

208n

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtspraak van 23/2/2005
no. 200405955.1

bestemmingsplan

Sint Anthonis Centrum 2003

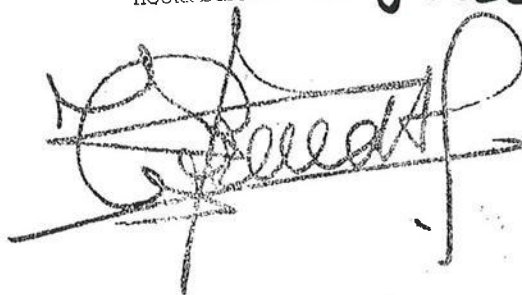
gemeente Sint Anthonis

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

01 JUNI 2004

Mij bekend,
hoofd bureau RONO

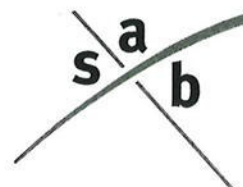
956284



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

raad 27-10-2003

vastgesteld plan, 27 oktober 2003
projectnummer 88.01.50.06



bestemmingsplan

Sint Anthonis Centrum 2003

gemeente Sint Anthonis

inhoud

- **toelichting**
 - *Bodemonderzoeken nieuwbouwlocaties*
 - *Overzicht monumenten en beeldbepalende panden*
 - *Verslag inspraakbijeenkomst 22 oktober 2001*
 - *Responsnota inspraak en vooroverleg*
 - *Inventarisatie inpandig verkoopvloeroppervlak*
- **voorschriften**
 - *Staat van bedrijfsactiviteiten*
- **plankaart**

SAB Eindhoven B.V.
Stratumsedijk 27
5611 NB Eindhoven

telefoon: 040 – 212 55 75

www.sab.nl
info@sab.nl

status: vastgesteld plan, d.d. 27 oktober 2003
SAB Eindhoven: 12 november 2003
projectnummer SAB: 88.01.50.06
projectleider SAB: de heer mr. B.A.P.M. Achterbergh

Behoort bij besluit
van de Raad van Sint Anthonis
d.d. 27 oktober 2003

Mij bekend,
De Griffier,



Toelichting

INHOUD

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
Mij bekend.
hoofd bureau RONO

01 JUNI 2004

956284

Blz.

TOELICHTING

INLEIDING

HET PLAN

GRENS VAN HET VOORLIGGENDE BESTEMMINGSPLAN
MOTIEVEN VOOR HET VOORLIGGENDE BESTEMMINGSPLAN

BELEID

HERZIENING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 30 WRO
DE REGELING VAN DE DETAILHANDEL
NIEUWE WONINGEN
BEHEERSREGELING
REGELING VAN HET AANTAL (BOVEN)WONINGEN

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

VERKEER EN PARKEREN
GELUIDHINDER WEGVERKEER
GELUIDHINDER: INDUSTRIE-, RAIL- EN LUCHTVERKEERSLAWAAI
BODEM
BEDRIJFSACTIVITEITEN
WATER
MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN
ARCHEOLOGIE

JURIDISCHE ASPECTEN

ALGEMEEN
METHODIEK
ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

UITVOERBAARHEID

INSPRAAK

VOOROVERLEG

BIJLAGEN

Bodemonderzoeken nieuwbouwlocaties
Overzicht monumenten en beeldbepalende panden
Verslag inspraakbijeenkomst 22 oktober 2001
Responsnota inspraak en vooroverleg

1 INLEIDING

In het centrum van de kern Sint Anthonis hebben zich de afgelopen jaren tal van nieuwe ontwikkelingen voorgedaan.

Op 20 april 1999 werd het bestemmingsplan "De Merret" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in de bouwmogelijkheid van het nieuwe gemeentehuis en twee supermarkten. Voorts maakte het een herinrichting van het binnengebied "achter de Brink" mogelijk.

Het gemeentehuis, een supermarkt, parkeerplaatsen en een afschermende, tevens decoratieve wand zijn intussen gerealiseerd.

Via een zogenaamde artikel 19-procedure werd het project "De Taverne" gerealiseerd. Dit project omvatte de bouw van 25 woningen op een inbreidingslocatie tussen de Breestraat en de Peter Zuidstraat.

Voor de rest van het centrum geldt thans nog steeds het Centrumplan van 1991. Aan delen van dit plan van 1991 werd door Gedeputeerde Staten en de Kroon echter goedkeuring onthouden.

Gedeputeerde Staten overwogen als volgt: *"... Hoewel kan worden ingestemd met het standpunt van het gemeentebestuur om te streven naar een maximale flexibiliteit, behoort eveneens in de bestemmingsregeling rekening te worden gehouden met de aard en schaal van een dorpskern als Sint Anthonis. Door in het vastgestelde plan beperkende voorwaarden als aantal en omvang achterwege te laten, is dit naar ons oordeel onvoldoende geschied. ... In verband daarmee dient aan het onderdeel detailhandel in de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 7 goedkeuring te worden onthouden. ..."*

Het bestemmingsplan "De Merret" voorzag voor een deel reeds in de in verband hiermee vereiste aanpassingen. Wat betreft het detailhandelsaspect is echter voor de rest van de dorpskern nog een aangepaste regeling noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hiern, overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Zowel aan de vestiging van winkels binnen als buiten het concentratiegebied worden beperkingen gesteld. De aanpassingen zijn aangebracht overeenkomstig de Detailhandelsnota, die in 1996 werd vastgesteld.

Deze nota bouwt voort op de eerder door de raad genomen planologisch-strategische keuze om het zwaartepunt van het winkelgebied te verleggen van de drukke Breestraat naar het meer verkeersluwe gebied Brink/Molenstraat/Lepelstraat.

Voor de ingevolge het besluit van Gedeputeerde Staten vereiste herziening van de detailhandelsregeling van het centrumplan van 1991 is het noodzakelijk dat vrijwel dit gehele plan wordt herzien.

Binnen het kader van het besluit van Gedeputeerde Staten en de door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsnota is gezocht naar de maximaal mogelijke globaliteit en flexibiliteit. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de functie detailhandel, maar ook naar uitwisselingsmogelijkheden voor (lichte) bedrijvigheid, (eveneens lichte) horeca en bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen.

Naast de wettelijke herzieningsplicht op grond van artikel 30 WRO is ook het wettelijke vereiste tot periodieke planherziening aan de orde. Op grond van artikel 33 van

de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dienen bestemmingsplannen om de tien jaar herzien te worden.

Tot op heden ging het hierbij echter om een termijn van orde, niet om een fatale termijn. Dit betekende dat aan het verstrijken van de termijn geen rechtsgevolgen waren verbonden.

Ondertussen ligt er echter een wetsvoorstel om van deze termijn een fatale termijn te maken. Het verstrijken van de tien jaren termijn zal tot gevolg hebben dat aanvragen om bouwvergunningen aangehouden dienen te worden. Er kan dan niet meer gebouwd worden.

Ook om een andere reden is het noodzakelijk om het centrumplan actueel te houden. Als een bestemmingsplan namelijk niet tijdig wordt herzien, is het namelijk niet toegestaan om van dat plan vrijstelling te verlenen overeenkomstig artikel 19, eerste lid, WRO. De zogenaamde zelfstandige projectprocedure is uitsluitend toegestaan binnen het plangebied van een bestemmingsplan dat voldoet aan het bepaalde van artikel 33 WRO.

In verband met het bovenstaande omvat de voorliggende herziening "Sint Anthonis Centrum 2003" een integrale vervangende beheersregeling voor het totale centrumgebied.

Met deze vervangende beheersregeling wordt dus voldaan aan de wettelijke herzieningsplicht van artikel 30 WRO en aan de wettelijke herzieningstermijn van artikel 33 WRO.

Voorts wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele verzoeken voor de bouw van nieuwe woningen op particuliere kavels mee te nemen.

Het betreft de volgende locaties:

- noordelijk deel van het perceel Breestraat 43;
- noordelijk deel van het perceel Breestraat 48; (3 zorgwoningen Kleine Beekstraat)
- oostelijk deel van het perceel Kol. Silvertoplaan 7.

Tot slot is ook het enige tijd geleden vastgestelde Verkeerscirculatieplan in het bestemmingsplan vertaald.

Wegen, die als 30 km-zone zijn of zullen worden ingericht, zijn als zodanig bestemd.

2 HET PLAN

2.1 GRENS VAN HET VOORLIGGENDE BESTEMMINGSPLAN

De begrenzing van het voorliggende plan "Sint Anthonis Centrum 2003" is overwegend afgestemd op de grenzen van het Centrumplan van 1991.

Van dit plangebied was oorspronkelijk het plangebied van voornoemd bestemmingsplan "De Merret" uitgezonderd. Op dat moment liep immers nog beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Intussen heeft de zitting plaatsgevonden en kan de Afdeling ieder ogenblik uitspraak doen. In verband hiermee is besloten om ook het gebied van "De Merret" in het bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003" op te nemen. Indien hiertoe aanleiding bestaat, kan in het uiteindelijke ontwerp-bestemmingsplan rekening worden gehouden met deze uitspraak.

Van het voorliggende plan zijn nog wel enkele zogenaamde "inbreidingslocaties" uitgezonderd, die in het "Onderzoek toekomstige ontwikkelingen op inbandige en bijzondere locaties" (SAE, 1999) als zodanig werden aangegeven.

Deze locaties zullen in zelfstandige bestemmingsplannen geregeld worden. Het betreft de volgende twee locaties uit voornoemd locatieonderzoek:

- locatie V (Hoefstraat), waar een houtverwerkingsbedrijf gevestigd is;
- locatie VI (Breestraat), dat het terrein Vollenberg en het sportterrein achter de sporthal Remmensberg omvat.

2.2 MOTIEVEN VOOR HET VOORLIGGENDE BESTEMMINGSPLAN

Samenvattend liggen aan het voorliggende bestemmingsplan de volgende motieven ten grondslag:

- het plan vormt een artikel 30-herziening van het Centrumplan 1991, voorzover het daarbij gaat om het detailhandelsaspect;
- er is een ontwikkelingsgerichte regeling opgenomen voor het ontplooiën en voor het uitwisselen van functies in het op de plankaart als zodanig aangegeven "concentratiegebied";
- het plan biedt een actuele beheersregeling voor de bestaande situatie;
- een actueel bestemmingsplan maakt ook in de naaste toekomst artikel 19-vrijstellingen mogelijk;
- met deze actuele regeling wordt tevens ingespeeld op een wetswijziging die de termijn van artikel 33 WRO tot een min of meer fatale termijn zal maken;
- de herziening maakt de bouw van enkele nieuwe woningen mogelijk;
- enkele recent, met behulp van artikel 19, gebouwde woningen worden positief bestemd.

Hieronder wordt op deze onderdelen nader ingegaan.

3 BELEID

3.1 HERZIENING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 30 WRO

Op 9 maart 1992 stelde de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oploo c.a. het bestemmingsplan "St. Anthonis Centrum 1991" vast. Dit bestemmingsplan werd gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 4 september 1992 (nr. 86330). De Kroon sprak zich over het plan uit bij besluit van 6 maart 1995 (nr. 95.001741). Aan het bestemmingsplan "St. Anthonis-Centrum 1991" werd zowel door Gedeputeerde Staten als door de Kroon (onder de vigeur van de oude WRO) op onderdelen goedkeuring onthouden.

Artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) schrijft voor dat, indien aan een bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk goedkeuring wordt onthouden, de gemeenteraad een nieuw plan dient vast te stellen, waarbij de besluiten van Gedeputeerde Staten en/of de Kroon in acht genomen dienen te worden. Hoewel artikel 30 WRO bepaalt, dat de herziening binnen één jaar dient te geschieden, is dit ook op een later tijdstip mogelijk. Het betreft geen fatale termijn. (De nieuwe "Wet ruimtelijke ordening" gaat hier overigens verandering in brengen.) Het enige punt dat in verband met de beslissingen van Gedeputeerde Staten en de Kroon nog resteert voor een herziening overeenkomstig artikel 30 WRO betreft de regeling van de detailhandel. Het plan dient te voorzien in een regeling die in distributieplanologisch opzicht is afgestemd op de aard en schaal van een kern als Sint Anthonis. Met het bestemmingsplan wordt zowel voor het concentratiegebied als de daarbuiten gelegen plandelen voorzien in de gewenste artikel 30-aanpassing voorzover het de regeling van de detailhandel betreft.

Binnen het concentratiegebied is vrije winkelvestiging mogelijk, mits geen nieuwe supermarkt gevestigd wordt of ontstaat. Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer dan 250 m² (gaan) bedragen, behoudens een eenmalige beperkte uitbreiding indien dit maximum reeds bereikt was of zou worden (10% ten opzichte van het bestaande b.v.o. ten tijde van tervisielegging van het plan). Buiten het concentratiegebied mogen geen nieuwe winkels ontstaan. Bestaande winkels buiten het concentratiegebied mogen gehandhaafd blijven en krijgen ook nog een uitbreidingsmogelijkheid met een percentage van 10% van het bestaande netto verkoopvloeroppervlak.

Andere zaken, die ten tijde van het besluit van Gedeputeerde Staten of de Kroon nog wel speelden, zijn intussen door de ontwikkelingen achterhaald:

- a Voetpad naar de Breestraat en bestemming particulier parkeerterrein.
Dit onderdeel is achterhaald door de bouw van het nieuwe gemeentehuis en het aangrenzende grand-café. In verband hiermee behoeft het plan van 1991 op dit punt dan ook geen aanpassing meer. De nieuwe bestemming is geregeld in het bestemmingsplan "De Merret".
- b Regeling verplaatsing Edah van de Breestraat naar de Molenstraat.
Ook in deze zaak is voorzien in het kader van het bestemmingsplan "De Merret".

- c Schuurmans Houtindustrie Margon b.v.. De Kroon achtte het wenselijk om te bekijken of ten noordwesten van de bedrijfswoning de bouw van een loods mogelijk zou kunnen zijn, waarbij tevens rekening gehouden diende te worden met de afstand tot de woonomgeving.
Dit perceel is niet opgenomen in de voorliggende herziening. Zoals hiervoor is aangegeven, is het terrein in het "Onderzoek toekomstige ontwikkelingen op inpandige en bijzondere locaties" aangegeven als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw (locatie V).
Indien deze locatie ontwikkeld wordt, zal voor de realisering ervan een zelfstandig bestemmingsplan ontwikkeld worden.
- d Positieve bestemming van transportbedrijf van P. van Dijk.
Het bedrijf is verplaatst. De restlocatie is in gebruik als burgerwoning en derhalve ook als zodanig bestemd.

In verband hiermee hoeft alleen het detailhandelsaspect nog herzien te worden overeenkomstig artikel 30 WRO.

3.4 DE REGELING VAN DE DETAILHANDEL

Van de zijde van de provincie en de Kroon bestond met name bezwaar tegen het plan van 1991 omdat dit niet of nauwelijks beperkingen kende wat betreft het aantal en het oppervlak van de winkelvoorzieningen. Er ontbrak een waarborg dat de winkelvestigingen in kwantitatief opzicht afgestemd zouden blijven op de verzorgingsfunctie van een kern als Sint Anthonis. Nieuwe winkelvestigingen werden in het centrumgebied nagenoeg onbeperkt toegelaten. Ook aan het omzetten van bestaande afwijkende functies in detailhandel werden noch naar aantal noch naar oppervlakte begrenzingen gesteld. De in de voorschriften opgenomen "beschrijving in hoofdlijnen" bood, naar het oordeel van de goedkeurende instanties, te weinig mogelijkheden tot sturing, met name nu daarin een kwantitatieve regeling ontbrak.

Concentratiegebied

In verband hiermee zijn in het voorliggende bestemmingsplan een aantal beperkingen van het winkeloppervlak opgenomen.

De belangrijkste beperking is wel dat nieuwvestiging of verplaatsing in beginsel alleen nog maar mogelijk is binnen het op de plankaart aangegeven "concentratiegebied", dat de bestemming "Dorpscentrum" gekregen heeft.

De bestaande supermarkten zijn op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven. Zij mogen een verkoopvloeroppervlak hebben van maximaal 900 m². Voorzover het niet om supermarkten gaat, is het binnen dit gebied toegestane verkoopvloeroppervlak gebonden aan een maximum van 250 m² per winkel.
De regeling geeft op deze manier ruime, zij het begrensde vestigings- en verplaatsingsmogelijkheden voor detailhandel in/naar het centrumgebied.

Het is de bedoeling dat in het concentratiegebied hoogdynamische functies zo veel mogelijk gebundeld worden. Van deze bundeling wordt wederom verwacht dat zij de functies over en weer zal versterken.

Naast de verplaatsing van functies naar het concentratiegebied is binnen het concentratiegebied dan ook de ontwikkeling van nieuwe functies toegestaan.

De beoogde dynamiek wordt mogelijk gemaakt door middel van een globale bestemming; de bestemming "Dorpscentrum". Deze globale bestemming maakt allerlei gebruikswijzigingen rechtstreeks mogelijk, zonder dat daartoe vrijstellings- of wijzigingsprocedures doorlopen hoeven te worden.

Het gaat daarbij niet alleen om de functie detailhandel, maar ook om andere functies. Gedacht kan worden aan de omzetting van woningen in winkels of aan de vestiging van lichte horeca- of bedrijfsvestigingen.

Het concentratiegebied zal dus niet alleen een rol gaan spelen voor de vestiging van detailhandel. In dit "concentratiegebied" is ook de vestiging mogelijk van kantoren, lichte bedrijfs- of horecavestigingen en maatschappelijke voorzieningen.

Winkels buiten het concentratiegebied

Bestaande winkels buiten het concentratiegebied hebben een positieve (gedetailleerde) bestemming gekregen. Zij kunnen gehandhaafd blijven en beperkt uitgebreid worden. Het bestaande netto verkoopvloeroppervlak mag gehandhaafd blijven en eenmalig worden uitgebreid met een oppervlak van maximaal 10% van het netto verkoopvloeroppervlak dat bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

De vestiging of het ontstaan van nieuwe grootwinkelbedrijven is vanzelfsprekend ook buiten het concentratiegebied niet toegestaan.

Voorzover bestaande situaties niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsbepaling, vallen zij onder de werking van de Overgangsbepaling. Deze Overgangsbepaling zorgt ervoor dat bestaande rechten gerespecteerd worden voorzover zij niet reeds door een positieve bestemming afgedekt zijn. Aan de eventuele verplaatsing van detailhandelsvestigingen binnen het dorp wordt een kader geboden.

Het is ongewenst dat, bij verplaatsing van een winkel van buiten het concentratiegebied naar het winkelconcentratiegebied, de detailhandelsfunctie op het bestaande perceel blijft rusten. Daardoor zouden de fundamentele uitgangspunten van de Detailhandelsnota doorkruist worden.

Om de verplaatsing en de functiewisseling ook aantrekkelijk te maken, wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om in deze voormalige winkels andere functies onder te brengen: kantoren, lichte bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen.

Wanneer een winkel (met bedrijfswoning) wordt gesloten, wordt het toegestaan dat deze voormalige winkel volledig in gebruik genomen wordt voor woondoeleinden. Hierdoor mag echter geen nieuwe woning ontstaan. Ook de splitsing van een bestaande (bedrijfs)woning in twee of meerdere appartementen is niet toegestaan.

Wel is in het plan de mogelijkheid opgenomen om via wijziging nieuwe woningen of appartementen te realiseren. Als voorwaarde voor wijziging geldt dat onderzocht dient te worden of de nieuwe woningen binnen het woningbouwprogramma passen.

Detailhandelsonderzoek 1995

De nieuwe regeling met betrekking tot de detailhandel is niet alleen ingegeven door de noodzaak het plan uit 1991 ex artikel 30 WRO te herzien, maar is met name ook gebaseerd op het detailhandelsonderzoek dat in 1995 werd ingesteld.*

* "Detailhandelsnota Sint Anthonis, Naar een compacter en evenwichtiger centrumgebied", opgesteld door Seinpost Adviesbureau B.V., augustus 1995.

Zoals in de Detailhandelsnota wordt aangegeven, vormt zij het toetsingskader voor de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan.

In het kader van het onderzoek werd geconstateerd dat de winkels verspreid liggen in en om het centrum, maar dat de kern Sint Anthonis eigenlijk geen echt winkelhart heeft. Ook het bijbehorende verblijfsklimaat ontbreekt. Een situatie die in planologisch opzicht ongewenst is. Als gevolg hiervan ontstaan op diverse plaatsen ook parkeerproblemen.

Op basis van deze nota werd een beleid voor de Ruimtelijk Economische Structuur geformuleerd, een integraal kader voor de verdere centrumontwikkeling van Sint Anthonis.

Er werd voor gekozen de winkels te concentreren in het gebied achter de Brink en aan de Molenstraat/Lepelstraat ("concentratiegebied"). Op die manier wordt het centrum verplaatst van de drukke Breestraat naar dit meer verkeersluwe gebied. De Breestraat (provinciale weg) behoudt zijn interregionale verkeersfunctie. Het gebied Brink/Molenstraat/Lepelstraat krijgt een verblijfsfunctie.

Aan dit beleid is al voor een groot deel invulling gegeven met de realisering van onderdelen van het bestemmingsplan "De Merret" (parkeerterrein, supermarkt, gemeentehuis).

Onderdelen van de Detailhandelsnota zijn in een latere fase - naar aanleiding van het bestemmingsplan "De Merret" - geactualiseerd (parkeerbalans).

3.3 NIEUWE WONINGEN

Bestaande woningen zijn steeds als zodanig bestemd. De bouw van nieuwe woningen of de splitsing van bestaande woningen in meerdere appartementen is niet toegestaan, tenzij op de plankaart een locatie is aangegeven waar nog wel woningen gebouwd mogen worden. Ook het creëren van een nieuwe woonruimte in (een deel van) een bestaand gebouw is niet toegestaan, tenzij dit op de plankaart met behulp van een aanduiding is aangegeven.

Nieuwe woningen of appartementen zijn mogelijk gemaakt op de volgende locaties:

- 1 woning op het noordelijk deel van het perceel Breestraat 43 (inbreiding Kleine Beekstraat);
- 1 woning ten noorden van het perceel Breestraat 39 (inbreiding Kleine Beekstraat);
- 1 woning op het oostelijk deel van het perceel Kol. Silvertoplaan 7;
- 1 woning op de hoek van de W. Verschurenstraat en de Molenstraat;
- 1 woning naast het Rijksmonument aan de Molenstraat, nr. 11;
- 1 woning op perceel Molenstraat 5;
- 1 woning naast de woning op het adres Breestraat 27;
- 1 woning boven het horeca-etablisement aan de Breestraat, nr. 26;
- 1 woning op perceel Brink 5;
- 6 nieuwe zorgwoningen op een perceel aan de Hoefstraat.

Drie woningen aan de Kol. Silvertoplaan, ten zuiden van nr. 3, en drie zorgwoningen aan de Kleine Beekstraat, op het noordelijk deel van het perceel Breestraat 48, zijn als zodanig bestemd. Zij werden reeds mogelijk gemaakt met behulp van een zelfstandige projectprocedure (artikel 19 WRO).

Op een aantal andere plaatsen zijn bedrijfs- of maatschappelijke functies uit het verleden verdwenen en zijn de betreffende panden thans in gebruik als woning. Deze woningen zijn ook als zodanig bestemd. Het gaat daarbij niet om de toevoeging van nieuwe woningen, omdat in het verleden doorgaans reeds een dienstwoning aanwezig was. Bijvoorbeeld: Kol. Silvertoplaan 2c.

