenteraad juni 2013). In het raadsbesluit is aangegeven dat de dorpsvisie als beleidskader dient voor ontwikkelingen in Stevensbeek. De dorpsvisie heeft daarmee ook daadwerkelijk status. In de dorpsvisie is onder het thema bedrijvigheid (pg 55) voor deze locatie opgenomen: *'Aan de zuidzijde van de bestaande bedrijfslocatie voorziet de visie in uitbreidingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid met de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten. Deze mogelijkheid is een aanvulling op het bestaande aanbod. Het groen rond deze locatie zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en een verbetering van het dorpsaanzicht'*. Door middel van het voorliggende initiatief wordt de nieuwe locatie voor woon-werkkavels in lijn met de dorpsvisie ingevuld door lokale ondernemers met binding aan Stevensbeek.

- Het verhuizen naar een andere plaats is vanuit sociaal en bedrijfsmatig oogpunt niet mogelijk en niet gewenst.

De betreffende lokale ondernemers/bedrijven hebben allemaal een specifieke binding met Stevensbeek (zie ook bijlage 1). Enerzijds sociaal, anderzijds bedrijfsmatig (een groot deel van de klantenkring van de bedrijven komt uit Stevensbeek of de directe omgeving vanwege het specifieke bedrijfstype).

- Realisatie van deze bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties is niet haalbaar.

Deze locaties zijn rond Stevensbeek nauwelijks beschikbaar. Daarnaast betreft het kavels met een omvang en bouwprogramma dat veel groter is dan een startende ondernemer nodig heeft.

Voor het realiseren van woon-werkkavels op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties zijn daarom te hoge investeringen nodig. Enerzijds zijn de verwervingskosten van een locatie hoog. Daarnaast zijn er hoge kosten om de locatie/bestaande gebouwen geschikt te maken voor de betreffende bedrijvigheid. Tot slot zijn er veel kosten gemoeid met het voldoen aan de gestelde voorwaarden uit de structuurvisie (plankosten, kosten sloop overtollige bebouwing, kosten landschappelijke kwaliteitsverbetering). Deze hoge investeringskosten zijn voor deze (beginnende) ondernemers niet te financieren.

- De locatie voor de nieuwe woon-werkkavels in Stevensbeek draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid in het dorp.

De keuzes die zijn gemaakt in de dorpsvisie zijn gemaakt met in het achterhoofd de doelstelling het versterken van de leefbaarheid van Stevensbeek. Op pagina 43 van de dorpsvisie is aangegeven: *'Een plek voor startende ondernemers (broedplaats) is wenselijk voor behoud van de werkgelegenheid in het dorp'*. Het initiatief zorgt voor behoud van voorzieningen en heeft een positieve invloed op de lokale werkgelegenheid. *'Het faciliteren van (doorgroeende) starters zorgt tevens voor dynamiek in het dorp.'*

Stap 3: Is de uitbreiding multimodaal ontsloten? Doel is het voorkomen van overlast.

- De locatie is goed ontsloten.

In onderhavige situatie gaat het om een kleinschalige afronding van de kern van Stevensbeek met woon-werkkavels. Gezien de aansluiting op de bestaande hoofdontsluiting van het dorp is de ontsluiting goed te noemen. Werknemers komen grotendeels uit het dorp zelf en zullen voor een deel op de fiets komen. Ook loopt er

door het dorp een (buurt)bus, die aansluit op het station. De ontwikkeling is zeer kleinschalig zodat er geen sprake zal zijn van verkeersoverlast.

Conclusie Ad 1

Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking staat ontwikkeling van het bedrijvenpark niet in de weg.

De vraag om ruimte voor deze woon-werkkavels beïnvloedt de regionale behoefte niet maar is heel lokaal gericht op Stevensbeek en bij voorbaat ingevuld. Er wordt voorzien in een lokale behoefte, waarbij de vraag groter is dan het aanbod. Er is geen sprake van (bouwen voor) leegstand.