Daarnaast is via dit bestemmingsplan een aantal andere woningen als zodanig bestemd, die in het verleden gebouwd zijn met vrijstelling via artikel 19, lid 1, WRO, of die nog gebouwd konden worden op grond van het bestemmingsplan uit 1991.

Het ging dan dus om een locatie waarvoor reeds een bouwtitel bestond.

Het betreft bijvoorbeeld de woningen aan de Taverne.

3.4 BEHEERSREGELING

Behoudens de regeling voor het concentratiegebied, kan de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling voor een groot deel beschouwd worden als een "beheersregeling". Dat wil zeggen, het plan voorziet in een regeling voor bouwen en gebruik met betrekking tot een bestaande situatie, zonder dat er ingrijpende veranderingen worden voorgestaan wat betreft bebouwing of gebruik. Vanuit de bestaande situatie zijn slechts beperkt ontwikkelingen mogelijk.

Alleen via wijzigingsbevoegdheden zijn, onder voorwaarden, verder gaande veranderingen mogelijk. Het gaat dan vooral om een verandering van gebruiksfuncties, bijvoorbeeld richting wonen, lichte bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen.

Voorwaarde is o.a. dat een dergelijke verandering planologisch en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

Door de verandering mogen bijvoorbeeld geen parkeerproblemen ontstaan. Woningbouw zal met het gemeentelijk woningbouwprogramma moeten sporen.

Doel hiervan is om een goede woonsituatie te garanderen en om overlast voor de omgeving te voorkomen.

3.5 REGELING VAN HET AANTAL (BOVEN)WONINGEN

Het aantal woningen dat ingevolge dit bestemmingsplan is toegestaan, is noch naar aantal noch naar soort op de plankaart geregeld. In de voorschriften is echter bepaald dat, behoudens voorzover op de plankaart nieuwe locaties voor woningen of appartementen (bovenwoningen) zijn aangegeven, alleen de handhaving van bestaande woningen naar soort en aantal is toegestaan.

Derhalve; geen regeling op de kaart, maar in de voorschriften.

De bouw van nieuwe woningen/appartementen of de splitsing van bestaande woningen in meerdere appartementen is - behoudens wijziging - niet toegestaan.

Op deze wijze vormt de bestaande situatie, die reeds vrij compact is, het uitgangspunt.

In relatie tot het gemeentelijk woningbouwprogramma kan volstaan worden met een verantwoording van de hiervoor vermelde nieuwe woonlocaties.

De woningen die zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan Sint Anthonis Centrum 2003 ten opzichte van het bestemmingsplan St. Anthonis Centrum 1991 zijn verantwoord in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Onderstaand schema geeft een overzicht van de nieuwe woningen met het tijdstip van (de te verwachten) realisatie.

Locaties toegevoegde woningen	aantal woningen	periode voor 2003	periode 2003-2005	periode na 2005
Nieuwe woningen				
Breestraat 26	1	1		
Breestraat 27	1			1
Breestraat 39	1			1
Breestraat 43	1		1	
Kol. Silvertoplaan 4	3		3	
Eremietenstraat ong.	1			1
Molenstraat 5	1			1
Molenstraat 11	1		1	
Molenstraat 11 b	1			1
Hoefstraat ong.	6*			
Brink 5	1			1
Artikel 19 WRO				
Kleine Beekstraat	3*			
Dorpsstraat 1a-1b	2	2		
De Taverne	25	25		
Eremietenstraat 32	1	1		
Ledeackerstraat 1a-1b	2	2		
Functiewijzigingen				
Kol. Silvertoplaan 2b	1	1		
Kol. Silvertoplaan 2c	1**			
Hoefstraat 7	1		1	
Peter Zuidstraat 1	2	1	1	
Onttrekking woningvoorraad				
Breestraat 6	1		1	
Breestraat 22	1		1	

* = zorgwoningen

** = dienstwoning vervangen door een woning

Bron: gemeente Sint Anthonis

In geval van toepassing van wijzigingsbevoegdheden dient steeds ook een verantwoording naar het gemeentelijk en het provinciaal woningbouwprogramma plaats te vinden.

4 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

4.1 VERKEER EN PARKEREN

4.1.1 *Parkeren*

De concentratie van voorzieningen in het gebied Brink/Molenstraat/Lepelstraat en de verplaatsing van winkels van de Breestraat naar het concentratiegebied heeft tot gevolg dat de plaatselijke parkeerbehoefte zal stijgen. Deze is met name het gevolg van de twee supermarkten, waarin het bestemmingsplan "De Merret" voorzagt. Ook de bestemming "Dorpscentrum", ingevolge het thans voorliggende bestemmingsplan, kan tot gevolg hebben dat het verkeer en ook de parkeerbehoefte binnen en in de omgeving van het concentratiegebied toeneemt. Omdat de vrijheid binnen het concentratiegebied relatief groot is, maar de ontwikkelingen zelf volledig afhangen van het particulier initiatief, is het niet goed mogelijk om hiervoor een goed onderbouwde cijfermatige prognose te maken. Anderzijds laat de huidige situatie zien dat er geen problemen zijn ontstaan. Het plein achter de Brink voorziet in de parkeerbehoefte. Ook op het parkeerterrein aan de Lepelstraat blijft doorgaans nog voldoende ruimte beschikbaar.

Het gaat bij het concentratiebeleid om een bewuste keuze van het gemeentebestuur, genomen naar aanleiding van de Detailhandelsnota uit 1995. Deze nota besteedde ook uitdrukkelijk aandacht aan de verkeersafwikkeling en de parkeerproblematiek.

Deze keuze hield in dat het zwaartepunt van de detailhandel verlegd zou worden van de drukke Breestraat naar het gebied aan en achter de Brink en aan de Molenstraat/Lepelstraat. Een keuze, die destijds ook is doorvertaald in het bestemmingsplan "De Merret".

Het is ook naar aanleiding van de Detailhandelsnota en in het kader van het plan "De Merret", dat de benodigde parkeervoorzieningen voor het nieuwe centrum getroffen zijn.

Naast de parkeervoorzieningen op het terrein achter het gemeentehuis en de drie parkeerplaatsen aan de andere kant van het gemeentehuis, zal nog een particulier parkeerterrein worden aangelegd bij de nog te verplaatsen supermarkt (van de Breestraat naar de hoek Molenstraat/Zandseveldweg).

Aangezien de maatregelen ter uitvoering van het plan "De Merret" reeds grotendeels getroffen zijn, kan hier volstaan worden met vermelding van de geactualiseerde parkeerbalans.

De geactualiseerde cijfers wijken af van het overzicht in de Detailhandelsnota. Het uitgangspunt van 1:1 komt nu uit op 1:0,93, hetgeen aanvaardbaar is.

Uit onderstaand geactualiseerd totaaloverzicht blijkt echter dat er toch nog een positief saldo van 55 parkeerplaatsen resteert, waarbij bovendien opgemerkt wordt, dat voor De Merret een "blauwe zone" geldt (parkeerduur maximaal 1,5 uur).

Parkeerbalans	Aanbod parkeergelegenheid	Berekende vraag parkeergelegenheid (koopavond)	Saldo
Omg. Lepelstraat	84	37	47
Omg. Molenstraat	76	71	5
Omg. Brink/De Merret	118	130	-12 (blauwe zone)
Omg. Breestraat	86	71	15
	364	309	55
Bron: bestemmingsplan "De Merret".			

Gezien het bovenstaande zijn er, wat betreft de totale parkeercapaciteit, geen problemen te verwachten. De parkeerproblemen, die in de Breestraat veroorzaakt werden door de aanwezigheid van twee supermarkten, zijn inmiddels al gedeeltelijk opgelost door verplaatsing van een van de supermarkten naar De Merret. Na verplaatsing van de tweede supermarkt naar het nieuwe concentratiegebied zullen de parkeerproblemen in de Breestraat tot het verleden behoren.

Overigens kan opgemerkt worden dat veel winkels in de kom te voet en met de fiets bezocht worden.

4.1.2 30 km-zone

De verkeersbestemming in dit plan ("Verkeersdoeleinden/plein") is niet gedetailleerd met behulp van profielen. Wel is aangegeven dat het om wegen gaat met maximaal twee rijstroken. Voorts is een onderscheid gemaakt tussen 50 km/uur-wegen en wegen die reeds ingericht zijn of in de planperiode ingericht zullen worden als 30 km-zone. Dit in het kader van de actie "Duurzaam veilig".

De globale bestemming "Verkeersdoeleinden/plein" biedt de mogelijkheid om de nadere uitwerking hiervan (buiten het bestemmingsplan) om vorm te geven. Ook op langere termijn is, zonder dat daartoe een wijziging van het plan noodzakelijk is en in overleg met de bevolking, een aanpassing van het wegprofiel of de inrichting van de weg mogelijk.

4.2 GELUIDHINDER WEGVERKEER

Het bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003" maakt de bouw van enkele nieuwe woningen mogelijk. Het betreft locaties aan de Breestraat en de Kolonel Silvertoplaan.

Indien een dergelijke locatie is gelegen binnen een akoestische onderzoekszone, dient in beginsel akoestisch onderzoek plaats te vinden. Echter, de meeste wegen binnen het centrum, ontsluitingswegen zowel als woonstraten, zijn reeds of zullen de komende jaren als 30 km-zone ingericht worden. Deze zones zijn op de plankaart binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden/Plein" als zodanig aangegeven.

In 30 km-zones hoeft geen akoestisch onderzoek ingesteld te worden. Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder is bij de inrichting van een weg als 30 km-zone de akoestische onderzoekszone namelijk van rechtswege opgeheven. Gelet op de beperkte snelheid wordt bij dergelijke wegen doorgaans steeds voldaan aan de wettelijke

"voorkeursgrenswaarde" van 50 dB(A) (50 decibel). In dat geval is steeds sprake van een voldoende goed woonklimaat vanuit akoestisch perspectief.

In verband hiermee kan voor de locatie aan de Kolonel Silvertoplaan/Eremietenstraat onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege deze weg achterwege blijven.

Volgens het Verkeerscirculatieplan zal de Breestraat vooralsnog een 50 km-weg blijven. Voorzover nieuwe woningen binnen de onderzoekszone van deze weg geprojecteerd worden, is hiernaar een akoestisch onderzoek nodig.

In dit verband dient nog opgemerkt te worden dat in het verleden door Gedeputeerde Staten een algemene hogere waarde voor de zone van de Breestraat is verleend. In het kader van het oorspronkelijke plan, "St. Anthonis Centrum 1991", werd bij Gedeputeerde Staten verzocht om de verlening van een algemene hogere waarde van 65 dB(A) voor de Breestraat/Dorpsstraat.

Het hogere waardeverzoek had met name betrekking op geluidgevoelige bebouwing die wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing en incidenteel op de invulling van een open plaats tussen de bebouwing.

De hogere waarde werd verleend bij besluit van 20 september 1991 (afd. LGM, nr. 150875), voor de contouren die op de plankaart bij het Centrumplan 1991 zijn aangegeven.

Aan het besluit is de voorwaarde verbonden dat nieuwe woningen, die een geluidsbelasting zullen krijgen van meer dan 55 dB(A) een geluidluwe buitengevel dienen te hebben en dat geluidgevoelige ruimten binnen de woningen, alsmede balkons, tuinen en andere bij de woning behorende buitenruimten, voorzover bestemd als verblijfsruimten, voorzover mogelijk niet worden gesitueerd aan de buitengevel waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

De hogere waarde mag alleen gebruikt worden voor vervangende nieuwbouw of situaties waarin op de aangrenzende percelen reeds bebouwing aanwezig is (opvullen van een open plaats).

De intensiteit op de Breestraat/Dorpsstraat is die van een regionale verbindingsweg. In het kader van het bestemmingsplan "De Merret" is berekend dat de intensiteit op deze weg anno 2008 ongeveer 8.500 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen.

Hiervan uitgaande ligt de 50 dB(A)-contour vanwege deze weg op een afstand van ongeveer 180 meter uit de as (vrije veld; klasse I-berekening).

De 65 dB(A)-contour vanwege deze weg ligt anno 2008 op een afstand van ongeveer 13 meter uit de as (vrije veld; klasse I).

De toepassing van directe en indirecte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woon-doeleinden binnen het voorliggende plan kan voor wat betreft de Breestraat/Dorpsstraat geschieden binnen het kader van de verleende algemene hogere waarde.

4.3 GELUIDHINDER: INDUSTRIE-, RAIL- EN LUCHTVERKEERSLAWAAI

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die aangemerkt moeten worden als "grote lawaaimakers" in de zin van de Wet geluidhinder.

Het plangebied wordt evenmin bestreken door akoestische zones rail- of luchtverkeerslawaai.

4.4 BODEM

In het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het centrumplan van 1991 wordt nog zijdelings opgemerkt dat het in het algemeen noodzakelijk is dat bij het ontplooiën van nieuwe initiatieven bodemonderzoek wordt ingesteld.

Ingevolge het voorliggende bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003" bestaan rechtstreekse mogelijkheden voor woningbouw. In verband hiermee is onderzoek naar eventuele verontreiniging van de bodem ter plaatse van deze nieuwbouwlocaties vereist.

Omdat het hier om particuliere bouwkavels gaat, is wat betreft deze nieuwbouwlocaties in overleg met de provinciale diensten gekozen voor een beperkt, zogenaamd historisch bodemonderzoek. Hierbij wordt uitsluitend bekeken of de locatie, gelet op het gebruik ervan in het verleden, aangemerkt kan worden als een "onverdachte locatie".

Te zijner tijd zal alsnog een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden, overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening (bodemonderzoek conform de Nederlandse voornorm NVN 5740).

Voor wat betreft de historische onderzoeken wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

4.5 BEDRIJFSACTIVITEITEN

4.5.1 *Agrarische bedrijven*

Aangezien een goed woonklimaat niet gegarandeerd kan worden indien een woning wordt gesitueerd binnen een stank- of milieucirkel, dient onderzocht te worden of locaties, die rechtstreeks of indirect voor woondoeleinden in gebruik genomen kunnen worden, in de invloedssfeer van dergelijke cirkels zijn gelegen.

Het plangebied wordt niet bestreken door individuele stankcirkels vanwege agrarische bedrijven. Ook gelet op cumulatie van (stank)hinder is geen sprake van een onvoldoende goed woonklimaat.

4.5.2 *Niet-agrarische bedrijven*

Binnen en in de naaste omgeving van het plangebied zijn een aantal bestaande bedrijven gesitueerd:

- in het zuidoostelijke puntje van het plangebied is aan de Lepelstraat een aannemersbedrijf en een installatiebedrijf gevestigd;
- op diverse plaatsen zijn autobedrijven (garages) gevestigd: aan de Lepelstraat, de Kolonel Silvertoplaan en een tweetal aan de Breestraat. Bij het ene bedrijf ligt het accent meer op verkoop, bij het andere bedrijf meer op reparatie en onderhoud. In het bedrijf aan het Veldpad worden ook auto's gespoten.
- aan de Breestraat is een taxibedrijf gevestigd;
- vervolgens bevinden zich verspreid over het centrum enkele kantoren.

Autoreparatie- en servicebedrijven worden in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 1999) geclassificeerd als categorie 2-bedrijfsactiviteiten (exclusief plaatwerken en spuiten).

De geadviseerde afstand tussen dergelijke bedrijven en een "rustige woonwijk" bedraagt 30 meter. Aangezien hier sprake is van het centrum van de bebouwde kom, is het aanvaardbaar dat hier dergelijke bedrijfjes gevestigd zijn.

Voorzover het een bedrijfsonderdeel betreft dat geclassificeerd moet worden als een categorie 3-bedrijf (bijvoorbeeld de spuitrij) mag het bedrijf als zodanig voortgezet worden. Er mag echter geen ander categorie 3-bedrijf voor in de plaats komen.

4.5.3 Nieuwe bedrijvigheid

Binnen het plangebied wordt ook de mogelijkheid geboden om nieuwe vormen van bedrijvigheid te vestigen. Het gaat daarbij om lichte en zeer lichte bedrijven en lichte horecavestigingen.

Binnen het concentratiegebied kan dit rechtstreeks. Daarbuiten kan dit alleen via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij nog een toetsing aan een aantal voorwaarden dient plaats te vinden. In de voorschriften is voor wijziging van de bestemming ten dienste van deze functies steeds als voorwaarde opgenomen dat er geen bezwaren van milieuhygiënische aard mogen bestaan, gelet op de ligging van woonfuncties ten opzichte van de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Deze voorwaarde kan beschouwd worden als een extra waarborg voor een voldoende goed woon- en verblijfsklimaat.

Voorzover de globale bestemming "Dorpscentrum" geldt, zijn functiewijzigingen ten dienste van voormelde activiteiten mogelijk, zonder dat daartoe eerst een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Gelet op de functie en het karakter van dit deel van de kern, bestaat hier in stedenbouwkundig opzicht in het algemeen geen bezwaar tegen de vestiging van lichte en zeer lichte bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en winkels. De eisen, die in het kader van de milieuvergunningen gesteld worden aan dergelijke activiteiten, garanderen dat ten opzichte van bestaande gevoelige functies in de omgeving geen sprake is van ontoelaatbare hinder.

4.5.4 Nieuwe woningen

Omgekeerd mag de introductie van een woonfunctie ook geen nieuwe (extra) belemmeringen tot gevolg hebben voor reeds bestaande bedrijfsactiviteiten. Hier geldt echter dat, vanwege de compacte bebouwing in de kern, de belemmeringen doorgaans reeds voortvloeien uit de aanwezigheid van bestaande woonbebouwing in de directe nabijheid van de bedrijfsactiviteit.

Er wordt dan ook van uitgegaan dat nieuwe woonfuncties geen extra belemmeringen opleggen aan bestaande bedrijfsactiviteiten.

4.5.5 Aan huis gebonden beroep

Verder komt binnen het plangebied geen bedrijvigheid van belang voor. De voorschriften staan nog wel de uitoefening van een "aan huis gebonden beroep" toe, mits deze functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en het woonkarakter van de wijk niet aantast.

In de woonbestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een bijgebouw met een wat groter oppervlak te bouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Rekening houdend met de (cumulatie van) diverse hinder- en/of gevaarbronnen in de omgeving van het plangebied, luidt de conclusie dat geen sprake is van een te verwachten onaanvaardbaar woonklimaat, noch van enige belemmering van (uitbreidingsmogelijkheden van) bestaande bedrijven in de omgeving.

4.6 WATER

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de 25 jaarszone van een waterwingebied. De Provinciale Milieuverordening (PMV) beschermt deze zone door bijvoorbeeld voor diepe boringen in de grond een vergunning voor te schrijven. Ook legt deze zone beperkingen op aan de mogelijkheid om bijvoorbeeld een bedreigende (relatief zware) bedrijfsbestemming op deze gronden te leggen. Bij herziening van de bestemming zal steeds met de belangen van de waterwinning rekening gehouden moeten worden.

De ligging van de contour van de 25 jaarszone is op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven.

Ingevolge de planvoorschriften zijn gronden, die binnen deze zone zijn gelegen (secundair) mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Aangezien met het plan geen bedreigende activiteiten worden voorgestaan, blijft de rol van de aanduiding beperkt tot het signaleren van de aanwezigheid van de zone. Bouwen en gebruik blijft overeenkomstig de primaire bestemmingen mogelijk (o.a. de bestemmingen "Wonen" en "Bedrijven en kantoren", met een lichte bedrijfsbestemming).

4.7 MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN

Op de plankaart is een aantal panden aangeduid als "Rijksmonument" of als "beeldbepalend pand". Het gaat daarbij steeds om gebouwen die een architectonische of cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

De motivering van deze aanduiding is gebaseerd op de classificatie als Rijksmonument en op de onderzoeksresultaten van provinciale monumenten selectieprojecten.

Voorzover gebouwen als monument geclassificeerd zijn, vallen zij tevens onder de bescherming van de Monumentenwet 1988. Voor verbouwingen is dan bijvoorbeeld een monumentenvergunning nodig. Daarnaast zal ook gewoon een bouwvergunning nodig zijn. Deze vergunning wordt alsdan getoetst aan het bestemmingsplan. Van daar dat het noodzakelijk is dat ook het bestemmingsplan voorziet in een op deze bijzondere gebouwen afgestemde regeling.

De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling komt er op neer dat de bestaande gebouwen gehandhaafd mogen worden in de uiterlijke verschijningsvorm en architectuur ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Na deze toelichting is een bijlage opgenomen waarin lijsten en/of beschrijvingen van de betreffende panden zijn opgenomen.

4.8 ARCHEOLOGIE

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ¹ bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te behouden op de locatie. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard.

Het voorliggende plan maakt op een aantal plaatsen de bouw van een nieuwe woning mogelijk.

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (augustus 2001) geeft een indicatie van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voorzover het de bebouwde kom betreft, is deze indicatie doorgaans vrij onzeker. Deze gronden zijn bovendien veelal in het verleden al geroerd.

In verband hiermee heeft de gemeente een inventariserend archeologisch onderzoek naar de dorpskern Sint Anthonis laten uitvoeren (Grontmij, maart 2003; projectnummer 142596).

Het onderzoek spitste zich toe op een zestal locaties, waarop - naar verwachting - in de toekomst gebouwd gaat worden:

- Kolonel Silvertoplaan 7
- Breestraat 39
- Breestraat 43
- Perceel aan de Hoefstraat
- Molenstraat 11
- Molenstraat 11b

Doel van het onderzoek was het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten en, voor zover mogelijk, het geven van een eerste indruk van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Het onderzoek bestond uit een beperkt bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (21 boringen).

Het bureauonderzoek indiceerde een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Tijdens het inventariserend onderzoek is op een locatie een restant van een esdek aangetroffen (Kol. Silvertoplaan 7). Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen of resten verzameld.

Op basis van het inventariserend onderzoek wordt de verwachting uitgesproken dat er als gevolg van de eventueel uit te voeren werkzaamheden geen verstoring van archeologische waarden zal optreden. De gronden zijn in de meeste gevallen reeds verstoord.

Er was geen aanleiding om te komen tot aanbevelingen ten aanzien van het behoud van archeologische waarden of voor vervolgonderzoek.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

De nieuwbouwmogelijkheden die het plan introduceert, kunnen ieder op zich gekwalificeerd worden als "kleinschalige projecten".

Mochten er ondanks de hierboven omschreven conclusie bij de werkzaamheden vondsten worden gedaan, dan zal hiervan overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 47 en 48 van de Monumentenwet 1988 melding dienen te worden gedaan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 ALGEMEEN

Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende elementen:

- de voorschriften;
- een plankaart en;
- deze toelichting.

Voorschriften en plankaart vormen samen het juridische deel.

De toelichting op zich is niet juridisch bindend, maar kan wel van belang zijn bij de interpretatie van de voorschriften.

5.2 METHODIEK

Gekozen is voor een globaal-gedetailleerd bestemmingsplan, voorzover het de beheersgedeelten betreft, en een globale bestemming voor het meer ontwikkelingsgerichte concentratiegebied ("Dorpscentrum").

Het plan, met de daarbij behorende procedurele regels, biedt daarmee een ruime mate aan speling, maar is tegelijkertijd ook vrij duidelijk over het gewenste resultaat.

Niet alleen de bestemming "Dorpscentrum" maakt dat het plan globaal van karakter is. Ook inhoudelijk is bijvoorbeeld bij de maatvoering in de voorschriften gekozen voor een globale opzet. De meeste maxima voor de goot-, boei- en nokhoogten zijn uniform. Er is dus geen onderscheid gemaakt tussen bestaande lage en bestaande hogere gebouwen. Voor alle gebouwen is de mogelijkheid opgenomen om in twee bouwlagen met kap te bouwen. (Uitzondering hierop vormen enkele bedrijven.)

Op andere onderdelen biedt het plan een zekere speling. Zo zijn binnen de bestemming "Bedrijven en kantoren" de bestaande bedrijven als zodanig bestemd, maar zijn steeds ook in het algemeen lichte en zeer lichte bedrijfsactiviteiten toegestaan (in de milieucategorieën 1 en 2).

Inhoudelijk (qua maatvoering en dergelijke) is het plan afgestemd op het oorspronkelijke Centrumplan.

Het plan is gedetailleerd in die zin dat het stratenpatroon en de karakteristieke straatwanden op de plankaart zijn vastgelegd.

Plankaart en voorschriften bieden op deze wijze een grote duidelijkheid.

Naast globaliteit biedt het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn tal van veranderingen van functies mogelijk, ook buiten het concentratiegebied. Voorts kan de vorm van bouwvlakken gewijzigd worden en kunnen bestemmings- en bouwgrenzen over een beperkte afstand verlegd worden.

5.3 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

5.3.1 Inleidende bepalingen

De voorschriften openen met begripsbepalingen (artikel 1) en meetvoorschriften (artikel 2).

In de "Begripsbepalingen" zijn definities opgenomen van een aantal belangrijke termen die in de voorschriften voorkomen. De definities zijn afgestemd op de gangbare omschrijvingen die zich in de loop der jaren in de juridische praktijk hebben ontwikkeld.

Een aantal zijn bijvoorbeeld ontleend aan de publicatie "Bestemmen met beleid" (Ministerie VROM, 1989) en "Op dezelfde leest II" (NIROV 1996).

De "Wijze van meten" geeft aan hoe oppervlakten, hoogten, afstanden etc. berekend moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsvoorschriften

Hieronder volgt een korte artikelsgewijze toelichting op de bestemmingsvoorschriften.

Het plan "Sint Anthonis Centrum 2003" kent de volgende bestemmingen:

artikel 3	Dorpscentrum	artikel 10	Bijzondere woondoeleinden
artikel 4	Detailhandel	artikel 11	Woonwagenerf
artikel 5	Horeca	artikel 12	Sport
artikel 6	Maatschappelijke voorzieningen	artikel 13	Groenvoorzieningen
artikel 7	Bedrijven en kantoren	artikel 14	Nutsvoorzieningen
artikel 8	Praktijk en wonen	artikel 15	Verkeersdoeleinden/plein
artikel 9	Wonen	artikel 16	25 Jaarszone (medebestemming)

5.3.3 Artikel 3 Dorpscentrum

De bestemming "Dorpscentrum" is een bestemming waarbij de nadruk ligt op de globaliteit. Binnen dit dynamische gebied moeten functies gemakkelijk uitgewisseld kunnen worden.

De bestaande situatie mag gehandhaafd en uitgebreid worden. Het gaat daarbij in veel gevallen nog om woondoeleinden.

Voorts worden rechtstreekse mogelijkheden geboden voor de vestiging van winkels, lichte horeca en bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

Hiervoor in deze toelichting is reeds uitgebreid ingegaan op de rol die aan het concentratiegebied is toegekend, met name sinds de beleidskeuze voor de ruimtelijke ontwikkeling naar aanleiding van de Detailhandelsnota uit 1995.

In onderstaand overzicht is schematisch weergegeven op welke wijze functies uitgewisseld kunnen worden binnen de bestemming "Dorpscentrum".

Concentratiegebied					
functie	functieverandering in:				
	horeca	detailhandel	bedrijven/kantoren	wonen	maatschappelijke voorzieningen
horeca	wisseling mogelijk, mits lichte horeca	ja, mits geen supermarkt; max. 250 m ²	ja, milieucategorie 1 en 2	ja, mits i.o.m. woningbouwprogramma	ja
detailhandel	ja, mits licht	ander type toegevoegen, mits geen supermarkt max. 250 m ²	ja, milieucategorie 1 en 2	ja, mits i.o.m. woningbouwprogramma	ja
bedrijven/kantoren	ja, mits licht	ja, mits geen supermarkt; max. 250 m ²	wijziging in milieucategorie 1 en 2 mogelijk	ja, mits i.o.m. woningbouwprogramma	ja
wonen	ja, mits licht	ja, mits geen supermarkt; max. 250 m ²	ja, milieucategorie 1 en 2	bestaand type (V, H, A, G) dient als zodanig gehandhaafd te blijven	ja
maatschappelijke voorzieningen	ja, mits licht	ja, mits geen supermarkt; max. 250 m ²	ja, milieucategorie 1 en 2	ja, mits i.o.m. woningbouwprogramma	uitwisselbaar

Binnen de bestemming "Dorpscentrum" geldt een algemeen bebouwingspercentage van maximaal 80%.

De diepte van de hoofdbebouwning mag maximaal 25 meter bedragen.

Voor woningen geldt een maximum diepte van 13 meter.

De algemene hoogte van de hoofdbebouwning is gesteld op een goothoogte van maximaal 6.5 meter en een nok van maximaal 10 meter.

Bedrijfsgebouwen (inclusief horeca, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel) mogen steeds tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

Vrijstaande woningen dienen een afstand van 3 m tot beide zijdelingse perceelsgrenzen in acht te nemen. Halfvrijstaande woningen dezelfde afstand, maar dan slechts aan één zijde.

Is de bestaande afstand kleiner, dan mag deze kleinere afstand gehandhaafd blijven (Overgangsbepaling).

Bestaande vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde of gestapelde woningen dienen ook als zodanig, dus als vrijstaande enz. woning gehandhaafd te blijven.

Een vrijstaande woning mag dus niet tot op de zijdelingse perceelsgrens uitgebouwd worden als was het een halfvrijstaande woning.

De mogelijkheden voor het verbouwen of uitbreiden van een woning komen met deze regeling overeen met de mogelijkheden die de meer gedetailleerde bestemming "Wonen" biedt.

Monumenten en beeldbepalende panden zijn op de plankaart voorzien van een aanduiding. De bedoelde gebouwen dienen gehandhaafd te blijven in hun bestaande verschijningsvorm en architectuur. Vrijstelling is mogelijk.

Voor monumenten geldt de aanvullende eis van een monumentenvergunning. Dit op grond van de Monumentenwet 1988.

De regeling in het bestemmingsplan kan gezien worden als een belemmering van mogelijkheden, maar hoeft dit niet altijd te zijn. Soms zal de maatvoering van dergelijke gebouwen namelijk de maximale maten van het planvoorschrift overschrijden. In dat geval biedt de bepaling inzake monumenten en beeldbepalende panden juist meer mogelijkheden dan het reguliere voorschrift.

De regeling voor monumenten en beeldbepalende panden geldt niet alleen binnen het concentratiegebied met de bestemming "Dorpscentrum", maar ook daarbuiten.

De bestemming "Dorpscentrum" kent de volgende vrijstellingsbevoegdheden:

- a voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, maar die in milieuhygiënisch opzicht wel op één lijn te stellen zijn met wel toegestane bedrijfsactiviteiten.
Hoewel de Milieu-inspectie terzake meestal niet meer adviseert, is de eis opgenomen dat deze Inspectie geraadpleegd dient te worden.
Het is gewenst dat zo mogelijk door een onafhankelijke technische rapportage wordt aangetoond dat daadwerkelijk sprake is van gelijksoortige activiteiten.
- b voor het bouwen met plat dak waar dit in beginsel wel vereist is;
- c voor het verbouwen van een monument of beeldbepalend pand.

Buiten het concentratiegebied is gebruik gemaakt van een regeling die niet zozeer "globaal" is als wel "flexibel". Dit betekent dat geen rechtstreekse veranderingsmogelijkheden worden geboden, zoals bij de globale bestemming "Dorpscentrum".

Buiten het concentratiegebied geldt in eerste instantie een relatief gedetailleerde bestemming. Bijvoorbeeld de bestemming "Detailhandel" of "Horeca". In deze bestemmingsbepalingen zijn vervolgens weer vrijstellings- en wijzigingsbepalingen opgenomen. Dit heet "flexibiliteit".

Via deze regeling wordt ook het door de gemeente voorgestane concentratiebeleid gerealiseerd.

Buiten het concentratiegebied					
	functieverandering in:				
functie	horeca	detailhandel	bedrijven/kantoren	wonen	maatschappelijke voorzieningen
horeca	wisseling mogelijk, mits lichte horeca	nee	ja, via art. 11 WRO; milieucategorie 1 en 2; parkeren	ja, mits i.o.m. het woningbouwprogramma	ja, via art. 11 WRO; parkeren
detailhandel	nee	ander type toegestaan, mits geen supermarkt 10% uitbreiding	ja, via art. 11 WRO; milieucategorie 1 en 2; parkeren	ja, mits i.o.m. het woningbouwprogramma	ja, via art. 11 WRO; parkeren
bedrijven/kantoren	nee	nee	wijziging in milieucategorie 1 en 2 mogelijk	ja, mits i.o.m. het woningbouwprogramma	ja, via art. 11 WRO; parkeren
wonen	nee	nee	ja, via art. 11 WRO; milieucategorie 1 en 2; parkeren	bestaand type (V, H, A, G) dient als zodanig gehandhaafd te blijven	ja, via art. 11 WRO; parkeren
maatschappelijke voorzieningen	nee	nee	ja, via art. 11 WRO; milieucategorie 1 en 2; parkeren	ja, mits i.o.m. het woningbouwprogramma	uitwisselbaar

5.3.4 Artikel 4 Detailhandel

De meer gedetailleerde bestemming "Detailhandel" is gebruikt voor winkels buiten het concentratiegebied.

Naar aanleiding van de besluiten van Gedeputeerde Staten en de Kroon is de uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak beperkt. Het bestaande netto verkoopvloeroppervlak mag gehandhaafd blijven en eenmalig worden uitgebreid met een oppervlak van maximaal 10% van het netto verkoopvloeroppervlak dat bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Het is tegenwoordig gebruikelijk dat winkelpanden ook gebruikt worden voor de vestiging van bijvoorbeeld kapsalons en videotheken. Ook deze vormen van gebruik worden rechtstreeks op gronden met deze bestemming toegestaan.

Het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig bebouwd worden (bruto oppervlak).

Bestaande bedrijfswoningen of bovenwoningen dienen in beginsel als zodanig gehandhaafd te blijven. Het aantal mag althans niet toenemen (door splitsing bijvoorbeeld).

De goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 6.5 m bedragen.

De nokhoogte van gebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen.

Gebouwen mogen in beginsel alleen binnen het bouwvlak opgericht worden. Uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om nog een zeker oppervlak aan bijgebouwen daarbuiten te plaatsen.

5.3.5 Artikel 5 Horeca

Bij het begrip "horeca" wordt onderscheid gemaakt tussen twee vormen van horeca: lichte en zware horeca. De vestiging van zware horecavormen is uitgesloten. Via een specifiek gebruiksverbod wordt de vestiging van zware vormen van horeca uitdrukkelijk verboden.

Een op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Ook binnen deze bestemming geldt een maximale goothoogte van 6.5 m en een maximale nokhoogte van 10 m.

Het is - onder voorwaarden - mogelijk de bestemming "Horeca" te wijzigen in de bestemmingen "Bedrijven/kantoren", "Wonen" of "Maatschappelijke voorzieningen".

5.3.6 Artikel 6 Maatschappelijke voorzieningen

Bestaande maatschappelijke voorzieningen, zoals de kerk, de bibliotheek, het gemeenschapshuis en het klooster, zijn bestemd voor "Maatschappelijke voorzieningen".

De doeleindenomschrijving maakt het mogelijk om bij deze (globaal-gedetailleerde) bestemming steeds de bestaande functie in te wisselen voor een andere maatschappelijke functie. In de bibliotheek zou zich in theorie bijvoorbeeld ook een (para)medisch centrum mogen vestigen.

Verder is de regeling vergelijkbaar met de overige globaal-gedetailleerde bestemmingen.

5.3.7 Artikel 7 Bedrijven en kantoren

Bestaande bedrijven en kantoren zijn als zodanig bestemd.

Op gronden met de bestemming "Bedrijven en kantoren" zijn daarnaast steeds in het algemeen bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2.

Het gaat in dat geval om bedrijfsactiviteiten die licht tot zeer licht zijn en die zich doorgaans ook goed verdragen met een centrumomgeving.

Hoewel de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 1999) een indicatieve afstand van 30 meter adviseert tussen categorie 2-bedrijven en nieuwe woonfuncties, kan opgemerkt worden dat het hier om bestaande situaties gaat en bovendien om een centrumgebied waarin, als gevolg van het reeds bestaande achtergrondniveau (als gevolg van bijvoorbeeld verkeer en andere vormen van bedrijvigheid), wat meer hinder aanvaardbaar is. Dit maakt ook het hanteren van een kortere afstandsmaat aanvaardbaar.

Gekozen is voor een beperking tot de categorieën 1 en 2 omdat in het gebied toch ook nog veel woningen aanwezig zijn. Door deze beperking kunnen eventuele bezwaren in milieuhygiënisch opzicht voorkomen worden en kan een goed woonklimaat gewaarborgd worden.

De voorschriften maken het mogelijk om vrijstelling te verlenen voor niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde activiteiten, mits zij in milieuhygiënisch opzicht met de toegestane bedrijfscategorieën gelijk te stellen zijn.

Hoewel de Milieu-inspectie terzake vaak niet meer adviseert, is de eis opgenomen dat deze Inspectie geraadpleegd dient te worden. Hoe dan ook is het wel gewenst

dat zo mogelijk door een onafhankelijke technische rapportage wordt aangetoond dat daadwerkelijk sprake is van gelijksoortige activiteiten.

Ook bij de bestemming "Bedrijven en kantoren" is een algemene maatvoering opgenomen voor goot- en nokhoogte en dergelijke. Naast de algemene maatvoering geldt voor enkele in de voorschriften nader aangegeven gebouwen echter een specifieke maatvoering.

5.3.8 Artikel 8 Praktijk en wonen

Bestaande woningen met praktijk zijn als zodanig bestemd. Reden voor de afzonderlijke bestemming is de positie die deze functie inneemt tussen wonen en bedrijvigheid. Een reguliere woonbestemming biedt te weinig ruimte voor de praktijk (slechts voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep). Een bedrijfsbestemming zou weer allerlei andere functies mogelijk maken, die op deze locaties niet altijd gewenst zijn.

Inhoudelijk vertoont de regeling veel overeenkomst met het voorschrift voor "Bedrijven en kantoren".

5.3.9 Artikel 9 Wonen

5.3.9.1 Woningen

De bestaande woonbebouwing buiten het concentratiegebied is geregeld door middel van bestemmingsvlakken waarin een bouwgrens een "woonzone" aangeeft. Hierbij liggen de kavelgrenzen in principe niet vast. In het kader van dit bestemmingsplan gaat het toch om bestaande situaties.

De aantallen woningen/appartementen zijn niet door middel van een aanduiding vastgelegd. In het voorschrift is echter geregeld dat het bestaande aantal - en ook type - woning (als zodanig) gehandhaafd dient te blijven. Dit aantal mag in ieder geval niet toenemen. Woningen die als vrijstaande of halfvrijstaande woning gebouwd zijn, dienen ook als zodanig gehandhaafd te blijven.

In de begripsomschrijving (artikel 1) is een omschrijving opgenomen van de diverse typen woningen, die ingevolge het plan zijn toegestaan.

Onder "halfvrijstaande woningen" verstaat het plan zowel "twee-onder-een-kap" woningen als "één-aan-één" geschakelde woningen (aan één zijde in de perceelsgrens en aan de andere zijde aangebouwd aan de buurwoning door middel van een bijgebouw/garage). Beide varianten komen voor en zijn ook toegestaan. Wel is bepaald dat eenmaal als vrijstaande of halfvrijstaande woning gebouwde woningen als zodanig gehandhaafd dienen te blijven. Is dus eenmaal voor een bepaald type gekozen, dan kan dit later niet gewijzigd worden.

Ook voor woningen gelden algemene hoogtebepalingen.

De goothoogte mag overal maximaal 6,5 m bedragen. De nokhoogte maximaal 10 meter.

De maximaal toegestane diepte van woningen bedraagt 13 meter.

Deze maatvoering is ruim voldoende om een goede woonsituatie te kunnen realiseren. Daar komt nog eens bij dat aanbouwen onder voorwaarden voor woondoeleinden gebruikt mogen worden en dat dergelijke aanbouwen dan ook nog eens niet meetellen bij de berekening van het oppervlak aan bijgebouwen op het betreffende perceel.

Woningen dienen met de voorgevel in de op de plankaart aangegeven bouwgrens gebouwd te worden of daarachter, waarbij de afstand achter de bouwgrens maximaal 2 meter mag bedragen.

Tevens is een minimale afstand tot één of beide zijdelingse perceelsgrenzen voorgeschreven, afhankelijk van het woningtype. De minimale afstand bedraagt 3 m. Deze maat is bijzonder geschikt om daarbinnen bijvoorbeeld een garage te realiseren. Bijgebouwen mogen immers steeds tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

5.3.9.2 Bijgebouwen

Woningen onderscheiden zich van bijgebouwen in beginsel alleen voorzover het het bouwen betreft, en dan met name de goot- en nokhoogte en de plaatsing op het bouwperceel.

Mits een algemeen bebouwingspercentage van 60% in acht genomen wordt, is per perceel een oppervlakte van 70 m² aan bijgebouwen toegestaan. Indien de achtertuin groter is dan 300 m² is een groter oppervlak aan bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 90 m².

Aan- en bijgebouwen mogen desgewenst tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. Zij dienen wel minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning (en het verlengde daarvan) te worden gebouwd.

Doel van deze bepaling is (1) om een zekere openheid te verkrijgen en behouden, (2) om in bepaalde gevallen een uitzichthoek voor het verkeer te garanderen en tot slot (3) om een zekere opstelruimte voor auto's te garanderen, zodat de parkeerdruk op de straat niet wordt vergroot.

Met vrijstelling is voorts een groter maximum oppervlak mogelijk ten behoeve van het oprichten of aanbouwen van een bijgebouw in verband met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 100 m² bedraagt en mits het algemene bebouwingspercentage van 60% in acht wordt genomen.

5.3.9.3 Erkers e.d.

In de voorschriften is voor portieken, erkers, bergingen en voor carports een afzonderlijke regeling opgenomen.

5.3.9.4 Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Ingevolge het gewijzigde artikel 43 Woningwet en het daarbij behorende "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" mogen bepaalde bouwwerken zonder vergunning en ook in afwijking van een bestemmingsplan gebouwd worden. Soms is een bouwwerk "bouwvergunningvrij"; soms is een "lichte bouwvergunning" nodig.

Indien bijvoorbeeld een te bouwen carport voldoet aan de in het Besluit genoemde criteria, dan mag deze zonder bouwvergunning gebouwd worden, ook al zou dat op grond van de voorschriften van dit bestemmingsplan misschien niet mogen. Voornoemd Besluit kan in de loop van de tijd aangepast worden. Het loont dus steeds de moeite om hiervan kennis te nemen.

5.3.9.5 Gebruik van aan de woning aangebouwde bijgebouwen voor woondoeleinden.

Een sublid is gewijd aan het gebruik van aanbouwen aan de woning voor woondoeleinden. Mits voldaan wordt aan de voorschriften, zoals die bijvoorbeeld zijn opge-

nomen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening, en de eisen, die voortvloeien uit het burgerlijk recht, bestaat er geen bezwaar tegen om aan de woning aangebouwde bijgebouwen ook voor bewoning te gebruiken.

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het gebruik van een aangebouwde serre als (onderdeel van een) woonkamer.

Voor dergelijke aanbouwen gelden dan de voorschriften voor bijgebouwen. Zij mogen - onder voorwaarden - echter wel gebruikt worden voor woondoeleinden (keuken, serre, vergrote woonkamer).

Een woonfunctie voor bijgebouwen mag tot maximaal 13 meter diep gaan. Zie artikel 8.4.

5.3.10 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen het bouwvlak zijn naast gebouwen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In verband met jurisprudentie terzake van artikel 43 Woningwet,* is een bijzondere definitie voor het begrip "voorgevelrooilijn" in de begripsbepalingen (artikel 1) opgenomen. Vóór de voorgevelrooilijn mag de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 1 m bedragen. Daarachter maximaal 2 m. Voor de bouw van deze erfafscheidingen is geen bouwvergunning noodzakelijk.

5.3.11 *Aan huis gebonden beroep*

Het is toegestaan dat een deel van de woning en/of aangebouwde bijgebouwen wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Wat onder een "aan huis gebonden beroep" wordt verstaan, is gedefinieerd in artikel 1 (Begripsbepalingen). Onder een "aan huis gebonden beroep" wordt verstaan het in een woning of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

De uitoefening van een "aan huis gebonden beroep" in de woning of in een aan de woning aangebouwde bijgebouw is toegestaan, mits dat gebruik ondergeschikt is en blijft aan de woonfunctie.

Via een vrijstellingsbevoegdheid kan onder bepaalde voorwaarden een extra oppervlak aan bijgebouwen toegestaan worden ten dienste van de uitoefening van een beroep aan huis.

5.3.12 *Artikel 10 Bijzondere woondoeleinden*

Deze bestemming is opgenomen in verband met de geprojecteerde nieuwbouw van enkele zorgwoningen aan de Kleine Beekstraat, in de achtertuin van het perceel Breestraat 48, en in verband met zes te bouwen zorgwoningen aan de Hoefstraat. Voorts rust deze bestemming op twee bestaande zorgwoningen aan de Breestraat.

5.3.13 *Artikel 11 Woonwagenerf*

Het bestaande woonwagenterrein aan de Hoefstraat is in het bestemmingsplan opgenomen. Het voor dit terrein vigerende bestemmingsplan was intussen meer dan 10 jaar oud.

* ABR 7 juli 1995, BR 1995, blz. 857 (Hooge en Lage Mierde).

Door te voorzien in een actuele regeling wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 33 WRO, welk artikel tot een 10-jaarlijkse herziening van bestemmingsplannen verplicht.

De regeling is inhoudelijk vrijwel niet gewijzigd.

5.3.14 Artikel 12 Sport

Het fitnesscentrum aan de Breestraat is geregeld in de bestemming "Sport".

De regeling is enerzijds toegesneden op de bestaande situatie, anderzijds biedt zij dezelfde mogelijkheden als de algemene regeling binnen de aangrenzende bestemmingen.

Het is mogelijk de bestemming "Sport" te wijzigen in een bestemming "Bedrijven en kantoren", "Wonen" of een bestemming "Maatschappelijke voorzieningen".

5.3.15 Artikel 13 Groenvoorzieningen

Deze bestemming is gegeven aan enkele groengebieden binnen het centrum.

Het betreft onder andere een binnentuin tussen de Margrietenhof en de Henri Duntantstraat en het veld tussen de kerk en de bibliotheek.

5.3.16 Artikel 14 Nutsvoorzieningen

De bestemming betreft een transformatorhuisje dat vanwege de (wat grotere dan gemiddelde) omvang een zelfstandige bestemming heeft gekregen.

5.3.17 Artikel 15 Verkeersdoeleinden/plein

Alle wegen, voetpaden en openbare parkeerplaatsen zijn geregeld in de bestemming "Verkeersdoeleinden/plein".

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 Bro 1985 is het maximaal toegestane aantal rijstrokken geregeld en is van de belangrijkste wegen de functie aangegeven.

Op de bestemmingsplankaart zijn de wegen aangegeven die als 30 km-zone zijn of zullen worden ingericht. Naast verkeersveiligheid kan deze inrichting ook in milieuhygiënisch opzicht voordelen bieden (minder luchtverontreiniging en verkeerslawaaï bij lagere snelheden).