De Ondernemers zijn sociaal gebonden aan Stevensbeek. Regionale bedrijventerreinen bieden niet de mogelijkheid woon-werkkavels te realiseren. De locatie van de nieuwe woon-werkkavels in Stevensbeek is opgenomen in de vastgestelde dorpsvisie. In het kader van de dorpsvisie is geconcludeerd dat er geen andere plekken in het dorp zijn.

De locatie is prima ontsloten.

Ad. 2. Ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van het landschap (artikel 3.2 VR 2014)

De ruimtelijke ontwikkeling moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

In de dorpsvisie is de wens uitgesproken om aan de zuidzijde een groene buffer op te nemen zodat het dorpsgebied herkenbaar blijft ten opzichte van het agrarische landschap met ontginningsboerderijen aan de Mullemsedijk. De in de dorpsvisie opgenomen groene buffer is exact overgenomen. De groenzone omvat een aanzienlijk deel van het plangebied. De groenzone zal dienst doen als wadi en ingericht worden als natuurlijk grasland met verspreide bomen. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering van het landschap. Het huidige maisland wordt fraai landschap dat duurzaam is ingericht.

Aan de westzijde zorgt een groene zone met hagen voor een groene overgang naar het landelijk gebied. Dit is in lijn met de uitgesproken wens in de dorpsvisie: *'Het groen rond deze locatie zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en een verbetering van het dorpsaanzicht'*. Het groen doet tevens dienst als wateropvang of speelt een rol bij het onderhoud van de watergang.

Het fraaie landschap rond Stevensbeek is een kwaliteit waar het dorp en de recreanten nog meer van kunnen profiteren. Dit kan door de toegankelijkheid te verbeteren in samenhang met natuurontwikkeling op basis van kenmerken van het Peellandschap.

In de dorpsvisie is aangegeven dat de toegankelijkheid van het landschap kan worden versterkt door een stelsel van recreatieve wandelpaden rond het dorp. In het plan is aangesloten op de in de dorpsvisie aangegeven routes. De ontsluiting van het plangebied is tevens een schakel in het padennetwerk van het dorp.

Door middel van de getekende anterieure overeenkomst (mei 2015) is geborgd dat de initiatiefnemer zorgdraagt voor de realisatie en het onderhoud van de nieuwe groenzone die aansluitend aan de nieuwe woon-werk locaties (fase 1 + 2) wordt aangelegd. Het betreft hier een oppervlakte van 3.260 m². Dit is 25% van de totale oppervlakte van het plangebied. Hiervoor worden verschillende landschapselementen aangelegd waaronder natuurlijk grasland, hagen, bomen en een wadi.

In de tussenliggende periode tot aan de realisatie van fase 2 wordt ook het gedeelte van fase 2 (6.400 m²) van het plangebied als groenzone door de initiatiefnemer ingericht.

De nieuwe groenstructuur wordt op de verbeelding en in de regels vastgelegd.

Naast deze investering in kwaliteitsverbetering draagt de initiatiefnemer nog een aanzienlijk bedrag af aan kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Hiermee draagt het project bij aan de financiering van de nieuwe wandelpaden in het dorp.

Ad 3: Aansluiten op bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren (Artikel 8.1 VR 2014)

Algemeen

Initiatiefnemer maakte onderdeel uit van de groep ondernemers die gezamenlijk met de gemeente de dorpsvisie van Stevensbeek heeft opgesteld. Eén van de doelen van de dorpsvisie was om zijn de lopende initiatieven in te bedden een in samenhangende dorpsvisie waarin het gemeenschappelijk belang goed geborgd is.

In de dorpsvisie is de historische ontwikkeling van het dorp, de landschappelijke structuur en de stedenbouwkundige context uitgebreid beschreven. Op basis hiervan is een visie gemaakt waarin de verschillende initiatieven hun plek hebben gekregen.