De uiteindelijke detaillering (profiel) van de wegen kan buiten het bestemmingsplan om gestalte krijgen.

Op de plankaart zijn tevens een aantal "te handhaven bomenrijen" aangegeven.

Een aanlegvergunningsvereiste zorgt voor een beschermingsregeling.

5.3.18 Artikel 16 25 Jaarszone

Zoals in de waterparagraaf reeds is aangegeven, is een deel van het plangebied gelegen binnen de 25 jaarszone van een waterwingebied. De Provinciale Milieuvordering (PMV) beschermt deze zone door bijvoorbeeld voor diepe boringen in de grond een vergunning voor te schrijven. Ook legt deze zone beperkingen op aan de mogelijkheid om bijvoorbeeld een bedreigende (relatief zware) bedrijfsbestemming op deze gronden te leggen. Bij herziening van de bestemming zal steeds met de belangen van de waterwinning rekening gehouden moeten worden.

Ingevolge de planvoorschriften zijn gronden, die binnen deze zone zijn gelegen (secundair) mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Het gaat bij deze medebestemming in feite alleen om een signalering van de aanwezigheid van de zone. Bouwen en gebruik zijn normaal overeenkomstig de gelegde (primaire) bestemmingen toegestaan.

5.3.19 Algemene bepalingen

Tot slot zijn in paragraaf 3 nog een aantal "Algemene bepalingen" opgenomen.

In artikel 17 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen ("Algemene gebruiksbe-paling").

Het algemene gebruiksverbod houdt op de eerste plaats een verbod in om gronden in strijd met de gelegde bestemming te gebruiken.

In het tweede lid van dit artikel worden bepaalde vormen van verboden gebruik (van onbebouwde gronden) nader gespecificeerd. Het gaat hierbij in feite om een aantal voorbeelden van strijdig gebruik van onbebouwde gronden.

Daarnaast zijn ook bij enkele bestemmingsbepalingen specifieke gebruiksverboden opgenomen. Zie bij deze bepalingen onder het kopje "Verboden gebruik".

In artikel 17.3 is de zogenaamde "toverformule" opgenomen. Deze bepaling schrijft voor dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het gebruiksverbod indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het gaat hierbij niet om een vrijstellingsbevoegdheid, maar om een vrijstellingsverplichting. Deze verplichting treedt aan de dag indien een naar objectieve maatsta-ven bepaald zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is. Toepassing van de toverformule mag niet leiden tot een onomkeerbare wijziging van een geldende bestemming.

In artikel 18 zijn enkele algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Artikel 19 van de planvoorschriften behelst enkele algemene wijzigingsbevoegdhe-den voor het verleggen van bouw- en bestemmingsgrenzen en voor de vormveran-dering en vergroting van op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

Tegen deze wijzigingen mogen geen bezwaren van planologische of milieuhygiëni-sche aard bestaan.

In artikel 20 zijn procedurebepalingen opgenomen. In deze bepalingen is gerela-teerd aan de procedurebepalingen van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderscheiden procedureregelingen zijn opgenomen voor:

- het verlenen van vrijstelling c.q. het beoordelen van een vrijstellingsverzoek;
- het verlenen van een aanlegvergunning c.q. het beoordelen van een verzoek om de verlening van een aanlegvergunning;
- het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, al dan niet op verzoek van een aanvrager.

Bestaande situaties, die afwijken van de in de voorschriften of op de plankaart aan-gegeven maten, aanduidingen of gebruiksvormen, vallen onder de "Overgangsbe-paling" (zie artikel 22).

Het gaat er hierbij om dat bestaande rechten gerespecteerd worden. Uitgezonderd zijn derhalve situaties die in strijd zijn/waren met het vigerende/voorgaande be-

stemmingsplan. In het bijzonder kan gedacht worden aan situaties waarin een gerechtelijke procedure tot handhaving loopt (bestuursdwang).

6 UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 9 juncto 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dienen in de toelichting bij een bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden.

Het gaat daarbij om met name de financiële en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het voorliggende plan heeft een overwegend beheersmatig karakter. Er worden geen ingrijpende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit heeft tot gevolg dat de kosten daarvan ook niet op de gemeente drukken, maar op de betreffende particuliere initiatiefnemers.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan zowel financieel-economisch als maatschappelijk uitvoerbaar is.

De eenvoudige opzet van het plan en de globale normering van de voorschriften bevorderen een soepele vergunningverlening en vergemakkelijken de handhaving.

7 INSPRAAK

Voor de resultaten van de inspraakprocedure wordt verwezen naar het verslag van de inspraakbijeenkomst op 22 oktober 2001. Dit verslag is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Voorts naar de Responsnota inzake inspraak en vooroverleg.

Belangrijkste wijziging in het voorontwerp is wel dat na of naar aanleiding van de inspraak op een aantal locaties nog de bouw of het inrichten van een nieuwe woning of woonruimte is toegestaan.

Voorts is, conform het voorstel van de PPC, aan bestaande winkels nog een redelijke uitbreidingsmogelijkheid geboden, ook als zij al een bedrijfsvloeroppervlak van 250 m² hadden.

Overigens is het ontwerp-bestemmingsplan niet fundamenteel of ingrijpend gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp.

8 VOOROVERLEG

Het voorontwerp van bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003" is behandeld in de vergadering van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen van 9 januari 2002 (nrs. 793059/807837).

Het voorontwerp heeft een positief PPC-advies gekregen (PPC = Provinciale Planologische Commissie). De opmerkingen zijn beperkt gebleven tot enkele categorie II en III-opmerkingen. Het gaat dan om suggesties ter verbetering van het plan of om onderdelen die een nadere verduidelijking behoeven.

Belangrijkste opmerking is dat de commissie adviseert om voor alle bestaande winkels een uitbreidingspercentage van 10% tot 15% op te nemen.

Dit voorstel is in het plan overgenomen, zowel voor het voorkeursgebied als daarbuiten. In verband hiermee dient dan wel duidelijkheid te bestaan omtrent het bestaande winkelverkoopvloeroppervlak. Hierin is voorzien door een na-inventarisatie uit te voeren, althans voor wat betreft de winkels in het niet-voorkeursgebied. (Zie de betreffende bijlage bij deze toelichting.) Van winkels in het voorkeursgebied was het bestaande winkelverkoopvloeroppervlak reeds bekend (bouwtekeningen). In het ontwerpplan krijgen dus alle winkels (behalve de supermarkten) een min of meer beperkt uitbreidingspercentage.

Voorts is voor winkels in het voorkeursgebied steeds een algemeen maximum oppervlak toegestaan.

Voor wat betreft nieuwe woningen attendeert de PPC op het verband met het woningbouwprogramma en op daarmee verband houdende onderzoekseisen (bijvoorbeeld akoestisch, bodem- en archeologisch onderzoek).

In de voorschriften is in verband hiermee steeds het gemeentelijk en het provinciaal woningbouwprogramma als criterium voor het opnemen van nieuwe woningen opgenomen.

Voor alle nieuwe woningen zijn de vereiste onderzoeken uitgevoerd (historisch bodemonderzoek: zie de bijlage bij deze toelichting).

Voor de reactie op het PPC-advies wordt verder verwezen naar de "Responsnota inspraak en vooroverleg".

Bijlage

BIJLAGE

BODEMONDERZOEKEN NIEUWBOUWLOCATIES (HISTORISCH ONDERZOEK)

- Breestraat 27
- Breestraat 39
- Breestraat 43
- Breestraat 48
- Hoefstraat 11 en 13
- Kolonel silvertoplaan 7
- Molenstraat 11
- Molenstraat 11b

HISTORISCH ONDERZOEK BREESTRAAT 27 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Breestraat 27 te 5845 AZ Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 3279
topografische coördinaten:	x: 189.290 y: 404.387
maaiveldhoogte:	NAP + 16,5 m
oppervlakte:	1.296 m ²
huidige eigenaar:	de heer H.J.J.M. van de Wetering

Historisch gebruik

De locatie is voor zover bekend in gebruik geweest als woning met tuin.

Huidig gebruik

Het westelijk deel van de locatie is in gebruik als woning met tuin, het oostelijk deel ligt braak.

Toekomstig gebruik

De bestemming en het gebruik van het westelijk deel van de locatie (woning met tuin) zal waarschijnlijk niet veranderen. Het oostelijk deel van de locatie (ligt nu braak) krijgt in het nieuwe bestemmingsplan wederom een woonbestemming. Hier zal in de toekomst een woning gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Breestraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit fijne slibhoudende zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 6 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 10 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noord-noordoostelijk gericht.

HISTORISCH ONDERZOEK BREESTRAAT 39 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Breestraat 39 te 5845 AZ Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 3394
topografische coördinaten:	x: 189.458 y: 404.405
maaiveldhoogte:	NAP + 16 m
oppervlakte:	1.125 m ²
huidige eigenaar:	mevrouw T.W.J.M. Eling - Remmen

Historisch gebruik

De locatie is voor zover bekend in gebruik geweest als woning met tuin.

Huidig gebruik

De locatie is in gebruik als woning met tuin. Op het zuidelijk deel van de locatie staat een vrijstaande woning, op het noordoostelijk deel van de locatie staat een schuur. Ten zuiden van de locatie ligt de Breestraat. De omliggende percelen hebben een woonbestemming, behalve het perceel ten oosten van de locatie, waar een tandartspraktijk gevestigd is. Ten noorden van de locatie is in 1993 een bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen Kleine Beekstraat 19 t/m 35, oneven (Inpijn Blokpoel Son Milieu B.V. MB-0296, 26 mei 1993). De boven- en ondergrond bleken schoon te zijn, het grondwater was licht verontreinigd met koper en zink. In 2002 is een bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Breestraat 33B. De bovengrond bleek licht verontreinigd te zijn met cadmium, koper, lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen. De ondergrond bleek licht verontreinigd te zijn met zink en minerale olie. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn arseen, zink, xylenen en naftaleen.

Toekomstig gebruik

De bestemming en het gebruik van het zuidelijk deel van de locatie (woning met daarin een tandartspraktijk) zal waarschijnlijk niet veranderen. Het noordelijk deel van de locatie (waar nu een schuur staat) krijgt in het nieuwe bestemmingsplan wederom een woonbestemming. Hier zal in de toekomst een woning gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Kleine Beekstraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit leemarm of zwak lemige fijne zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 6 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 10 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordoostelijk gericht.

HISTORISCH ONDERZOEK BREESTRAAT 43 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Breestraat 43 te 5845 AZ Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 3273
topografische coördinaten:	x: 189.496 y: 404.414
maaiveldhoogte:	NAP + 16 m
oppervlakte:	1.074 m ²
huidige eigenaar:	de heer W.A.A. Cornelissen

Historisch gebruik

De locatie is voor zover bekend in gebruik geweest als woning met tuin.

Huidig gebruik

Op het zuidelijk deel van de locatie staat een vrijstaande woning. In een deel van deze woning is een tandartspraktijk gevestigd waarvoor op 26 maart 1999 is ingestemd met een melding ingevolge het Besluit tandartspraktijken milieubeheer. Ten zuiden van de locatie ligt de Breestraat, ten noorden van de locatie de Kleine Beekstraat. De omliggende percelen hebben een woonbestemming. In 1993 is een bodemonderzoek uitgevoerd op de adressen Kleine Beekstraat 19 t/m 35, oneven (Inpijn Blokpoel Son Milieu B.V. MB-0296, 26 mei 1993). De boven- en ondergrond bleek schoon te zijn, het grondwater was licht verontreinigd met koper en zink. In 2001 is een bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Breestraat 45. Hoewel de ondergrond schoon was, bleek de bovengrond licht verontreinigd te zijn met koper, lood, zink, minerale olie en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met cadmium, chroom en koper en matig verontreinigd met zink.

Toekomstig gebruik

De bestemming en het gebruik van het zuidelijk deel van de locatie (woning met daarin een tandartspraktijk) zal waarschijnlijk niet veranderen. Het noordelijk deel van de locatie (nu in gebruik als tuin) blijft in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming houden. Hier zal in de toekomst een woning gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Kleine Beekstraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit leemarme of zwak lemige fijne zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 6 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 10 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordoostelijk gericht.

HISTORISCH ONDERZOEK BREESTRAAT 48 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Breestraat 48 te 5845 AW Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 3088
topografische coördinaten:	x: 189.581 y: 404.404
maaiveldhoogte:	NAP + 16 m
oppervlakte:	698 m ²
huidige eigenaar:	de heer T.M.J. Derks

Historisch gebruik

De locatie is voor zover bekend in gebruik geweest als woning met tuin.

Huidig gebruik

Op het zuidelijk deel van de locatie staat een vrijstaande woning. In een deel van deze woning is een kapperszaak gevestigd. Het zuidelijk deel van de locatie heeft een winkelbestemming. Het noordelijk deel van de locatie is in gebruik als tuin en heeft reeds een woonbestemming. Ten zuiden van de locatie ligt de Breestraat, ten westen van de locatie ligt de Kleine Beekstraat. De percelen ten westen van de locatie hebben een woonbestemming, het perceel ten oosten van de locatie heeft een winkelbestemming. In de directe omgeving van de locatie zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Toekomstig gebruik

De bestemming en het gebruik van het zuidelijk deel van de locatie (woning met daarin een kapperszaak) zal waarschijnlijk niet veranderen. Op het noordelijk deel van de locatie kan in de toekomst een woning gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Kleine Beekstraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit leemarm of zwak lemige fijne zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 9 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 9 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordoostelijk gericht.

Grondwaterbeschermingsgebied

De locatie is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Boxmeer.

HISTORISCH BODEMONDERZOEK HOEFSTRAAT 11 EN 13 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Hoefstraat 11 en 13 te 5845 BB Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 2154
topografische coördinaten:	x: 188.907 y: 404.417
maaiveldhoogte:	NAP + 17 m
oppervlakte:	1.715 m ²
huidige eigenaar:	gemeente Sint Anthonis

Historisch gebruik

Op de locatie stond voor zover bekend een gebouw dat in gebruik is geweest als gymzaal en later als jeugdhonk.

Huidig gebruik

Momenteel ligt het terrein braak. Ten noorden van de locatie is in 1994 een bodemsanering uitgevoerd. Het betrof een verontreiniging met minerale olie rondom het vulpunt van een ondergrondse tank gelegen nabij de voormalige huishoudschool.

Toekomstig gebruik

Het perceel krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming. In de (nabije) toekomst zullen er woningen op het perceel gebouwd worden.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit fijne slibhoudende zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 7 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 9 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noord-noordoostelijk gericht.

HISTORISCH ONDERZOEK KOLONEL SILVERTOPLAAN 7 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Kolonel Silvertoplaan 7 te 5845 BL Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 2393
topografische coördinaten:	x: 189.453 y: 404.201
maaiveldhoogte:	NAP + 17 m
oppervlakte:	1.510 m ²
huidige eigenaar:	de heer A.M. van der Hagen

Historisch gebruik

De locatie is voor zover bekend in gebruik geweest als woning met tuin.

Huidig gebruik

Op het noordwestelijk deel van de locatie staat een vrijstaande woning, het zuidoostelijk deel van de locatie is in gebruik als tuin. Het perceel heeft een woonbestemming. Ten noordwesten van de locatie ligt de Kolonel Silvertoplaan, ten zuidoosten van de locatie de Eremietenstraat. De omliggende percelen hebben een woonbestemming. In 2000 is ten zuidwesten van de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de vierde ontsluiting Zandseveld (Öko-Care, 99/S2147A/-1RS/WA). De bovengrond bleek licht verontreinigd te zijn met PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen), de ondergrond bleek schoon te zijn. Het grondwater was licht verontreinigd met chroom, koper, kwik, zink, cadmium en minerale olie. De in de bovengrond en het grondwater aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor de bestemming en het gebruik van het onderzochte terrein.

Toekomstig gebruik

De bestemming en het gebruik van het noordwestelijk deel van de locatie (woonhuis met tuin) zal waarschijnlijk niet veranderen. Op het zuidoostelijk deel van de locatie kan in de toekomst een woning gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Eremietenstraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit leemarme of zwak lemige fijne zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 8 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove (zwak grindhoudende) zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 9 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordoostelijk gericht.

Grondwaterbeschermingsgebied

De locatie is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Boxmeer.

HISTORISCH ONDERZOEK MOLENSTRAAT 11 TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Molenstraat 11 te 5845 BD Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 3543
topografische coördinaten:	x: 188.972 y: 404.293
maaiveldhoogte:	NAP + 19 m
oppervlakte:	2.437 m ²
huidige eigenaar:	de heer C.A.J.M. van Lieshout en mevrouw M.A.H.C. Chatrou

Historisch gebruik

De locatie is voor zover bekend in gebruik geweest als woning met tuin.

Huidig gebruik

Op het westelijk deel van de locatie staat een vrijstaande woning. Op het oostelijk deel van de locatie staan de restanten van een boerenschuur. Ten noorden van de locatie ligt de Molenstraat. De omliggende percelen hebben een woon- of winkelbestemming.

Toekomstig gebruik

De bestemming en het gebruik van het westelijk deel van de locatie (woning met tuin) zal waarschijnlijk niet veranderen. Het oostelijk deel van de locatie krijgt in het nieuwe bestemmingsplan wederom een woonbestemming. Hier zal in de toekomst een woning gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Molenstraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit leemarme of zwak lemige fijne zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 8 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove grindhoudende zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 11 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordoostelijk gericht.

HISTORISCH ONDERZOEK MOLENSTRAAT 11B TE SINT ANTHONIS

adres onderzoekslocatie:	Molenstraat 11B te 5845 BD Sint Anthonis
kadastrale gegevens:	Gemeente Oploo, sectie B, nummer 2156
topografische coördinaten:	x: 188.924 y: 404.296
maaiveldhoogte:	NAP + 19 m
oppervlakte:	530 m ²
huidige eigenaar:	de heer H.C.A. Verbroekken

Historisch gebruik

Op de locatie was in het verleden een aannemersbedrijf gevestigd.

Huidig gebruik

De locatie is momenteel in gebruik als opslagplaats voor zand en grind. Op het zuidelijk deel van de locatie staat een oude schuur. De huidige bestemming van de locatie is openbaar groen.

Toekomstig gebruik

De locatie krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming. In de toekomst zal er een woning op de locatie gebouwd worden, welke gelegen zal zijn aan de Molenstraat.

Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt in de Peelhorst. De deklaag ter plaatse bestaat uit leemarme of zwak lemige fijne zanden uit de Nuenen Groep en is ongeveer 8 m dik. Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerend pakket dat bestaat uit matig fijne tot grove grindhoudende zanden uit de Formaties van Veghel, Sterksel en Tegelen. Onder dit watervoerend pakket van zo'n 11 m dik bevindt zich een slecht doorlatende hydrologische basis, bestaande uit fijne slibhoudende zanden met schelpgruis. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordoostelijk gericht.

Bestemmingsplan Sint Anthonis Centrum 2003

Overzicht monumenten en beeldbepalende panden

Gemeente Sint Anthonis

14 april 2003

projectnummer 88.01.50.06

INHOUD

1	RIJKSMONUMENTEN	1
2	BEELDBEPALENDE PANDEN	2
2.1	BREESTRAAT 26	2
2.2	BREESTRAAT 33	2
2.3	BREESTRAAT 35	5
2.4	BREESTRAAT 39	6
2.5	BREESTRAAT 40	6
2.6	BREESTRAAT 43	8
2.7	BREESTRAAT 45	10
2.8	BRINK (6-)8 (KLOOSTER SINT ANTONIUS ABT)	12
2.9	BRINK 9 (PASTORIE)	12
2.10	KOLONEL SILVERTOPLAAN 7	13
2.11	LEPELSTRAAT 5	15
2.12	MOLENSTRAAT 13A	17
2.13	LEPELSTRAAT 14-14A	19
2.14	LEPELSTRAAT 17-18	21

1 RIJKSMONUMENTEN

Rijksmonumenten binnen het plangebied zijn op de plankaart als zodanig aangegeven.

Het betreft de volgende objecten:

- Brink 7: woonhuis; Brabantse langgevelboerderij uit 1830.
- Brink 10: RK kerk van St. Anthonis Abt, in 1477 van kapel tot parochiekerk verheven;
- Molenstraat 11: woonhuis; begin 19e eeuw.

In de voorschriften is terzake een positieve bestemming opgenomen. Zij maken de handhaving van de monumentale bebouwing in de bestaande maatvoering en met handhaving van de bestaande uiterlijke verschijningsvorm en architectuur mogelijk.

Hieronder volgt een beschrijving van de specifieke waarde van de betrokken panden.

Brink 7

Woonhuis. Brabantse langgevelboerderij uit 1830.

Brink 10

RK kerk van Sint Anthonis Abt. In 1477 van kapel tot parochiekerk verheven.

Molenstraat 11

Woonhuis. Dateert uit het begin van de 19e eeuw.

2 BEELDBEPALENDE PANDEN

Naast de echt als Rijksmonument geclassificeerde gebouwen bevinden er zich in het centrumgebied nog een aantal gebouwen die bijvoorbeeld door hun architectuur, cultuurhistorie en/of ensemblewaarde als "beeldbepalend pand" aangemerkt kunnen worden.

Op de plankaart zijn de volgende objecten als zodanig aangegeven:

- Breestraat 26;
- Breestraat 33;
- Breestraat 35;
- Breestraat 39;
- Breestraat 40;
- Breestraat 43;
- Breestraat 45;
- Brink 6-8 en 9;
- Kolonel Silvertoplaan 7;
- Lepelstraat 5;
- Molenstraat 13a;
- Lepelstraat 14-14a;
- Lepelstraat 17-18.

Hieronder volgt een beschrijving van de specifieke waarde van de betrokken panden.

De beschrijving vormt mede een toetsingskader bij het verlenen van vrijstelling voor de verbouwing van een beeldbepalend pand.

2.1 BREESTRAAT 26

Parochiehuis.

Het betreft hier een object dat onderdeel uitmaakt van het in de kern van Sint Anthonis gesitueerde kerkelijke complex Sint Anthonis. De individuele monumentwaarde van elk van de complexonderdelen is te gering om ze als zelfstandig monument aan te merken. Zo wordt dit eenvoudige parochiehuis (bouwjaar 1920) niet gekenmerkt door een bijzondere en/of zeldzame materialisering of detaillering. Evenmin vertegenwoordigt het een bijzonder type of een specifieke architectuurstijl. Het onderhavige object behoort tot de bouwkunst uit de periode 1850-1940, die ook wel wordt aangeduid met de "jongere bouwkunst", en maakt onderdeel uit van het resultaat van het Monumenten Selectie Project (MSP).

Het parochiehuis aan de Breestraat 26 te Sint Anthonis uit 1920 betreft een eenvoudig voorbeeld van een dorps huis met enkele sierende details. De monumentale waarde is op basis van de architectuur beperkt tot een straatbeeldbepalende dimensie. Ofschoon die hoedanigheid onmiskenbaar is, blijft deze beperkt tot een lokaal dan wel regionaal cultuurhistorisch belang. Maatregelen tot behoud op plaatselijk niveau verhouden zich recht evenredig tot de cultuurhistorische waarde.

2.2 BREESTRAAT 33

Oorspronkelijke functie: woonhuis/café.

Bouwtype: Kempisch dwarshuis. Bouwjaar: 17de eeuw, voorgevel 19de eeuw.

Dit historische dorpspand behoort tot de oudste bebouwing aan de huidige Breestraat (de vroegere Dorpsstraat) en kan gezien de inwendige houtconstructie een 17de-eeuwse of oudere oorsprong bezitten. De huidige voorgevel dateert uit de 19de eeuw, maar werd getuige oude foto's pas in het begin van de 20ste eeuw van de huidige bepleistering voorzien. De vensters rechts bezitten nog ramen uit het tweede kwart van de 19de eeuw. De huidige voordeur dateert uit omstreeks 1900. De inwendige houtconstructie en kapconstructie zijn van een vrij bijzonder type en doen vermoeden, dat het huis oorspronkelijk een houtskelet heeft gehad. Breestraat 33 is overigens een restant van een veel groter pand, waarvan het jongere rechter gedeelte is gesloopt en vervangen door een winkelpand. Ook het linker gedeelte is gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Wat resteert is een breed dwarshuis, dat in twee helften wordt gedeeld door een zware tussenmuur. Het rechter vertrek was de oorspronkelijke caféruimte. Beide grote vertrekken vertonen een zwaar moerbalken en kinderbintenplafond, dat wijst op de hoge ouderdom van het huis. In de achtertuin wordt een aantal oude bakstenen bewaard, die afkomstig zijn uit het huis (plaats niet bekend). De formaten zijn 25,5-26 x 6 x 12,5-13 cm, hetgeen kan wijzen op een 17de of laat 16de eeuwse oorsprong. De achtergevel is omstreeks 1935 geheel vernieuwd. De oude kelder is niet meer toegankelijk. Het pand heeft in het verleden onder meer dienst gedaan als dorpscafé. Het huis staat aan één van de belangrijke oude straten van sint Anthonis, nabij de dorpskerk. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Breestraat en staat ingeklemd tussen veel jongere bebouwing.

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een fors zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel en voorzien van wolfeinden boven de zijgevels. Dit dak is voorzien van gesmoorde oud Hollandse pannen en bezit aan voor- en achterzijde eenvoudige zinken goten. In het achterschild twee kleine dakramen.

De voorgevel is vier traveeën breed en asymmetrisch van indeling. De gevel is geheel gepleisterd in blokverband en sluit aan de bovenzijde af met een geprofileerde gestucte lijst. Het betreft een bakstenen profiellijst, die bij sommige panden in het dorp nog aanwezig is en bij Breestraat 33 dus is meegepleisterd. Vensters en ingang sluiten aan de bovenzijde af met gepleisterde strekken. De tweede travee van links bevat de hoofdingang. Deze bezit een kozijn met ojiefprofiel, geprofileerd kalf, paneeluur met vellingkanten en diamantkoppen (+/- 1900) en een 2-ruits bovenlicht.

Links van de ingang bevindt zich een venster met kozijn met luikspinning, zware gepleisterde lekdorpel en vernieuwd 6-ruits schuifraam. Rechts van de ingang bevinden zich twee vensters met kozijnen met luikspinning, zware gepleisterde lekdorpels en originele 6-ruits schuiframen met empire-detaillering (brede middenroede met groef) en gepende roeden. Alle vensters bezitten houten opgeklampte luiken. In het pleisterwerk van de gevel zijn de grote staafankers nog zichtbaar.

Beide zijgevels gaan geheel schuil achter de naderhand vernieuwde buurpanden. De achtergevel is vernieuwd in baksteen in halfsteens verband en voorzien van een gepleisterd plint. Geheel links bevindt zich een dichtgezet venster met 1,5-steens rollaag aan de bovenzijde. Rechts hiervan bevindt zich een venster met 1,5-steens rollaag, bakstenen lekdorpel, vernieuwd raam en dubbele houten opgeklampte luiken. Rechts van de middenas bevindt zich een houten opgeklampt luik onder een

1,5-steens rollaag. Deze gevelopening liep getuige sporen in het metselwerk verder naar links door. Tegen het rechter deel van de achtergevel sluit een op houten stijlen rustend afdakje met gesmoorde oud Hollandse pannen aan. Hieronder bevindt zich een ingang met houten opgeklampte deur.

In het pand zijn nog diverse belangwekkende historische elementen aanwezig. Onder meer van belang zijn: Zware scheidingsmuur, die de eerste bouwlaag in twee grote ruimten scheidt. De vertrekken zijn met elkaar verbonden middels een zeer oud zwaar deurkozijn met vellingkanten met sierlijke ojiefvormige uiteinden. Boven deze doorgang bevindt zich een ovaal venster met taatsraam. Hierboven beschreven houten deurkozijnen met lateien bevinden zich ook op andere plaatsen in het huis. Beide vertrekken bezitten een oud moerbalk- en kinderbintenplafond, waarbij de grote moerbalken zijn opgelegd tussen voor- en achtergevel. De kinderbinten en tussenliggende vakken zijn gestuukt met gebogen kooflijstjes, waardoor de indruk van troggewelfjes is ontstaan. De moerbalken bezitten in het linker vertrek eenvoudige aangesneden geprofileerde sleutel- stukken. In de linker kamer bevindt zich een wand met schouwt je met geprofileerd tablet en aan weerszijden een kozijn met paneeldeur, oorspronkelijk toegang gevend tot de bedsteden. In de vertrekken een oude tegelvloer met rode en blauwe tegels. Van de kapconstructie is het onderste gedeelte nog geheel oorspronkelijk. De constructie bestaat uit twee jukken met hoge krommers, dekbalken, licht gebogen korbelen en lange rechte schoren. De onderdelen zijn deels met houten pennen verbonden. De onderuiteinden van schoren en korbeien zijn echter gespijkerd. Ook de wormplaten zijn nog origineel. Alle sporen zijn echter in het recente verleden vernieuwd. Merkwaardigerwijs bevindt zich buiten de kapjukken (dus tussen buitengevels en kapconstructie) een tweede houtconstructie, bestaande uit direct achter de kromstijlen geplaatste hoge rechte stijlen met schoren naar een eigen worm- of muurplaat. De stijlen zijn bovendien naar achteren afgeschoord met schuin geplaatste schoren. Bij één van deze stijlen was te constateren, dat deze zich verder naar beneden toe voortzet. De constructie is dus het bovenste deel van de (gedeeltelijk verdwenen) houtconstructie van de eerste bouwlaag.

Het huis staat met de voorgevel direct aan de openbare weg. Aan de achterzijde bevindt zich een tuin.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek en in de gemeente sint Anthonis zeldzaam voorbeeld van historische dorpsbebouwing, in oorsprong mogelijk daterend uit de 17de eeuw of wellicht van nog oudere datum. Het betreft een typisch dwarshuis, zoals dat in het verleden veel voorkwam in de Brabantse dorpen (Kempisch type). De lage voorgevel met ingang en vensters en de hoog opgaande dwarskap zijn kenmerkende elementen. Het pand is in vrij gave staat bewaard gebleven. De pleisterlaag op de voorgevel is weliswaar niet origineel, maar reeds in het begin van de 20ste eeuw aangebracht. De achtergevel is vernieuwd en bezit geen monumentale elementen.

Vele bijzondere, zeldzame details, zoals de historische hoofdvorm, de gevelindeling en voorgeveldetails, de vele inwendige elementen, zoals de houten kapconstructies, moerbalken en kinderbinten, deurkozijnen met gesneden motieven in de daggangen, etc.

Het pand bezit een waardevolle en in de gemeente Sint Anthonis zeldzame kapconstructie en restanten van een bijzondere houtconstructie. Voorts bezit het pand oude moerbalken en kinderbinten, sleutelstukken, deurkozijnen, vloeren, etc. die van bouwhistorisch belang zijn.

Hout- en kapconstructie, deurkozijnen, vloeren, plafonds, schouw, bedstededeuren, etc. Het pand maakt deel uit van de nog deels zeer karakteristieke bebouwing aan de Breestraat, één van de belangrijkste hoofdassen in het dorp. In de nabije omgeving bevinden zich onder meer de dorpskerk, het kerkhof en diverse markante 19de- en vroeg 20ste-eeuwse woonhuizen.

Door zijn zeer markante historische verschijningsvorm, bepaald door de gave voorgevel met pleisterwerk en oude details en de hoog opgaande kap bezit het pand een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving.

Het pand bezit enige cultuurhistorische waarde als één der laatste voorbeelden van gave historische dorpsbebouwing met een hoge ouderdom. Daarbij was het pand in het verleden een bekend dorpscafé.

2.3 BREESTRAAT 35

Oorspronkelijke functie: woonhuis. Huidige functie: kantoor. Bouwtype: dwarshuis. Bouwjaar: ca. 1895 architect. Bouwstijl: eclecticisme.

Dit voormalige woonhuis dateert in oorsprong uit ca. 1895 en is thans in gebruik als kantoor/bedrijfspand. Het pand werd gebouwd aan één van de belangrijke uitvalswegen van Sint Anthonis, waar sinds het einde van de 19de eeuw steeds meer kleinere en grotere middenstandswoningen en villaatjes waren verrezen. Het in eclectische stijl opgetrokken pand heeft diverse wijzigingen ondergaan: het baksteenwerk van de gevels is wit geschilderd, de oorspronkelijke raamdetailleringen zijn niet meer aanwezig. De voortuin is geheel bestraat en voorzien van een modern laag tuinmuurtje.

Het vrijstaande pand is gesitueerd aan de noordelijke zijde van de Breestraat. Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, een bouwlaag en één zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde kruispannen en voorzien van eenvoudig geprofileerde goten. De gevels zijn gemetseld in thans wit geschilderde baksteen in kruisverband. De symmetrisch ingedeelde voorgevel bevat een middenrisaliet, bekroond door een dakhuis met topgevel en zadeldak. Op de hoeken van de gevel bevinden zich eenvoudige vlakke hoekpilasters.

De middenrisaliet bevat een ondiep getoogd portiek met segmentboog en gepleisterde geboorte- en sluitstenen met diamantkoppen en een fraaie paneeldeur in neo-renaissancestijl, met twee deurroosters. Enkelruits bovenlicht.

Aan weerszijden bevinden zich twee vensters met overeenkomstige segmentbogen en vernieuwde ramen. In het dakhuis, dat is voorzien van hoeklisenen en een klimmend bloktandfries, bevindt zich een venster met modern raam. In de zijgevels bevinden zich vensters met detailleringen overeenkomstig de voorgevel.

Geheel bestrate tuin met modern tuinmuurtje. Geen oorspronkelijke beplanting. Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Oorspronkelijk een karakteristiek voorbeeld van een woonhuis van het dwarshuis-type, uit het einde van de 19de eeuw, van een oorspronkelijk vaker voorkomend ty-

pe. Het pand is in eclectische stijl gebouwd: vensterafsluitingen en paneeldecor in neo-renaissance stijl, hoofdopzet met pilasters en lisenen herinnerend aan neo-classicisme, klimmend siermetselwerkfries ontleend aan baksteengotiek. Vooral door het wit schilderen van het baksteenwerk is veel van het oorspronkelijke aanzien van het pand verloren gegaan. De detaillering spreekt op deze wijze veel minder. Door verdere wijziging van met name belangrijke details als de ramen bezit het pand onvoldoende architectuur- en bouwhistorische waarde. Wit geschilderd baksteenwerk niet oorspronkelijk. Diverse oorspronkelijke details van vensters e.d. zijn vernieuwd. Fraaie voordeur met deurroosters, siermetselwerkdetails.

Het pand maakt deel uit van de nog deels zeer karakteristieke bebouwing aan de Breestraat, één van de belangrijkste hoofdassen in het dorp. Even buiten het centrum van het dorp verrezen sinds het einde van de 19de eeuw aan deze weg diverse karakteristieke woonhuizen, waaronder middenstandswoningen en kleine villa's, die nog voor een deel de karakteristiek van deze weg bepalen. Door zijn nog authentieke oude hoofd- en kapvorm en de indeling van de voorgevel bezit het pand een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving.

2.4 BREESTRAAT 39

Herenhuis. Het betreft een drie traveeën breed herenhuis uit circa 1870.

Het huis wordt gekenmerkt door fraai houtsnijwerk in het bovenlicht van de centraal geplaatste entree en door een volledig met druivenranken begroeide voorgevel. Het huis is van een zeer gangbaar type en heeft geen waardevolle onderscheidende kenmerken. De monumentwaarde geeft dan ook geen aanleiding om tot rijksbescherming over te gaan.

Het object behoort tot de bouwkunst uit de periode 1850-1940, die ook wel wordt aangeduid met de "jongere bouwkunst", en maakt onderdeel uit van het resultaat van het Monumenten Selectie Project (MSP).

De architectuurhistorische waarde van het herenhuis aan Breestraat 39 (circa 1870) te Sint Anthonis is op basis van de verschijningsvorm en -frequentie niet hoog of bijzonder: een bouwblok op rechthoekige plattegrond, een hoogte van twee lagen en een schilddak. De monumentale waarde is grotendeels stedenbouwkundig van aard want het pand fungeert als historisch ijk- en blikpunt. Behoud middels gemeentelijk instrumentarium verhoudt zich rechtevenredig tot de monumentale waarde; van algemeen belang is geen sprake.

2.5 BREESTRAAT 40

Oorspronkelijke functie: woonhuis. Huidige functie: idem.

Bouwtype: kleine villa. Bouwjaar: 1906. Bouwstijl: eclecticisme.

Deze kleine villa dateert uit 1906 (tekstpaneeltje in voorgevel) en werd gebouwd aan één van de belangrijke uitvalswegen van St. Anthonis, waar sinds het einde van de 19de eeuw steeds meer kleinere en grotere middenstandswoningen en villaatjes waren verrezen.

Het in zeer opvallende eclectische stijl opgetrokken pand is in vrij gave staat bewaard gebleven. Er zijn slechts enige wijzigingen uitgevoerd aan het schijns pant boven de rechter zijgevel en aan het balkon van de voorgevel. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Breestraat, op de westelijke hoek met de Kolonel Silvertoplaan.

Het pand bezit een samengestelde plattegrond, één bouwlaag en een in de kap opgenomen tweede bouwlaag. Links bevindt zich een topgevelrisaliet met één bouwlaag met zadeldak. Rechts sluit hier een dwars geplaatst één laags bouwdeel met een mansardedak aan. Aan de achterzijde bevindt zich een niet monumentale uitbouw met plat dak. De daken zijn gedekt met gesmoorde gegolfde Friese pannen en voorzien van houten bakgoten op geprofileerde consoles. Bij de topgevel voor bevindt zich een fors houten overstek, voorzien van een schijns pant, waarvan de houten onderdelen zijn voorzien van art nouveau detailleringen. De vakken tussen windveren, haanhouten, makelaar e.d. zijn gesloten. Het dakoverstek boven de rechter zijgevel is aan de bovenzijde dichtgezet. Op het dak enige bakstenen schoorstenen. Op het achterschild bevindt zich een dakkapel met lessenaarsdak en twee enkelruits ramen met 2-ruits bovenlichten. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van een zwaar gecementeerd plint met vierkante, grof bewerkte vakken. De vensters in voor- en zijgevels sluiten aan de bovenzijde af met zware geprofileerde kunststenen lateibalken en frontons. Op de hoeken (voorzijde) bevinden zich verspringend geblokte kunststenen hoekpilasters. Voorts bezitten de vensters geprofileerde lekdorpels en ongeprofileerde kozijnen. De bovenlichten zijn zonder uitzondering voorzien van geel kathedraalglas. De achtergevel is soberder uitgevoerd en mist de kunststenen ornamenten.

De vensters en het portiek in de voorgevel bezitten naast frontons ook kunststenen omlijstingen met ter hoogte van onder- en wisseldorpels vierkante diamantkoppen. In de risaliet bevindt zich een breed venster met kozijn met gedecoreerde middenstijl en twee enkelruits schuiframen met 6-ruits bovenlichten. In de topgevel hierboven bevindt zich een dubbele enkelruits balkondeur met 4-ruits bovendelen. Het balkon bezit een vernieuwd houten hekwerk. Rechts van de risaliet bevindt zich een portiek met fraaie paneeldeur met twee smeedijzeren roosters en bovenlicht. Stoep met ingelegd "1906" (soort terrazzo). Rechts in de voorgevel een venster van hetzelfde type als in de risaliet.

De rechter zijgevel bezit in de eerste bouwlaag twee vensters met T-schuiframen en 8-ruits bovenlichten. Hierboven bevinden zich twee kleinere venster met 2-ruits stolpramen en 3-ruits bovenlichten. De linker zijgevel bezit twee vensters met T-schuiframen en 8-ruits schuiframen. uiterst links een venster met aan de onderzijde wat korter raam met 8-ruits bovenlicht.

De achtergevel bezit in het rechter gedeelte in de eerste bouwlaag een kozijn met segmentboog en verdiept boogveld met siermetselwerk. Het kozijn bevat een deur met 6-ruits bovenlicht. Achter de deur een tweede veelruits deur.

In de top van de gevel een venster met segmentboog, verdiept boogveld met siermetselwerk en een kozijn met enkelruits raam en 3-ruits bovenlicht. Het linker deel van de achtergevel gaat deels schuil achter de niet monumentale aanbouw. Rechts hiervan bevindt zich een ingang met segmentboog met verdiept boogveld met siermetselwerk, enkelruits deur en 6-ruits bovenlicht.

Rondom het huis een tuin, welke aan de straatzijde deels wordt afgesloten door een smeedijzeren hekwerk op bakstenen voetmuur, deels door hagen (berber, beuk). In

de tuin diverse karakteristieke groenelementen waaronder enige berken en bloeiende struiken.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek en in de gemeente Sint Anthonis vrij zeldzaam voorbeeld van een klein landhuis uit 1906, gebouwd in eclectische stijl. Deze stijl komt tot uitdrukking in de toegepaste hoofd- en kapvormen, ramen met veelruits bovenlichten (traditionalisme), vensteromlijstingen, frontons en geblokte hoekpilasters (neo-rennaissance), dakoverstek met schijnspar (chaletstijl met art nouveau details).

Het pand is in vrij gave staat bewaard gebleven.

Vele bijzondere, zeldzame details, zoals de merkwaardige vensteromlijstingen met frontons, de hoekpilasters, plint, schijnspar, etc.

Voor de vensteromlijstingen, frontons en andere elementen is gebruik van een soort kunststeen (met cementsamenstelling), een materiaalsoort, waarmee vanaf het einde van de 19de eeuw veel werd geëxperimenteerd vanwege de grote vraag naar gevelornamentiek.

Het pand maakt deel uit van de nog deels zeer karakteristieke bebouwing aan de Breestraat, één van de belangrijkste hoofdassen in het dorp. Even buiten het centrum van het dorp verrezen sinds het einde van de 19de eeuw deze weg diverse karakteristieke woonhuizen, waaronder middenstandswoningen en kleine villa's, die nog voor een deel de karakteristiek van deze weg bepalen.

Door zijn zeer markante verschijningsvorm en omliggende tuin en door de ligging op een straathoek heeft het pand een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving.

Tuin met karakteristiek hekwerk en enige markante groenelementen.

2.6 BREESTRAAT 43

Oorspronkelijke functie: woonhuis/vicarie. Huidige functie: tandartsenpraktijk.

Bouwtype: dwarshuis. Bouwjaar: 1896. Bouwstijl: traditionalisme.

Dit pand dateert in oorsprong uit 1896 en werd gebouwd als vicarie. Het werd gerealiseerd aan één van de belangrijke uitvalswegen van St. Anthonis, waar sinds het einde van de 19de eeuw steeds meer kleinere en grotere middenstandswoningen en villaatjes waren verrezen. Thans is het pand in gebruik als tandartsenpraktijk-ruimte, waartoe voor- en zijtuin zijn gewijzigd in parkeerruimte voor fietsen en auto's. In het recente verleden heeft het pand diverse wijzigingen ondergaan: de aanbouw tegen de achtergevel is niet oorspronkelijk. Diverse ramen zijn gemoderniseerd, evenals de hoofdingang, welke een storende nieuwe deur verkreeg. Moderne windveren. Het vrijstaande pand is gesitueerd aan de noordelijke zijde van de Breestraat, haaks op de aansluiting van de Kolonel Silvertoplaan.

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde oud Hollandse pannen en voorzien van eenvoudig geprofileerde goten op geprofileerde houten consoles. Op de nok drie bakstenen schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband. Aan de achterzijde bevindt zich een niet oorspronkelijke aanbouw (geen monumentale waarde).

De symmetrisch ingedeelde voorgevel is vijf traveeën breed en bevat in de middenas een ingang met hardstenen neuten en onderdorpel, moderne deur en enkelruits bovenlicht en aan weerszijden twee vensters met kozijnen met vellingkanten, hardstenen lekdorpels en 6-ruits schuiframen. Vensters en ingang sluiten aan de bovenzijde af met verdiepte bakstenen boogvelden met siermetselwerkvulling en steens segmentbogen met 2-steens middendelen. Ter hoogte van de bovendorpels van de vensters bevindt zich een siermetselwerkband in het metselwerk. Voorts een gepleisterd plint. De zijgevels zijn zeer eenvoudig uitgevoerd. De rechter zijgevel bezit in de top een gemoderniseerd venster.

De linker zijgevel bezit links in de eerste bouwlaag een venster met segmentboog als voor, en voorzien van een bakstenen lekdorpel en niet oorspronkelijk raam. In de top van de gevel bevinden zich twee kleine vensters met strek en dubbele 2-ruits draairamen.

Tegen de achtergevel sluit een niet oorspronkelijke achterbouw aan, voorzien van in halfsteens verband gemetselde gevels en een zadeldak met rode tuile du Nordpannen. Deze achterbouw bezit geen monumentale waarde.

Geheel bestraat erf met enkele restanten van de oorspronkelijke beplanting.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Oorspronkelijk een aardig, maar zeer eenvoudig voorbeeld van een woonhuis van het dwarshuistype uit het einde van de 19de eeuw, van een oorspronkelijk in deze streek veelvuldig voorkomend type. Het pand bezit een zeer sobere detaillering, zonder uitgesproken stijkenmerken. De toepassing van siermetselwerkdetails en kozijnen met vellingkanten was omstreeks 1895 wel gebruikelijk. Voorgevel met "voornamen" symmetrische indeling met ingang in de middenas.

Diverse oorspronkelijke details van vensters en deuren zijn vernieuwd. Hoofd-, en kapvorm, muurwerk en gevelindelingen zijn nog wel in oorspronkelijke staat. Het pand maakt deel uit van de nog deels zeer karakteristieke bebouwing aan de Breestraat, één van de belangrijkste hoofdassen in het dorp. Even buiten het centrum van het dorp verzezen sinds het einde van de 19de eeuw aan deze weg diverse karakteristieke woonhuizen, waaronder middenstandswoningen en kleine villa's, die nog voor een deel de karakteristiek van deze weg bepalen. Getuige oude kadastrale kaarten vervangen deze huizen deels ook oudere bebouwing, die hier reeds in het midden van de 19de eeuw aanwezig was. Met name rond de aansluiting van de Kolonel Silvertoplaan op de Breestraat bevindt zich nog een aantal markante historische huizen, die tezamen een karakteristiek dorpsbeeld vormen.

Door zijn nog authentieke oude hoofd- en kapvorm en de indeling van de voorgevel bezit het pand een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving. Het pand is voorts vrij prominent gesitueerd met de voorgevel haaks op de Kolonel Silvertoplaan. Hierdoor bezit het gebouw een vrij hoge situeringswaarde ontleent.

Nog enige karakteristieke groenelementen.

Als voormalige vicarie bezit het pand enige lokale sociaalhistorische waarde voor Sint Anthonis. Deze functie is echter niet meer afleesbaar aan het huis.