Onderstaand is locatiespecifiek een nadere onderbouwing opgenomen. Voor een uitgebreidere beschrijving kan nog verwezen worden naar de dorpsvisie.

Landschappelijke structuren

Stevensbeek maakt deel uit van een jong ontginningsgebied ten westen van het oude ontginningsgebied rondom Overloon, Oploo, Sint Anthonis en Wanroij. Tussen Overloon en Oploo wijkt dit oude ontginningsgebied richting het oosten en naast deze uitstulping ligt Stevensbeek. Kenmerkend voor het nieuwe ontginningsgebied zijn de rechtlijnigheid in het landschap en de aanwezigheid van bossen. Stevensbeek is gelegen in een relatief open gebied, dat wordt doorkruist door enkele wegen met laanbeplanting. Ook de (restanten van) bossen zijn ten noorden, oosten en zuiden van Stevensbeek te vinden.

Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom van Stevensbeek. Ook rond het plangebied is de structuur van deze nieuwe ontginningen herkenbaar aan de rechte lijnen en de rationele kavelstructuur.

Stedenbouwkundige context

Kenmerkend voor een ontginningsdorp als Stevensbeek zijn de lange, rechte wegen waaraan de bebouwing is gesitueerd. De oudste ontginningsroute is de Kloosterstraat. De Kloosterstraat is een onderdeel van de hoofdroute door Stevensbeek. De straat vormt de verbinding tussen het noordelijk gelegen Sint Anthonis en het zuidelijk gelegen Overloon. De Kloosterstraat heeft een dorpslintbebouwing van voornamelijk vrijstaande woningen en enkele bedrijfspanden. Naast deze nog steeds aanwezige lintbebouwing zijn de grote voormalige kloostercomplexen en de scholencomplexen in Stevensbeek nadrukkelijk aanwezig. Dit zijn de meest markante gebouwen van het dorp.

Direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied ligt een bedrijfslocatie met voor dorps begrippen relatief grootschalige bebouwing. Het betreft een voormalig bouwbedrijf (annex tegelhandel) dat is getransformeerd tot een bedrijfsverzamelgebouw. Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Kloosterstraat, liggen vrijstaande woningen.

Aansluiting plan op stedenbouwkundige context en landschappelijke structuur.

Inpassing van de locatie in de stedenbouwkundige context en landschappelijke structuur is voor een groot deel al verankerd in de dorpsvisie. De uitgangspunten van de dorpsvisie zijn één-op-één overgenomen evenals de begrenzing van de locatie.

De locatie is opgespannen tussen de oude ontginningsroute en thans hoofdonsluiting van de Kloosterstraat en de westelijke watergang die onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijk ontginningslandschap.

In de dorpsvisie is de wens uitgesproken om aan de zuidzijde een groene buffer op te nemen, zodat het dorpsgebied herkenbaar blijft ten opzichte van het agrarische landschap met ontginningsboerderijen aan de Mullemsedijk. De in de dorpsvisie opgenomen groene buffer is exact overgenomen.

Aan de westzijde zorgt een groene zone met hagen voor een groene overgang naar het landelijk gebied. Dit is in lijn met de uitgesproken wens in de dorpsvisie: *'Het groen rond deze locatie zorgt voor een goede landschappelijke inpassing en een verbetering van het dorpsaanzicht.'*

Het groen doet tevens dienst als wateropvang of speelt een rol bij het onderhoud van de watergang.

Het fraaie landschap rond Stevensbeek is een kwaliteit waar het dorp en de recreanten nog meer van kunnen profiteren. Dit kan door de toegankelijkheid te verbeteren in samenhang met natuurontwikkeling op basis van kenmerken van het Peellandschap.

In de dorpsvisie is aangegeven dat de toegankelijkheid van het landschap kan worden versterkt door een stelsel van recreatieve wandelpaden rond het dorp. In het plan is aangesloten op de in de dorpsvisie aangegeven routes. De ontsluiting van het plangebied is tevens een schakel in het padennetwerk van het dorp.