2.7 BREESTRAAT 45

Oorspronkelijke functie: woonhuis (kapelanie). Huidige functie: woonhuis. Bouwtype: klein landhuis. Bouwjaar: 1913. Bouwstijl: traditionalisme.

Dit kleine landhuis dateert uit 1913 en werd gebouwd als kapelanie. Het huis werd gerealiseerd aan één van de belangrijke uitvalswegen van St.Anthonis, waar sinds het einde van de 19de eeuw steeds meer kleinere en grotere middenstandswoningen en villaatjes waren verrezen. Het in traditionele stijl opgetrokken pand is in vrij gave staat bewaard gebleven. Omstreeks het midden van de 20ste eeuw is echter het linker bouwdeel enigszins naar achteren verlengd en hier voorzien van een nieuwe achtergevel met topgevel in de stijl van de Delftse school. Ook in de linker zijgevel werden enige wijzigingen aangebracht, verband houdende met deze verbouwing.

De drie dakkapellen op het linker schild zullen niet origineel zijn.

Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Bree-straat, op de oostelijke hoek met de Kolonel Silvertoplaan.

Het pand bezit een samengestelde plattegrond, één bouwlaag en een in de gecomplexeerde kap opgenomen tweede bouwlaag. Links bevindt zich een topgevelrisaliet met één bouwlaag met verhoogde borstwering en een zadeldak met wolfeind boven de voorgevel. Dit diepe (en naderhand verlengde) bouwdeel bezit aan de achterzijde een topgevel. Tegen de rechter zijgevel hiervan sluit een breed dwars geplaatst bouwdeel aan, voorzien van één bouwlaag en een zadeldak met wolfeind boven de rechter zijgevel.

Dit wolfeind is doorgetrokken over het vijfzijdige bovendeel van een rechthoekige uitbouw van deze gevel. Tegen het linker deel van de achtergevel sluit een éénlaags bouwdeel met schilddak aan. Dit gedeelte ligt als het ware evenwijdig aan het diepe bouwdeel met topgevel rechts en wordt ervan gescheiden door een smalle gang en een tweelaags bouwdeel met plat dak. De daken zijn gedekt met rode muldenpannen en rode tuile du Nordpannen (deze laatste vormen de oorspronkelijke dakbedekking) en bezitten eenvoudige mastgoten en houten windveren. Op het linker schild bevinden zich drie dakkapellen met lesse-naarsdaken en één (de middelste) of twee 4-ruits ramen. Wangen met windveren. Voorts bakstenen schoorstenen. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband. De vensters bezitten strekken of segmentbogen en bakstenen lekdorpels. De lage achterbouw met schilddak is gemetseld in halfsteens verband.

De voorgevel bezit in de risaliet links een brede vensterpartij onder een segmentboog. Het middendeel van de vensterpartij springt tweezijdig uit en bezit een eveneens tweezijdig uitspringende bakstenen plint. Het venster bezit een kozijn met drie tussenstijlen, uitspringend kalf en kroonlijst en voorts vier enkelruits ramen met 9-ruits bovenlichten. In de top van de gevel bevindt zich een venster met kozijn met vast kalf en tussenstijl, twee enkelruits ramen met paneelluiken en een 8-ruits bovenlicht. Rechts van de risaliet bevindt zich een portiek, waarboven het dakschild als een luifeltje is voortgezet en hier rust op een houten korbeelstel en muurdam. Het portiek bevat een bakstenen stoep, kozijn met hardstenen onderdorpel, een houten opgeklampte deur met paneel en vierkant raampje met geornamenteerde smeedijzeren raambeschermer en een 12-ruits bovenlicht.

In het rechter deel van de voorgevel bevindt zich een venster met enkelruits schuifraam met 12-ruits bovenlicht en paneelluiken bij het onderraam.

De rechter zijgevel bezit in het midden een rechthoekige uitbouw met vijfzijdig bouwdeel. Op de overgang (halverwege de eerste bouwlaag) bevinden zich natuurstenen blokken met kapellen. De uitbouw bezit in de zijgeveltjes smalle vensters met strek en enkelruits ramen. In de tweede bouwlaag in de brede zijde een vensters met enkelruits raam en 8-ruits bovenlicht. Links van de uitbouw bevindt zich een smal venster met enkelruits raam met paneelluik en 6-ruits bovenlicht. Schuin hierboven een klein venster met 4-ruits raam. Rechts van de uitbouw een venster met enkelruits onderraam en 8-ruits bovenlicht en paneelluik. Schuin hierboven een klein venster met 4-ruits raam. Uiterst rechts sluit op deze gevel een zware, uitgemetselde, zich naar boven verjongende schoorsteen aan. Naast de schoorsteen voorts een bakstenen koekoek met rooster en dubbel enkelruits draairaam. In de zijgevel van de lage achterbouw bevindt zich uiterst links een klein venster. De linker zijgevel bezit twee vensters met strek, kozijn met vast kalf, twee 4-ruits onder-ramen en veelruits bovenlichten (rechts 18-ruits, links 12-ruits). Op deze plaats is een verbouwing uitgevoerd, waarbij tuin- of serre deuren lijken te zijn vervangen door de huidige vensters.

De achtergevel bezit wat betreft het rechter gedeelte in de eerste bouwlaag een venster met strek, enkelruits raam en 12-ruits bovenlicht. In de top van de gevel een venster met strek, kozijn met vast kalf en twee enkelruits ramen en 8-ruits bovenlicht. De top bezit naar opzij uitkragende schouders en ter afsluiting van de schuine zijden een rollaag. In het tweelaags gedeelte aan de achterzijde bevindt zich beneden een ingang met opgeklampte deur en 12-ruits bovenlicht onder een 1,5-steens rollaag. In de bouwlaag hierboven een klein venster met rollaag en 4-ruits draairaam.

In de achtergevel van de éénlaags uitbouw bevindt zich een kozijn met 4-ruits deur. Bakstenen stoep.

Op het erf staat een kleine, in kalkzandsteen in halfsteens verband gemetselde schuur, voorzien van een zadeldak met rode muldenpannen en overstekken met houten windveren. De gevels worden geleed door eenvoudige lisenen. In de voorgevel een ingang met paneeldeur en rollaag en in de top van de gevel een venster met 4-ruits raam en rollaag. In de zijgevels enige getoogde vensters met bakstenen lek-dorpels en veelruits ramen.

Rondom het huis bevindt zich gedeeltelijk een smal bakstenen stoepje. In de hoek-tuin diverse karakteristieke groenelementen, waaronder fors naaldhout (grove den) en een Spaanse aak.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek en in de gemeente Sint Anthonis vrij zeldzaam voorbeeld van een klein landhuis uit 1913, gebouwd in traditionalistische stijl. Deze stijl komt tot uitdrukking in de toegepaste hoofd- en kapvormen (zadeldaken met aan de boerderij-bouwontleende wolfeinden), de venster- en raamvormen met veelruits bovenlichten en luiken bij de onderramen.

Het pand is in vrij gave staat bewaard gebleven. De in het midden van de 20ste eeuw uitgevoerde verbouwing/uitbreiding is met zorg uitgevoerd en sluit wat betreft de details aan op het bestaande werk.

Diverse bijzondere details, zoals het venster met tweezijdig uitspringend midden-deel, portiek met karakteristieke deur en raambeschermer, zijgevel met merkwaardig uitspringend middendeel met vijfzijdige bovenbouw, uitgebouwde schoorsteen.

Het pand maakt deel uit van de nog deels zeer karakteristieke bebouwing aan de Breestraat, één van de belangrijkste hoofdassen in het dorp. Even buiten het centrum van het dorp verzezen sinds het einde van de 19de eeuw aan deze weg diverse karakteristieke woonhuizen, waaronder middenstandswoningen en kleine villa's, die nog voor een deel de karakteristiek van deze weg bepalen. Door zijn markante verschijningsvorm en omliggende tuin en door de ligging op een straathoek heeft het pand een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving. Aardig schuurtje van kalkzandsteen op het erf. Tuin met enige markante groenelementen.

Als voormalige kapelanie bezit het pand enige lokaal sociaal-historische waarde voor Sint Anthonis.

2.8 BRINK (6-)8 (KLOOSTER SINT ANTONIUS ABT)

Het betreft hier een object dat behoort bij het in de kern van Sint Anthonis gesitueerde kerkelijke complex Sint Anthonis. De individuele monumentwaarde van elk van de complexonderdelen is te gering om ze als zelfstandig monument aan te merken.

Evenmin vertegenwoordigt het een bijzonder type of een specifieke architectuurstijl. Het onderhavige object behoort tot de bouwkunst uit de periode 1850-1940, die ook wel wordt aangeduid met de "jongere bouwkunst", en maakt onderdeel uit van het resultaat van het Monumenten Selectie Project (MSP).

Het voormalig klooster van Sint Antonius Abt aan de Brink 8 te Sint Anthonis dateert uit 1896. De ouderdomswaarde is derhalve evident. De architectuurhistorische betekenis is beperkt.

Kloosters zijn niet zeldzaam, vele genieten inmiddels wettelijke bescherming. Sint Antonius Abt vertoont geen bijzondere architectonische kenmerken, veeleer is het een vlak en ongearticuleerd gebouw, met name in de gevelbehandeling.

De monumentale waarde is grotendeels stedenbouwkundig van aard. Het voormalig klooster bepaalt in hoge mate de Brink en geldt als historisch ijk- en referentiepunt. Hoewel deze hoedanigheden onmiskenbaar zijn, kan er geen algemeen belang aan worden toegekend.

2.9 BRINK 9 (PASTORIE)

Het betreft hier een object dat behoort bij het in de kern van Sint Anthonis gesitueerde kerkelijke complex Sint Anthonis. De individuele monumentwaarde van elk van de complexonderdelen is te gering om ze als zelfstandig monument aan te merken.

Evenmin vertegenwoordigt het een bijzonder type of een specifieke architectuurstijl. Het onderhavige object behoort tot de bouwkunst uit de periode 1850-1940, die ook wel wordt aangeduid met de "jongere bouwkunst", en maakt onderdeel uit van het resultaat van het Monumenten Selectie Project (MSP).

In typologisch opzicht is de pastorie aan Brink 9 te Sint-Anthonis geen zeldzaamheid terwijl de gehanteerde stijl niet als vormvast kan worden aangemerkt. De aanwezige monumentwaarden zijn grotendeels stedenbouwkundig van karakter en fungeren als historisch ijk- en blikpunt voor Sint Anthonis. Ofschoon deze hoedanigheden onmiskenbaar zijn, komen zij het locale/regionale niveau niet te boven en is algemeen belang niet aan de orde.

2.10 KOLONEL SILVERTOPLAAN 7

Oorspronkelijke functie: woning gemeentesecretaris. Huidige functie: woonhuis.
Bouwtype: éénlaags huis met zadeldak.

Bouwjaar: 1952 (ontwerp 1951). Architect: Jacq.de Best. Bouwstijl: Delftse school.
Dit pand werd in 1952 gebouwd als woning voor de gemeentesecretaris (de heer H.H.M.van Bommel uit Oploo) van Sint Anthonis (destijds behorend tot de gemeente Oploo). Het uit 1951 daterende ontwerp werd geleverd door de architect Jacq. de Best uit Boxmeer. Het pand werd gebouwd in de stijl van de Delftse school en heeft met zijn traditionele hoofdvorm en markante kap, de vele siermetselwerkdetails en het sterk ambachtelijke materiaalgebruik een zeer karakteristieke uitstraling. Het huis is in vrij gave staat bewaard gebleven. Het vrijstaande pand is gelegen in een ruime tuin aan de oostelijke zijde van de Kolonel Silvertoplaan.

Het pand bezit in hoofdzaak een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een fors zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel. Het dak is gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en bezit op de nokeinden (in het verlengde van de zijtopgevels) grote bakstenen schoorstenen, afsluitend met een overkragende bakstenen lijst. Op het achterschild bevindt zich een derde bakstenen schoorsteen.

Aan voor- en achterzijde bezit het dak een overstek op doorgestoken, geprofileerde kapsporen. Zinken goten. Het achterschild wordt rechts doorbroken door een kleine dakkapel (eigenlijk een vlaams geveltje, in het verlengde van het muurwerk doorgestoken door de dakvoet) met zadeldakje en 4-ruits raam met glas-in-lood. Tegen de achtergevel bevindt zich rechts een rechthoekige lage aanbouw met lessenaarsdak, gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen en voorzien van een bakstenen schoorsteen. Tegen het rechter deel van de achtergevel van deze uitbouw bevindt zich een bakstenen kolenbak met lessenaarsvormige afdekking.

De gevels zijn gemetseld in baksteen in kettingverband en voorzien van een bakstenen plint met trasraam. Voor- en achtergevel sluiten aan de bovenzijde af met een eenvoudige strook siermetselwerk. De vensters bezitten bakstenen lekdorpels en bezitten ongeprofileerde kozijnen.

De voorgevel is drie traveeën breed en asymmetrisch van indeling. Rechts bevinden zich twee grote vensters met grote 1/2- steens segmentbogen met uitspringende deklijsten en grote, met siermetselwerk gevulde boogvelden. De vensters bezitten voorts 4-ruits stolpramen en tweedelige bovenlichten met glas-in-lood. Geheel links bevindt zich een klein venster met een zelf- de boogafsluiting, maar met een 4-ruits stolpraam. De vensters bezitten persiënnes.

Beide zijgevels worden bekroond door een topgevel met naar opzij uitkragende schouders. De schuine zijden sluiten af met een rollaag, die in de geveltop eindigt tegen een zware, licht uitgemetselde schoorsteen met segmentboogje aan de onderzijde. De rechter zijgevel bezit in de eerste bouwlaag links een ingang met dubbele 3-ruits tuindeur met glas-in-loodpanelen, onder een boogveld als in de voorge-

vel. Rechts bevindt zich een venster van hetzelfde type als rechts in de voorgevel. In de top van de gevel bevinden zich twee vensters met steens strekken. Het rechter venster bezit een 4-ruits stolpraam, het linker drie 2-ruits ramen, waarvan het middelste een vast raam is en de andere draaiende ramen. De linker zijgevel bezit in de middenas de hoofdingang, geplaatst in een ondiep getoogd portaal met afgeschuinde dagkanten en een steens segmentboog met zware kunststenen geboortestenen.

Ook beneden bevinden zich in de dagkanten grote kunststenen blokken. Het getoogde kozijn bezit hardstenen neuten en onderdorpel en een blank houten strokendeur met 4-ruits raampje. Rechts naast de ingang bevindt zich een lantaarn. Links naast de ingang bevindt zich een klein getoogd venster met 1/2-steens segmentboog en getoogd enkelruits raam met glas-in-loodpaneel. Links hiervan bevindt zich een zeer klein venster (toiletvenster) met rollaag en enkelruits glas-in-loodraampje. In de top van de gevel bevinden zich twee vensters met steens strekken. Het rechter venster bezit een 4-ruits stolpraam, het linker een 2-ruits raam. Voor het linker deel van deze gevel bevindt zich een bakstenen koekoek met ijzeren rooster. De bakstenen koekoek sluit rechts aan op de bakstenen stoep voor de ingang.

De achtergevel bezit links een venster met twee 2-ruits ramen en persiennes. De uitbouw tegen het rechter deel van de achtergevel bezit in de achtergevel twee kleine vensters met 4-ruits ramen. In de zuidelijke zijgevel bevindt zich een ingang met rollaag en houten deur, in de noordelijke zijgevel een klein venster met rollaag en 4-ruits raam. Tegen het linker deel van de achtergevel bevindt zich een niet oorspronkelijk afdak (geen monumentale waarde).

Tuinelementen: Het huis is gelegen op een terrasachtige verhoging in een grote tuin, die aan de straatzijde wordt afgesloten door een lage bakstenen tuinmuur, bekroond door een bakstenen ezelsrug. Links en geheel rechts (voormalige oprit garage?) bevinden zich iets hoger opgemetselde bakstenen posten, bekroond met gecementeerde dekplaten met diamantkoppen. Tussen het linker paar posten bevindt zich een houten draaihek, tussen het rechter paar een vast houten hekwerk. De tuin sluit aan de rechter zijde af met een coniferen haag. Voorts wordt het beeld van de tuin in hoge mate bepaald door twee forse eiken, die in de brede berm voor de tuinmuur staan. Grote achtertuin.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek voorbeeld van een bescheiden woonhuis uit het midden van de 20ste eeuw, gebouwd in de stijl van de Delftse school. Deze zeer traditioneel georiënteerde bouwstijl uit zich in de sterk historiserende hoofdvorm van het huis met fors, met pannen gedekt zadeldak tussen zijtopgevels met overkragende schouders, het ambachtelijke materiaalgebruik, veel siermetselwerk, de venster- en raamdetaïls, persiennes, etc.

Kenmerkend is ook de sterk benadrukte ingangspartij in de zijgevel, met kunststenen blokken en schuin geplaatste dagkanten. Het pand vertegenwoordigt één van de beste en gaafst bewaarde voorbeelden van deze stijl in de gemeente Sint Anthonis.

Het gebouw is in vrij gave staat bewaard gebleven.

Zorgvuldig gedetailleerde bakstenen gevels met karakteristieke vensters met roedenramen en persiennes. Ingangspartij, glas-in-lood, veel siermetselwerkdetaïls, dak met hoekschoorstenen, etc.

Het pand is een ontwerp van de Boxmeerse architect J. de Best.

Door zijn markante hoofdvorm, het karakteristieke materiaalgebruik, de schilderachtige detailleringen en vooral ook door de prominente ligging op een lichte verhoging in een verzorgd aangelegde tuin heeft het pand een zeer beeldbepalend karakter voor de directe omgeving.

Voortuin met bakstenen muurtje en posten, diverse hagen; het huis is gelegen op een terrasvormige verhoging.

Als historische ambtswoning van de voormalige gemeente Oploo bezit het huis enige lokaalhistorische waarde.

2.11 LEPELSTRAAT 5

Oorspronkelijke en huidige functie: woonhuis.

Bouwtype: bakstenen dwarshuis met 1 bouwlaag met zadeldak.

Bouwjaar: ca. 1800, latere modernisering.

Deze kleine woning dateert in oorsprong uit omstreeks 1800. uit deze periode bleven het metselwerk in handvormsteen bewaard en enige details in het inwendige, zoals de geprofileerde deurkozijnen in de gang. Omstreeks het midden van de 19de eeuw zijn de schuiframen en andere details vernieuwd. De voordeur dateert uit de eerste helft van de 20ste eeuw. Oorspronkelijk bevond zich in het achterste gedeelte van het pand een kleine stalruimte. De rechter zijgevel, gelegen aan een doorgang naar de achtererven van deze zijde van de Lepelstraat, heeft altijd vrij gestaan. De linker zijgevel gaat schuil achter een modern (bedrijfs)pand, dat oudere bebouwing vervangt, welke tegen nr. 5 was aangebouwd. In het recente verleden is het pand, dat in vrij slechte staat verkeerde, ingrijpend hersteld. Balklaag, kap en plafonds werden vernieuwd, evenals de achtergevel en elementen in het inwendige. Ondanks deze verbouwingen bleef het historische karakter van de woning geheel behouden. De Lepelstraat behoort tot de oudste straten in het dorp Sint Anthonis, waar reeds in de eerste helft van de 19de eeuw sprake was van min of meer geconcentreerde dorpsbebouwing. Op de kadastrale kaart van omstreeks 1830 is te zien, dat ter plekke van Lepelstraat 5 reeds toen een huis stond. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Lepelstraat, aan het gedeelte van deze straat dat de zuidelijke begrenzing vormt van de Brink. Het pand maakt dan ook deel uit van de deels nog belangwekkende randbebouwing van dit karakteristieke middelpunt van het dorp.

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, geplaatst tussen topgevels boven de zijgevels, waarvan alleen de rechter vrijstaat. Aan de achterzijde is het dak diep afgestoken boven de beduidend lager opgemetselde achtergevel. Het dak is gedekt met gesmoorde oud Hollandse pannen (voorschild) en rode oud Hollandse pannen (achterschild). Schoorstenen ontbreken.

De voorgevel is vier traveeën breed en asymmetrisch van indeling. De gevel is gemetseld in oude baksteen (handvormsteen) in kruisverband en sluit aan de bovenzijde af met een bakstenen profielijst met kwarttrondprofilering. De gevel bezit een gepleisterd plint. De tweede travee van rechts bevat een ingang met bakstenen strek, kozijn met duivejager, jaren '20 paneeldeur met enkelruits raampje en een 2-ruits bovenlicht. De overige traveeën bevatten een venster met strek, natuurstenen lekdorpel, gepend kozijn met luikspinning, 6-ruits schuifraam en houten luiken. De gevel bezit eenvoudige staafankers.

Alleen de rechter zijgevel is zichtbaar. Deze is gemetseld in oude baksteen in kruisverband en bevat diverse staafankers. Het bovenste deel van de gevel lijkt in wat jongere baksteen te zijn gemetseld/hersteld. De gevel sluit aan de bovenzijde (schuine zijden) af met een rollaag. In de eerste bouwlaag bevindt zich een klein niet oorspronkelijk venster met enkel-ruits raam (niet monumentaal). In de top van de gevel een klein venster met strek en vernieuwd 4-ruits raampje.

De wit gepleisterde achtergevel is in het recente verleden vrijwel geheel vernieuwd en voorzien van nieuwe deur- en vensterdetailleringen. Links bevindt zich een ingang met nieuwe deur, rechts hiervan een klein venstertje met enkelruits raam, een breed venster met twee 4-ruits ramen en een klein venster met 4-ruits raam (niet monumentaal).

De oude indeling van het huis is nog grotendeels intact. Bij de in het recente verleden uitgevoerde renovatie werd de oude balklaag verwijderd en de kap vernieuwd. Ondermeer van belang zijn nog: fraaie tegelvloer in de gang met tegels in perspectivische kubuspatronen (geel, zwart en rood) en randen in meanderpatronen (ca. 1900); diverse geprofileerde deurkozijnen (ca. 1800) en eenvoudige paneeldeuren. In het vertrek links voor dubbele bedstededeuren met panelen.

Ondiep voortuintje met niet oorspronkelijk hekwerk (niet monumentaal). De achtertuin wordt afgesloten door een vernieuwde bakstenen tuinmuur (niet monumentaal).

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek voorbeeld van een kleinschalige historische dorpswoning uit de 19de eeuw, waarvan de oorsprong omstreeks 1800 ligt. Het pand is van een in de gemeente sint Anthonis inmiddels vrij zeldzaam bouwtype. Dergelijke met de brede gevel aan de straat geplaatste woonhuisjes (dwarshuistype), oorspronkelijk veelal met een stal aan de achterzijde, bepaalden vroeger het dorpsbeeld. Karakteristiek en zeldzaam is de bij de verbouwing gehandhaafde lage achtergevel en diep afgestoken achterschild. Bij deze woonhuizen ontbreken veelal verwijzingen naar de in het verleden gangbare bouwstijlen.

Het pand is wat betreft hoofd- en kapvorm, voor- en zijgevel in grotendeels oorspronkelijke staat bewaard gebleven. Wel werd de voordeur ooit vernieuwd en in het recente verleden achtergevel en inwendige elementen. Historisch materiaalgebruik, voorgevel met oude kozijnen en ramen, bakstenen profielijst, elementen in het inwendige, zoals fraaie gangvloer, kozijnen en deuren. Bijzondere tegelvloer in gang, deurkozijnen met paneeldeuren, bedstededeuren, indeling.

Het object is karakteristiek voor het zichtbaar houden van het oorspronkelijke beeld en karakter van het dorp sint Anthonis, dat vroeger werd bepaald door kleinschalige woonhuizen en boerderijen met grote tuinen, geschaard rond Lepelstraat/Molenstraat, Brink en Breestraat, welke deel uitmaken van de oudste stedenbouwkundige structuur van het dorp. De meeste huizen stonden met de brede, vaak symmetrisch ingedeelde voorgevel naar de straat gericht. De grote achtererven waren in gebruik als moestuin of boomgaard. Aan Brink en Lepelstraat bevindt zich nog een aantal karakteristieke historische panden (woonhuizen, kerkelijke bebou-

wing), die tezamen met de historische aanleg en groenelementen een waardevol historisch dorpsgezicht vormen.

Het object maakt deel uit van de historische dorpsbebouwing van Sint Anthonis, welke aan de Lepelstraat en Brink nog in diverse markante gebouwen vertegenwoordigd is.

Door zijn karakteristieke situering en kleinschalige, historische hoofd- en kapvorm en gevelindelingen bezit het pand een zeer beeldbepalend karakter voor de directe omgeving van de Lepelstraat en Brink.

Het pand bezit een ondiepe voortuin en diepere achtertuin, zoals in het verleden veelal gebruikelijk was in het dorp.

Voorbeeld van kleinschalig en eenvoudig dorps woonhuis (arbeiderswoning met stal), van belang voor het zichtbaar houden van de sociale gelaagdheid in het verleden. Hierdoor enige lokale historisch-sociale en maatschappelijke waarde.

2.12 MOLENSTRAAT 13A

Woonhuis. Bouwtype: dwarshuis met mansardedak en dakhuis. Bouwjaar: 1912.

Bouwstijl: neo-rennaissance- en art nouveau elementen, traditionalisme.

Historie en ligging: Dit vrijstaande woonhuis werd getuige de gevelsteen in het portiek in 1912 gebouwd aan de noordelijke zijde van de Molenstraat, welke in aanleg behoort tot de oudste straten in het dorp Sint Anthonis. Deze straat heeft naar het oosten toe zijn vervolg in de Lepelstraat, die zuidelijk langs de Brink verloopt. Dit deel van de Molenstraat kende reeds in de 18de en vroege 19de eeuw dorpsbebouwing, waaronder het korenmolencomplex. Hiervan bleef het grotendeels 18de eeuwse molenaarshuis bewaard. Wellicht heeft het pand Molenstraat 13 ook een relatie tot deze molen gehad, getuige de voorstelling van een standerdmolen in het glas-in-loodpaneel boven de voordeur.

Het huis, dat opvalt door zijn rijke toepassing van siermetselwerk in gele en rode steen, is in vrij gave staat bewaard gebleven. Met name in het begin van de jaren '50 werden verbouwingen uitgevoerd, waaronder het moderniseren van de achterbouwen het interieur. Uit deze periode dateren ook het rondboogvenstertje in de achtergevel en de voordeur in het portiek. De vensters zijn voorzien van rolluiken. Het pand is gesitueerd aan de noordelijke zijde van het westelijke deel van de Molenstraat (westelijk van de aansluiting van de Henri Dunantstraat). Door de lichte kromming van de Molenstraat staat het huis enigszins schuin gesitueerd op de as van het oostelijke deel van deze straat.

Beschrijving: Plattegrond en opbouw: Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een mansardedak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel en boven de zijgevels voorzien van wolfeinden. De voorgevel wordt boven de middenas bekroond door een dakhuis met zadeldak en wolfeind. Tegen de achtergevel sluit een niet oorspronkelijke aanbouwaan, zonder monumentale waarde.

Het dak is gedekt met gesmoorde tuile du Nordpannen met platte wel en driehoekige vlakjes aan de bovenzijde. Het dak bezit voorts houten bakgoten op houten klossen en houten windveren.

Op de nok twee originele bakstenen schoorstenen met siermetselwerkdetails in gele steen.

De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van een gepleisterd plint, welke aan de bovenzijde afsluit met een 1/2-steens rollaag. Onder de vensters bevinden zich rechthoekige gepleisterde panelen, omgeven door rollagen. Voorts worden de gevels verlevendigd door in gele en rode baksteen uitgevoerde banden en rollagen ter hoogte van onderen bovendorpels van de vensters en ter afsluiting van de voorgevel. De gele stenen zijn van het type verblendsteen.

De vensters sluiten aan de bovenzijde af met in rode en gele steen uitgevoerde segmentbogen met gepleisterde geboortestenen en boogvelden met siermetselwerk, eveneens in gele en rode steen. In de gevels zijn fraaie smeedijzeren ankers aangebracht, voorzien van gestileerde bloemmotieven in art nouveau-stijl.

Voorgevel: De voorgevel is vijf traveeën breed en symmetrisch van indeling. De middenas bevat een portiek met segmentboog in gele en rode steen, afsluitend met laag koppen in gele steen. Voorts gepleisterde geboortestenen. Het portiek bevat verder dagkanten in helrode profielsteen, een getoogd bakstenen gewelfje, een hardstenen stoep, onderdorpel en een uit de jaren '50 daterende deur met enkelruits raam en smeedijzeren rooster.

Boven het met een bloktand gedecoreerde kalf bevindt zich een enkelruits bovenlicht met glas-in-loodpaneel, voorstellende een standerdmolen. In het portiek een hardstenen gevelsteentje met tekst: "P.S. 30 Juni 1912".

Aan weerszijden van het portiek bevinden zich twee vensters met geglazuurde geprofileerde lekdorpels, ongeprofileerde kozijnen en enkelruits schuiframen met 6-ruits bovenlichten met kathedraalglas.

Het bakstenen dakhuis boven de middenas bezit geblokte verspringende hoekdelen en vensterdagkanten (kunststeen).

Het venster bezit een kozijn met twee tussenstijlen en drie enkelruits ramen. De top van de gevel is in quasi houten vakwerk uitgevoerd, waarin een driedelige vensterpartij is opgenomen.

De verticale houten stijlen zijn voorzien van ingesneden decoraties. In het baksteenwerk zijn tenslotte twee gele verblendstenen kruisjes verwerkt.

Zijgevels: De rechter zijgevel is twee traveeën breed en bevat in de eerste bouwlaag twee vensters van hetzelfde type als in de voorgevel. In de top van de gevel bevinden zich twee vensters met eenvoudiger segmentbogen in gele en rode steen, geglazuurde lekdorpels en stolpramen met 6-ruits bovenlichtjes. Rechts voor de gevel een kederkoekoek met smeedijzeren rooster en dubbel draairaam.

De linker zijgevel is overeenkomstig de rechter zijgevel uitgevoerd.

Achtergevel: De achtergevel gaat grotendeels schuil achter een in de jaren '50 toegevoegde/verbouwde aanbouw. Deze bezit geen monumentale waarde.

De achtergevel bezit eenvoudige staafankers en een rollaag. Geheel rechts is, waarschijnlijk eveneens in de jaren '50 een rondboogvenster ingebroken (niet monumentaal).

Interieur: In het interieur zijn onder meer van belang: fraaie tegelvloer in de centrale gang, met groen geglazuurde tegelplint; diverse geprofileerde deurkozijnen met paneeldeuren met 6-ruits bovendelen; in de gang twee stucplafonds met geornamenteerde lijsten en hoekrozetten met zonnebloemmotieven.

Erf/tuin/groenelementen: Voortuin met laag bakstenen tuinmuurtje (geen monumentale waarde) en jonge groenelementen. Links van het huis (westzijde) bevindt zich een smal perceel met enig naaldbout.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek voorbeeld van een middelgrote dorpswoning uit het begin van de 20ste eeuw, van het in deze streek veelvuldig voorkomende dwarshuistype, in dit geval met mansardedak en dakhuis. In deze periode werden diverse woningen gebouwd, die een rijke mengeling van stijlinvloeden vertonen, zoals bij Molenstraat 13 het geval is: sierbanden, gemetselde vensterbogen en geblokte verspringende hoekdelen (dakhuis) zijn elementen ontleend aan de neo-rennaissance; hoofdvorm met kap met wolfeinden, bouwtype met voorname symmetrische voorgevel en de vensters

met schuiframen en veelruits bovenlichten zijn uitingen van het traditionalisme. De muurankers zijn in art nouveaustijl uitgevoerd. Typisch "eigentijds" zijn de diverse siermetselwerkdetails en geprofileerde gebakken onderdelen (portiekdagkanten, lekdorpels) in gekleurde steen.

Ondanks de verbouwingen, uitgevoerd in de jaren '50 (merendeels aan de achterzijde uitgevoerd), bleef het pand in vrij oorspronkelijke staat bewaard.

Markante hoofdvorm met mansardedak, wolfeinden en dakhuis; kleurig materiaalgebruik in diverse soorten gebakken (profiel) steen, pleister- en houtwerk; fraaie muurankers. Bovenlicht met glas-in-loodvoorstelling; dakbedekking, etc.

Nog enige markante oorspronkelijke elementen, waaronder een tegelvloer in de gang.

Het object is karakteristiek voor het zichtbaar houden van het oorspronkelijke beeld en karakter van het dorp Sint Anthonis, dat vroeger werd bepaald door kleinschalige woonhuizen en boerderijen met grote tuinen, geschaard rond Lepelstraat/Molenstraat, Brink en Breestraat, welke deel uitmaken van de oudste stedenbouwkundige structuur van het dorp. De meeste huizen stonden met de brede, vaak symmetrisch ingedeelde voorgevel naar de straat gericht.

De grote achtererven waren in gebruik als moestuin of boomgaard.

Door zijn prominente ligging en opvallende verschijningsvorm bezit het pand een beeldbepalend karakter voor de directe omgeving.

2.13 LEPELSTRAAT 14-14A

Bakstenen (dubbel) woonhuis. Huis met 1 bouwlaag met zadeldak, symmetrisch ingedeelde voorgevel. Bouwjaar: ca.1880-1890.

Historie en ligging: Deze kleine woning dateert in zijn huidige verschijningsvorm uit het laatste kwart van de 19de eeuw en onderging in de loop der jaren diverse wijzigingen.

Thans bevat het pand twee woningen, een situatie die waarschijnlijk niet oorspronkelijk is. De hoofdingang van nr. 14 bevindt zich in de voorgevel, die van 14a in de linker zijgevel.

De Lepelstraat behoort tot de oudste straten in het dorp Sint Anthonis, waar reeds in de eerste helft van de 19de eeuw sprake was van min of meer geconcentreerde dorpsbebouwing. Het pand is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van de Lepelstraat, nabij de aansluiting van de Kleine Dijk/Kolonel Silvertoplaan.

Beschrijving: Plattegrond en opbouw: Het pand bezit in hoofdzaak een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, geplaatst tussen topgevels boven de zijgevels. Het dak is gedekt met ge-

smoorde oud Hollandse pannen en bezit eenvoudige zinken mastgoten en een bakstenen schoorsteen op de nok. Aan de achterzijde bevindt zich een afsteek onder een lessenaarsdak.

De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van een laag gepleisterd plint. De gevels bezitten eenvoudige staafankers.

Voorgevel: De voorgevel is drie traveeën breed en symmetrisch van indeling. In de middenas bevindt zich de hoofdingang, voorzien van een rijk geprofileerde gepleisterde omlijsting, welke bij het bovenlicht is voorzien van een extra rechthoekige geprofileerde boog op consoles. De boog bezit midden boven een gepleisterd ornament. De Ingang bevat voorts een modern kunststofkozijn, een niet oorspronkelijke deur en een bovenlicht met gietijzeren levensboom. Tenslotte bezit de ingang een rijk geprofileerde natuurstenen onderdorpel. Aan weerszijden bevindt zich een venster met strek in rode en gele steen, hardstenen lekdorpel en vernieuwd kozijn en raam.

Zijgevels: Beide zijgevels worden bekroond door topgevels met bakstenen blok- tandlijsten en gecementeerde afdeklijsten. Op de top van de gevels een gepleisterde schoorsteen met siermetselwerkbekroning.

De rechter zijgevel bevat twee vensters met strekken, natuurstenen lekdorpen en vernieuwde ramen. In de top van de gevel bevinden zich twee kleine vensters met vernieuwde ramen. Tussen deze vensters bevindt zich de strek van een dichtgezet venster.

De linker zijgevel bezit rechts een venster met strek, hardstenen lekdorpel en niet oorspronkelijk enkelruits raam met bovenlicht. Links hiervan een ingang met opgeklampte deur en enkelruits bovenlicht. In de top van de gevel bevinden zich drie venstertjes, waarvan de middelste met strek en 4-ruits schuifraam. De niet oorspronkelijke vensters aan weerszijden bezitten enkelruits ramen met enkelruits bovenlichten.

Achtergevel: De aanbouw tegen de achtergevel is grotendeels gewijzigd.

Erf/tuin/groenelementen: Smal voortuintje, deels afsluitend met lage geschoren hagen. Diep achtererf.

Het object is van algemeen belang wegens zijn schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde.

Karakteristiek voorbeeld van een kleinschalige historische dorpswoning uit het einde van de 19de eeuw, van een in de gemeente sint Anthonis inmiddels vrij zeldzaam bouwtype. Dergelijke met de brede gevel aan de straat geplaatste woonhuisjes, oorspronkelijk veelal met een stal aan de achterzijde, bepaalden vroeger het dorpsbeeld. Bij deze woonhuizen ontbreken veelal verwijzingen naar de in het verleden gangbare bouwstijlen. Dit pand bezit echter een voor dit type opvallend rijke ingangspartij, herinnerend aan de eclectische en neo-classicistische villa-architectuur.

Bij recente verbouwingen heeft het pand diverse oorspronkelijke venster- en raamdetails verloren. De kleinschalige historische hoofd- en kapvorm bleef wel behouden.

Bijzonder detail is de voor dit bouwtype opmerkelijk rijk uitgevoerde ingangspartij met geprofileerde omlijsting en natuurstenen onderdorpel. Voorts aardige details bij topgevelbeëindigingen, schoorstenen, etc.

Het object is karakteristiek voor het zichtbaar houden van het oorspronkelijke beeld en karakter van het dorp sint Anthonis, dat vroeger werd bepaald door kleinschalige

ge woonhuizen en boerderijen met grote tuinen, geschaard rond Lepelstraat/Molenstraat, Brink en Breestraat, welke deel uitmaken van de oudste stedenbouwkundige structuur van het dorp. De meeste huizen stonden met de brede, vaak symmetrisch ingedeelde voorgevel naar de straat gericht.

De grote achtererven waren in gebruik als moestuin of boomgaard. Bij de woning Lepelstraat 14 is deze situatie nog grotendeels voorhanden. Met name vanaf de Kleine Dijk bleef zo een vrijwel ongeschonden, zeer landelijk dorpsbeeld behouden, gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, veel groen (tuinen, hagen, boomgaard) en de torenspits van de St. Antonius Abt kerk. Dit dorpsgezicht is door zijn uniciteit van grote waarde.

Het object maakt deel uit van de historische dorpsbebouwing van Sint Anthonis, welke aan de Lepelstraat en Brink nog in diverse markante gebouwen vertegenwoordigd is.

Door zijn kleinschalige, historische hoofd- en kapvorm en gevelindelingen bezit het pand een zeer beeldbepalend karakter voor de directe omgeving van de Lepelstraat. Het pand bezit een ondiepe voortuin en groot achtererf, zoals in het verleden gebruikelijk was in het dorp.

Voorbeeld van kleinschalig en eenvoudig dorps woonhuis (arbeiderswoning), van belang voor het zichtbaar houden van de sociale gelaagdheid in het verleden. Hierdoor enige lokale historisch-sociale en maatschappelijke waarde.

2.14 LEPELSTRAAT 17-18

Oorspronkelijke en huidige functie: woonhuis.

Bouwtype: bakstenen dwarshuis met zadeldak.

Bouwjaar: ca. 1900, recentelijk sterk gewijzigd. Bouwstijl: traditionalisme.

Dit woonhuis dateert in oorsprong uit ca. 1900 en is in het recente verleden wat betreft de detailleringen van vensters en ingang vrij ingrijpend vernieuwd. Van de vensters werden niet alleen de ramen vervangen door moderne exemplaren, maar ook de kozijnen. Voorts zijn de luiken niet meer origineel. Gewijzigde achterbouw. Het vrijstaande pand is gesitueerd aan oostelijke zijde van de Lepelstraat, haaks op het westelijke deel van deze straat, op de aansluiting van de Kolonel Silvertoplaan.

Het pand bezit een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel, gedekt met gesmoorde oud Hollandse pannen en voorzien van eenvoudig geprofileerde goten, rustend op rijk uitgevoerde bakstenen lijsten. De gevels zijn gemetseld in baksteen in kruisverband en voorzien van een gepleisterd plint.

Vensters en ingangen sluiten aan de bovenzijde af met segmentbogen. Kozijnen, ramen en luiken zijn vernieuwd. De symmetrisch ingedeelde voorgevel bevat vijf traveeën en in de middenas de hoofdingang met niet oorspronkelijke deur en bovenlicht. Deze gevel sluit aan de bovenzijde af met een gepleisterde architraaf en een bakstenen fries met kroonlijst in siermetselwerk. Aan de achterzijde bevindt zich een gewijzigde lage aanbouw met zadeldak.

Deels bestrate tuin met niet oorspronkelijke tuinmuur en poort. Ondiepe voortuin met linden. Geen oorspronkelijke beplanting.

Oorspronkelijk een karakteristiek voorbeeld van een woonhuis van het dwarshuis-type uit omstreeks 1900, van een oorspronkelijk vaker voorkomend type. Het pand is in traditionele stijl gebouwd: vensters met segmentbogen, symmetrisch ingedeelde voorgevel, enkele siermetselwerkdetails. Vooral door het moderniseren van alle vensterdetails, welke voor dergelijke eenvoudige woonhuizen tot de belangrijkste beeldbepalende details behoren, bezit het pand een vrij lage architectuur- en bouwhistorische waarde.

Vrijwel alle oorspronkelijke details van vensters e.d. zijn vernieuwd. Er is dus geen sprake meer van een hoge mate van oorspronkelijkheid.

Oude hoofd- en kapvorm, dakbedekking, siermetselwerkfries.

Het object is door zijn oude hoofdvorm nog in enige mate karakteristiek voor het zichtbaar houden van het oorspronkelijke beeld en karakter van het dorp Sint Anthonis, dat vroeger werd bepaald door kleinschalige woonhuizen en boerderijen met grote tuinen, geschaard rond Lepelstraat/Molenstraat, Brink en Breestraat, welke deel uitmaken van de oudste stedenbouwkundige structuur van het dorp. De meeste huizen stonden met de brede, vaak symmetrisch ingedeelde voorgevel naar de straat gericht. Aan deze situeringswaarde wordt overigens afbreuk gedaan door de al te opvallend vernieuwde geveldetaileringen, waardoor het historische karakter van het huis is aangetast.

Door zijn nog historische hoofd- en kapvorm en gevelindelingen en de prominente ligging bezit het pand nog enige beeldbepalende waarde voor de Lepelstraat.

Verslag van de inspraakbijeenkomst met betrekking tot het bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2001", gehouden op maandag 22 oktober 2001, aanvang om 20.00 uur in het gemeentehuis

Aanwezig:

- namens de gemeente: wethouder P. Bos en mevrouw A. Heijnemans (bureau VROM)
 - 47 belangstellenden
-

Inleiding

De heer Bos heet de aanwezigen van harte welkom en geeft aan wat de bedoeling is van deze inspraakavond. Na deze inleiding geeft hij het woord aan mevrouw Heijnemans.

Toelichting op het plan

Mevrouw Heijnemans geeft een toelichting op het plan. Ingegaan wordt onder meer op de aanleiding, de begrenzing en het doel van het bestemmingsplan. Op basis van een in 1996 vastgestelde detailhandelsnota is in dit plan een winkelconcentratiegebied opgenomen. Voor dit gebied is de globale bestemming "Dorpscentrum" opgenomen. Binnen deze bestemming is nieuwvestiging of verplaatsing van detailhandel zondermeer mogelijk. Buiten het concentratiegebied is gekozen voor een wat gedetailleerdere opzet, maar met de nodige flexibiliteit. Via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn tal van veranderingen van functies mogelijk gemaakt. Vervolgens is een aantal bestemmingen nader toegelicht.

Na de toelichting op het plan en de aansluitende pauze waarin de gelegenheid bestond het plan te bestuderen en schriftelijk vragen te formuleren, werden als eerste de schriftelijke vragen beantwoord en vervolgens was er nog de gelegenheid om mondeling vragen te stellen of in te spreken.

Inspraakronde

Aangezien een gedeelte van de vragen betrekking bleek te hebben op enkele specifieke onderdelen van het plan worden de reacties in onderstaande tekst per thema samengevat.

Verkeer en parkeren

De heer Van der Burgt vraagt om in te gaan op de parkeerplaatsen bij winkels en woningen. Zijn er bijvoorbeeld nieuwe tellingen?

De heer Bos geeft aan dat in het plan een paragraaf is opgenomen over parkeren. Hierbij is aangegeven dat in het kader van het bestemmingsplan "De Merret" het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend en dat de parkeervoorzieningen reeds voor het nieuwe centrum getroffen zijn. Uit het geactualiseerd overzicht blijkt zelfs een positief saldo te resteren.

De heer Cornelissen heeft opgemerkt dat de rotonde Breestraat-Kol.Silvertoplaan niet in het plan is opgenomen en vraagt of deze rotonde daardoor definitief van de baan is.

De heer Bos meldt hierover dat de provincie inderdaad geen prioriteit geeft. Wat nog eerder aan de orde zal zijn is een rotonde op het kruispunt Boxmeerseweg- Gemertseweg-Dr.Verbeeklaan- Stevensbeekseweg.

De vraag is gesteld dat als de Breestraat als problematisch wordt ervaren vanwege verkeersdrukke welke bestemming is er dan wel mogelijk. Verkeersdrukke levert toch ook geluidsoverlast op voor wonen.

De heer Bos antwoordt hierop dat in de detailhandelsnota er reeds voor gekozen is om het winkelgebied te verplaatsen van de drukke Breestraat naar een meer verkeersluwe gebied. Voor het overige kunnen bedrijven, kantoren en woningen aan de Breestraat blijven of worden gevestigd. Met name bij het wonen dient aangetoond te worden dat aan de geluidsnormen voldaan kan worden.

De heer Van de Mortel geeft aan dat ondanks de geplaatste flitspalen in de Breestraat op het tussenliggende stuk hard gereden wordt. Dit geldt ook voor de Henri Dunasstraat.

De heer Bos: de gemeente heeft getracht hier wat aan te doen door ook de Henri Dunasstraat aan te merken als 30 km-zone. Maar tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat we afhankelijk zijn van het gedrag van de automobilist.

Beeldbepalende panden

De heer Manders vraagt wat "beeldbepalend" inhoudt voor wat betreft het verbouwen of mogelijke subsidies.

Mevrouw Heijnemans antwoordt dat de aanduiding beeldbepalend pand betekent dat het betreffende gebouw in uiterlijke verschijningsvorm en architectuur gehandhaafd dient te blijven. Voor het overige zijn er geen beperkingen. De gemeente heeft geen gemeentelijke monumentenlijst vastgesteld en biedt ook geen subsidiemogelijkheden. Er zijn wel voornemens om het lidmaatschap van de monumentenwacht voor rekening van de gemeente te laten komen. Dit betekent dat de eigenaren van deze panden gratis deskundig advies ontvangen over de onderhoudstoestand van hun pand.

De heer Willems vraagt wanneer een pand de aanduiding "beeldbepalend" krijgt.