In de dorpsvisie is de wens opgenomen om een locatie voor startende ondernemers te ontwikkelen en tevens om het rommelig aanzicht van het dorp aan zuidzijde van de Kloosterstraat (ter hoogte van de daar aanwezige bedrijven) aan zicht te onttrekken.

Meer concreet is opgenomen: *'De uitstraling van de zuidzijde dorp verhelderen door te streven naar een fraai bedrijventerrein in het groen aan de westzijde van de Kloosterstraat en lommerrijke bebouwing in een landgoedsfeer aan de oostzijde van de Kloosterstraat'.*

Met ontwikkeling van de locatie wordt aan beide wensen invulling gegeven. Om de hoogwaardige uitstraling te garanderen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat juridisch goed geborgd is. Het doel is om de opbouw van het dorp herkenbaar te maken aan gebieden met een eigen uitstraling, waarbij de historische achtergrond of landschappelijke onderlegger een belangrijke inspiratiebron vormen voor de gewenste beeldkwaliteit. Uitgangspunt is om in lijn met de dorpsvisie een Stevensbeekse inrichting van het openbaar gebied te realiseren: *'Ruim opgezet (comfortabel, verwennend), verzorgd en groen aangekleed (weldadig, lommerrijk).'*

Ook qua bebouwingsstructuur is aangesloten op de lintbebouwing van de Kloosterstraat.

Aan de Kloosterstraat vormen de bedrijfswoningen op de groene erven de blikvanger. Op die manier sluit het bebouwingsbeeld aan op het overheersende beeld van de Kloosterstraat.

b. Provincie Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

(Verkorte) inhoud van de vooroverlegreactie (8 januari 2016):

Naar aanleiding van de eerder verstuurde vooroverlegreactie en het overleg dat naar aanleiding hiervan heeft plaatsgevonden op 14 december 2015, is er een nieuwe reactie verstuurd. In de brief wordt aangegeven dat geconstateerd wordt dat er geen onoverkomelijke problemen gezien worden met het oog op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

c. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

(Verkorte) inhoud van de vooroverlegreactie:

In het kader van het initiatief is op verzoek van de initiatiefnemer telefonisch en per mail overleg gevoerd met M. van Heereveld van het Waterschap Aa en Maas. Het telefonisch overleg heeft plaatsgevonden op 13 september 2012. Het schetsontwerp is daarna per e-mail toegestuurd met een toelichting over het watersysteem. In het overleg is door het waterschap bevestigd dat de sloot aan de noordzijde gedempt kan worden, maar dat dit wel gecompenseerd dient te worden in extra wateropvang in het plangebied.

Ook gaf het waterschap aan dat zij niet verantwoordelijk is voor het beheer en het onderhoud van de wadi in de groenstrook. Voor wat betreft de inrichting aan de westzijde van het terrein dient rekening gehouden te worden met een (obstakelvrije) onderhoudsstrook van 5 meter vanaf de insteek van de leggerwatergang.

In 2015 is besloten het plan te wijzigen en slechts fase 1 in procedure te brengen. Hiervoor is opnieuw de watertoets uitgevoerd. Door de kleinere toename aan verharding is ook de bergingsbehoefte kleiner. Tevens is de groene ruimte groter en biedt meer ruimte om een voorziening te realiseren.

Reactie:

De door het waterschap aangegeven eisen zijn verwerkt in het bestemmingsplan alsook in de Memo Water, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Concluderend kan worden gesteld dat in onderhavig initiatief afkoppeling van hemelwater uitgangspunt is, waarbij het water op het eigen terrein wordt opgevangen en daarna wordt geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Via de rekentool van het Waterschap Aa en Maas is berekend hoeveel m³ berging nodig is en geconcludeerd is dat het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas en is daarmee uitvoerbaar.

IV. Conclusie

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is het concept bestemmingsplan aangepast in de hiervoor omschreven zin. De ingediende reacties geven geen aanleiding om van voortzetting van de procedure af te zien.