De heer Bos antwoordt hierop dat in het verleden een wekgroep "cultureel erfgoed" is samengesteld. Deze wekgroep heeft een lijst samengesteld met beeldbepalende panden. Criteria waaraan getoetst werd is onder andere dat het moest gaan om panden voor de tweede Wereldoorlog en het panden betreft die karakteristiek of uniek zijn voor dit gebied.

Horeca

Schriftelijk is door meerdere de vraag gesteld in hoeverre de horecabestemming mogelijk is binnen of buiten het concentratiegebied.

Mevrouw Heijnemans antwoordt hierop dat de bestaande horecabedrijven een positieve bestemming hebben gekregen. Nieuwvestiging van "lichte horeca", zoals een café restaurant, hotel, is uitsluitend mogelijk binnen het concentratiegebied.

Detailhandel

De heer Manders vraagt in hoeverre detailhandel op de bestaande branche is bestemd, ook indien dit bedrijf enige tijd stil ligt.

Mevrouw Heijnemans antwoordt hierop de planperiode zo'n 10 jaar bedraagt. Ondanks dat een detailhandelszaak op dit moment wat minder actief is, maar de bestemming wenst te behouden voor de toekomst nemen wij deze ook positief mee.

Overige reacties

De vraag wordt voorgelegd waarom met dit plan niet wordt gewacht tot het tijdstip waarop de nieuwe ontwikkelingen in het dorp meer gestalte krijgen. Dit leidt tot ad hoc regelingen en komt de overzichtelijkheid niet ten goede.

Mevrouw Heijnemans geeft aan dat de locaties "Schuurmans" en "Vollenberg" bedoeld worden. De nieuwe ontwikkelingen op deze locaties zijn nog onvoldoende duidelijk om op te nemen in dit bestemmingsplan. Mocht tijdens de procedure van dit bestemmingsplan de locatie "Schuurmans" voldoende zijn uitgewerkt dat kan dit nog bij het ontwerpplan meegenomen worden. De verwachting is dat de "Vollenberglocatie" waar de gemeente o.a. een brede school met een nieuwe sporthal wil realiseren, in verband met de complexiteit een afzonderlijk plan zal worden.

De heer Van der Burgt vraagt of de rooilijn aan de voorzijde van de woningen aangepast kan worden. Bijvoorbeeld vanaf Molenstraat 15 t/m Peelkant 1-15, zodat men naar de weg toe kan uitbreiden.

De heer Bos geeft aan dat overal de rooilijn om de bestaande bebouwing is vastgelegd. Nagegaan zal worden of ruimtelijk gezien wenselijk is om deze lijn aan te passen.

De heer Ypma vraagt wat de bestemming "Wonen - nader uit te werken" inhoudt. Mevrouw Heijnemans geeft aan dat de locatie aan de Hoefstraat in het "onderzoek toekomstige ontwikkelingen op in pandige en bijzondere locaties" (SAE 1999) is aangegeven als mogelijke toekomstige inbreidingslocatie. Door op deze grond de bestemming "Wn" op te nemen wordt aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders deze bestemming nader dient uit te werken. De randvoorwaarden zijn in de voorschriften opgenomen. Voordat de bestemming is uitgewerkt geldt hier een bouwverbod, dat slechts aan de hand van een uitwerkingsplan doorbroken kan worden.

Afsluiting

Aangezien er geen vragen meer bestaan sluit wethouder Bos omstreeks 20.30 uur de bijeenkomst.

Responsnota inspraak en vooroverleg

bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003"

Gemeente Sint Anthonis

29 april 2003

Responsnota inspraak en vooroverleg

bestemmingsplan "Centrum Sint Anthonis 2003"

I. Vooroverleg

Het voorontwerp van bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003" is behandeld in de vergadering van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen van 9 januari 2002 (nrs. 793059/807837).

De Commissie constateert dat het plan beoogt de randvoorwaarden te creëren voor het realiseren van een nieuw, dynamisch centrum. Daartoe wordt het accent van de centrumvoorzieningen verlegd van de Breestraat naar het gebied Lepelstraat, Merret en Molenstraat. De achterliggende reden daarvoor is dat de Breestraat, door de drukke verkeersfunctie niet de rust en kwaliteit kan bieden die een aantrekkelijk centrum vraagt. De Commissie ondersteunt dit beleid, ziet dat er van dit beleid al heel wat is gerealiseerd en meent dat zij in deze fase op de achtergrond moet blijven. Vanuit deze positie wenst zij de volgende opmerkingen te maken.

1. Het centrumgebied – op de plankaart voorzien van de contour "Dorpscentrum" – is een gebied voor vrije vestiging van winkels waarbij geen branchering past. Supermarkten zijn echter dermate groot en veelal van een verschijningsvorm dat er ruimtelijke argumenten bestaan om deze ruimtelijk te fixeren en in aantal te beperken. Onduidelijkheid bestaat er over de in het plan gehanteerde aanduiding voor de (maximale) omvang van detailhandel. De Commissie verlangt een onderbouwing voor de in het plan gehanteerde maximale dimensie van detailhandel (uitgedrukt in m² b.v.o.) (Cat. II).
Bovendien acht de Commissie voor alle detailhandel een uitbreidingsmogelijkheid van 10-15% gebruikelijk (Cat. II).

Ad 1.

Grootwinkelbedrijven zijn alleen binnen de bestemming "Dorpscentrum" toegestaan en dan nog alleen voorzover op de plankaart binnen het betreffende bouwvlak de aanduiding "g" (grootwinkelbedrijf) op de plankaart is aangegeven. Het bruto bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer dan 900 m² bedragen. Zie artikel 3.1.1, onder a.2.a.

Daarnaast dienen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen in acht genomen te worden. Op deze wijze zijn de supermarkten binnen het plangebied als zodanig en naar oppervlak begrensd (gefixeerd). Op gronden met de bestemming "Detailhandel" is de vestiging van grootwinkelbedrijven uitdrukkelijk verboden. Zie artikel 4.1.1, onder a.2 en artikel 4.5, onder a (expliciet gebruiksverbod). Voorts zijn in de artikelen 3.1.1 (Dorpscentrum) en 4.1.1 (Detailhandel) algemene begrenzingen van het bruto en netto verkoopvloeroppervlak opgenomen.

Naast deze normen uit de voorschriften dienen ook bij deze bestemming de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen in acht genomen te worden.

Voor het winkelconcentratiegebied is gekozen voor een algemene maximale maat van 250 m² v.v.o. (voor niet-grootwinkelbedrijven). Deze maximale maat is gehanteerd om de vestiging van pseudo-grootwinkelbedrijven te voorkomen.

Was het bestaande oppervlak al groter dan deze maat, dan mocht het bedrijf volgens de regels van het voorontwerp niet meer groeien.

Bij aanpassing van het voorontwerp is besloten om – overigens ook op concreet verzoek van ondernemers – nog wel een beperkte eenmalige uitbreidingsmogelijkheid te bieden (10%) voor bestaande winkelvestigingen, ook als ze al groter zijn dan 250 m² v.v.o. Het gemeentebestuur is van mening dat het niet redelijk zou zijn als aan winkelvestigingen buiten het voorkeursgebied steeds een uitbreidingspercentage van 10% is toegekend, eenzelfde percentage niet zou gelden voor winkels die wel in het voorkeursgebied zijn gevestigd. Vandaar dat ook aan hen een-

zelfde percentage is geboden. Dit sluit ook aan bij de opmerking van de PPC dat aan alle detailhandelsvestigingen een uitbreidingspercentage van 10-15% geboden zou moeten worden. Binnen het voorkeursgebied mag het v.v.o. van winkels dus steeds uitgebreid worden tot 250 m². Mocht een bestaande winkel in het voorkeursgebied op deze grens stuiten, dan geldt de regel dat het bestaande v.v.o. eenmalig met 10% mag worden uitgebreid (vanzelfsprekend wel met inachtneming van de bouwgrenzen).

Voor winkels buiten het concentratiegebied geldt dat zij in principe het volledige door bouwgrenzen omsloten bouwvlak mogen bebouwen. Bij het intekenen van de bouwgrenzen is rekening gehouden met de bestaande situatie, het parkeren en een incidentele uitbreiding die reeds op grond van het vigerende plan vergund was. Binnen het bouwvlak mogen winkel en opslag ondergebracht worden. Het verkoopvloeroppervlak mag gehandhaafd blijven en eenmalig worden uitgebreid met een oppervlak van maximaal 10% van het bestaande v.v.o. ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Dit komt overeen met het door de Commissie geadviseerde percentage (ondergrens).

Om de door de Commissie gevreesde onduidelijkheid te voorkomen, is de bestaande maat van winkels (v.v.o.) buiten het concentratiegebied geïnventariseerd.

Gelet op de gedetailleerde begrenzing van het v.v.o. en de duidelijkheid omtrent de bestaande situatie die de inventarisatie biedt, is de noodzaak om ook het bruto bedrijfsvloeroppervlak nog te begrenzen vanuit distributieplanologisch oogpunt minder groot. Wat betreft het bedrijfsoppervlak is derhalve volstaan met een louter ruimtelijk stedenbouwkundige benadering. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing op het betreffende perceel en de directe omgeving en voorts met de parkeersituatie. De begrenzing van de bouwvlakken is dus bewust niet gebaseerd op een algemene maat (vast percentage), maar is van geval tot geval bekeken, rekening houdend met de situatie ter plaatse.

2. De bestemming "Dorpscentrum" regelt de multifunctionaliteit van het gebied en maakt een hoge gebruiksintensiteit mogelijk. Tegen deze achtergrond vraagt de Commissie de in dezelfde bestemming vastgestelde maximale goothoogte van 6.5 meter (hoofdgebouwen) nog eens te overwegen (Cat. III).

Ad 2.

De maximale goothoogte van 6.5 m voor hoofdgebouwen is geënt op de goothoogte die ingevolge het vigerende bestemmingsplan "St. Anthonis Centrum 1991" was toegestaan voor het grootste deel van deze bestemming. Voorts vindt de eventuele uitwisseling van functies (detailhandel en horeca) met name op de begane grond plaats. Alleen bij bedrijven en kantoren is het niet uitgesloten dat bedrijfsonderdelen ook op de verdieping worden aanbracht. Gelet op het feit dat het daarbij alleen om lichte en zeer lichte activiteiten gaat (categorie 1 en 2), hoeft dit in dit centrum van de kern geen bezwaar op te leveren. Mede gelet op het bepaalde in artikel 49 WRO, is besloten de geldende hoogtemaat te continueren.

3. Door in artikel 7 van de voorschriften "Bedrijven en kantoren" samen te brengen, ontstaat de mogelijkheid dat er – in het uiterste geval – zich binnen deze bestemming uitsluitend kantoren vestigen. De Commissie legt de vraag voor of dit wenselijk is (Cat. III).

Ad 3.

De voorschriften sluiten in theorie niet uit dat bedrijfsvestigingen volledig in beslag genomen worden door (nagenoeg) een kantoorfunctie. Het is echter niet aannemelijk dat een dergelijke ontwikkeling zich ook in de praktijk zal voordoen. Uit een inspraakreactie blijkt bijvoorbeeld ook dat de behoefte aan kantoorruimte in Sint Anthonis in de praktijk beperkt is.

Voorts kan opgemerkt worden dat echte bedrijfsvestigingen in het algemeen in een woonomgeving minder gewenst zijn. De mengbestemming bedrijven/kantoren biedt bij verplaatsing van deze bedrijven rechtstreekse mogelijkheden voor een vervangende woonfunctie.

Ter voorkoming van nieuwe kantoorvestigingen is besloten om situaties, waarbij in het voorontwerp aan woningen met praktijk een bedrijfsbestemming was gegeven, alsnog een gedetailleerde bestemming "Praktijk en wonen" te geven.

Op een aantal andere locaties was de bedrijfs- of kantoorbestemming intussen achterhaald (wederom kennelijk vanwege het ontbreken van de behoefte) en is de voormalige bedrijfs- of dienstwoning een burgerwoning geworden. Deze zijn in dit plan ook als zodanig bestemd. De kantoorbestemming uit het voorontwerp is daar omgezet in een woonbestemming.

4. Wat betreft artikel 3 "Dorpscentrum" is de Commissie van mening dat de relatie met het d.p.o. zicht moet geven op de hoeveelheid detailhandel binnen de genoemde bestemming (Cat. II).

Ad 4.

In de Detailhandelsnota (1996) werd het gemeentelijke detailhandelsbeleid voor de daarop volgende jaren neergelegd. Deze nota gaf een duidelijk zicht op de destijds bestaande situatie. Recent is het overzicht geactualiseerd met behulp van een na-inventarisatie.

Aanleiding voor het nieuwe beleid was de bouw van twee nieuwe supermarkten en de onthouding van goedkeuring aan de bestemming "detailhandel" in het bestemmingsplan uit 1991. Reden voor dit laatste was dat in het plan uit 1991 de vestiging van winkels in het volledige centrumgebied niet of nauwelijks begrensd was.

Zoals hiervoor, onder nr. 1, reeds is aangegeven, is in het voorliggende bestemmingsplan de beschikbare ruimte voor detailhandel op drie niveaus geregeld; t.w. voor winkels buiten het concentratiegebied (beperkt uitbreidingspercentage voor alleen bestaande vestigingen), voor winkels binnen het concentratiegebied ("vrije vestiging", een algemeen uitbreidingspercentage en een relatief ruime algemene uitbreidingsmogelijkheid tot 250 m²) en voor grootwinkelbedrijven (gedetailleerd bestemd:) maximaal 900 m².)

Met de formulering van een aantal knelpunten en karakteristieken van de voor 1995 bestaande situatie, gaf de Detailhandelsnota tegelijkertijd ook de richting aan voor het nieuwe beleid. Doel hiervan was om de voorwaarden te scheppen om de verspreide voorzieningen (versnippering) meer te bundelen ("dorpshart"), om te voorzien in voldoende parkeerruimte, zodanig ingericht dat deze geen negatieve uitstraling heeft, en om een beter verblijfsklimaat in het dorpshart te realiseren.

Wil een dergelijk concentratiebeleid kunnen slagen, dan is de enige mogelijkheid die de gemeente heeft om daarvoor gunstige randvoorwaarden te scheppen. De gemeente is namelijk afhankelijk van het particulier initiatief en kan ontwikkelingen slechts passief sturen, maar zeker niet actief regisseren. Binnen de geboden ruimte zal met name de markt bepalen of een bepaalde invulling van deze ruimte haalbaar is. De gemeente moet op dat punt echter terughoudend blijven, willen de beleidsdoelstellingen gehaald kunnen worden. Daarbij wordt teruggevallen op de inventarisatiegegevens die bij de totstandkoming van de Detailhandelsnota en – later – het bestemmingsplan zijn vergaard.

Het bestemmingsplan vormt op dit punt de bestuurlijk-juridische vertaling van het beleid dat in het kader van de Detailhandelsnota werd vastgelegd in de R.E.S. (ruimtelijk economische structuur) en vormt de basis voor het opbrengen van een ruimtelijk concentratieproces (blz. 8 Detailhandelsnota). Gelet op het bovenstaande vervult het bestemmingsplan een voorwaarden scheppende rol. Naast parkeergelegenheid in de openbare ruimte biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheden om het concentratiebeleid ook daadwerkelijk gestalte te kunnen geven. Het vormt een stimulans voor ondernemers om zich in het concentratiegebied te vestigen.

Hoewel bij de bestemming "Dorpscentrum" is gekozen voor een zekere begrenzing van het detailhandelsoppervlak (maximaal 250 m² per vestiging), is deze begrenzing bewust zo ruim mogelijk gehouden. Op die manier biedt een gemeente ook duidelijkheid aan ondernemers dat het aantrekkelijk is om naar het concentratiegebied te komen. Het is met name de markt die vervolgens bepaalt in hoeverre deze ruimte ook daadwerkelijk ingevuld kan worden.

Overigens kan opgemerkt worden dat de bestaande bebouwing in het "Dorpscentrum" zich niet altijd leent voor de vestiging van een winkel (bijvoorbeeld nog veel reguliere woongebouwen). Het is dus vanuit praktisch oogpunt niet aannemelijk dat de functie zich in héél de straat zal kunnen ontwikkelen.

Hoewel de opmerking van de PPC betrekking had op winkels binnen de bestemming "Dorpscentrum" heeft de gemeente de opmerking ook ter harte genomen voor winkelvestigingen buiten het voorkeursgebied. In verband hiermee heeft een na-inventarisatie plaatsgevonden van het bestaande verkoopvloeroppervlak van de betrokken winkels.

5. De bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot functiewijziging volgens artikel 20 Bro biedt de mogelijkheid tot 1.500 m² b.v.o. qua omvang; het plan gaat slechts tot 1.000 m² b.v.o. (Cat. III).

Ad 5.

Een b.v.o. van 1.000 m² voor horeca wordt in artikel 3.1.1, onder b.3, rechtstreeks toegestaan; niet via vrijstelling. Verder kunnen verschillende bestemmingen gewijzigd worden o.a. in de bestemming "Bedrijven en kantoren" (cfm. artikel 11 WRO). Eén van de voorwaarden waaronder een dergelijke wijzigingsbevoegdheid zou mogen worden toegepast is de voorwaarde dat na wijziging het b.v.o. in ieder geval niet meer dan 1.000 m² bedraagt. In principe zou hier een functiewijziging tot 1.500 m² mogelijk zijn cfm. artikel 20 Bro. Alsdan dient echter een volledige ruimtelijke toetsing plaats te vinden, die dus breder is dan de toetsing in het kader van voornoemde wijzigingsbevoegdheid.

In de praktijk zullen beide bevoegdheden echter in hun toepassing dicht bij elkaar komen.

Opgemerkt wordt nog, dat de vrijstelling van 20 Bro niet tot gevolg mag hebben dat het aantal woningen toe- of afneemt.

6. De onderlinge uitwisselbaarheid van functies – door gebruik te maken van de "wijziging" – kan leiden tot het toe- of afnemen van woningen. In het plan wordt, in dat geval, de relatie gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De Commissie wijst in dit verband op de relatie met de provinciale woningbouwprogrammering (Cat. II).

Ad 6.

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat geen nieuwe woningen of appartementen mogen worden gebouwd en dat bestaande woningen niet in meerdere appartementen gesplitst mogen worden.

Alleen op locaties die op de plankaart zijn aangegeven, mogen nog nieuwe woningen gebouwd worden.

Naast de nieuwe woningen die het voorontwerp reeds mogelijk maakte, is naar aanleiding van een aantal inspraakreacties besloten om nog een aantal nieuw te bouwen woningen toe te voegen. Het gaat daarbij deels om toezeggingen uit het verleden, of bouwlocaties, nog gebaseerd op de geldende globale bestemming "Dorpscentrum".

Hiermee is rekening gehouden in het kader van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Daarnaast zijn in diverse voorschriften van het plan nog wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken gebouwen te gaan gebruiken als woning, om nieuwe woningen te bouwen of om bestaande woningen te splitsen. Zie de artikelen 3.4.1, 4.4.1, 5.4.1, 6.4.1, 7.5.1, 9.3.1 en 12.4.1.

Het aantal woningen dat op grond van wijzigingsbevoegdheden gebouwd mag worden, is op dit moment uiteraard nog niet te bepalen. Als voorwaarde voor wijziging is in verband hiermee de eis opgenomen dat het bouwplan dient te voldoen aan milieuhygiënische basisvoorwaarden (bodem en geluid) en voorts ook in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk én het provinciaal woningbouwprogramma.

7. Ten aanzien van de bestemming "Wonen – nader uit te werken", artikel 11, is het onduidelijk om hoeveel woningen het gaat en onder welke akoestische omstandigheden deze worden opgericht. Aangezien het een uitwerkingsplicht betreft, dienen beide zaken in het kader van voorliggend plan verduidelijkt te worden (Cat. II).

Ad 7.

De uit te werken bestemming is vervangen door een directe bestemming "Bijzondere woondoeleinden" die de bouw mogelijk maakt van 6 zorgwoningen.

Wat betreft het akoestische aspect kan opgemerkt worden dat er in de Hoefstraat in de naaste toekomst (circa 2003) in het kader van de verkeersveiligheid verkeersremmende maatregelen genomen zullen worden. Naast de feitelijke snelheid zal vervolgens ook de maximaal toegestane snelheid teruggebracht worden naar 30 km/uur (30 km-zone). Ingevolge artikel 74, lid 3, Wet geluidhinder kan akoestisch onderzoek in dat geval achterwege blijven. Er wordt van uitgegaan dat bij deze lage snelheid voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

8. De Commissie vraagt zich af wat de betekenis van de contour "concentratiegebied" is in relatie tot de bestemming "Dorpscentrum".

Ad 8.

De "contour concentratiegebied" was overgenomen uit de detailhandelsnota. Deze contour viel echter niet helemaal samen met de kadastrale begrenzing van een perceel. In verband daarmee was hij nog eens extra op de plankaart aangegeven.

Besloten is om de contour vast te leggen op kadastrale begrenzingen. Binnen de contour geldt één beleid, dat ook in één bestemming is vertaald ("Dorpscentrum"). Daarnaast wordt binnen het concentratiegebied nog de bestemming "Verkeersdoeleinden" gebruikt. De contour was een aanduiding die de samenhang tussen de hierdoor gescheiden bestemmingsvlakken in beeld bracht.

Vanwege de beperkte toegevoegde waarde van de contour is deze in het ontwerp-bestemmingsplan niet meer aangegeven.

De niet meer aangegeven contour is nog wel aangepast ten opzichte van het voorontwerp in die zin dat het perceel Molenstraat 11 deels ook de bestemming "Dorpscentrum" heeft gekregen. Dit deel hoorde van oorsprong immers ook bij de R.E.S. (ruimtelijke economische structuur).

9. De aanduiding "te handhaven bomen" komt twee maal op de legenda van de plankaart voor en de aanduiding "groothandel" op de legenda van de plankaart moet volgens het plan "grootwinkelbedrijf" zijn.

Ad 9.

De plankaart is overeenkomstig het advies gecorrigeerd.

II. Inspraak - informatieavond

Algemene informatieavond (22 oktober 2001).

Verwezen wordt naar het "Verslag van de inspraakbijeenkomst met betrekking tot het bestemmingsplan Sint Anthonis Centrum 2001".

III. Inspraak – schriftelijke inspraakreacties

Inspraak van 15 oktober tot 12 november 2001.

1. Stichting Rechtsbijstand, drs. H.P.W. Havens, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer S. Verschuuren, H. Dunantstraat 2, Sint Anthonis
Particuliere groenstrook, waarvan de heer Verschuuren deels eigenaar is, is bestemd als ontsluitingsweg met een breedte van slechts 3 meter. Vrees voor baldadigheid en aantasting privacy.

Ad 1.

Tussen het binnenterrein en de Henri Dunantstraat en de Bremheuvel zijn op de plankaart (voorontwerp) twee stroken grond met de bestemming "Verkeersdoeleinden" aangegeven.

De strook van de Bremheuvel naar het binnenterrein heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan "St. Anthonis Centrum 1991" formeel de bestemming "Verblijfsgebied". Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor "verkeersdoeleinden" en als "woonpad". De strook is eigendom van de gemeente Sint Anthonis.

De strook ten zuiden van Henri Dunantstraat 2 heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan "St. Anthonis Centrum 1991" de bestemming "Groene ruimte". Het gaat daarbij om "groenvoorzieningen". Blijkens de kadastrale gegevens is deze strook overigens geen eigendom van de heer Verschuuren (Oploo, sectie B, nr. 3354).

Besloten is om de bestemming van deze stroken in het nieuwe centrumplan te continueren, conform het vigerende bestemmingsplan "St. Anthonis Centrum 1991".

2. Pauline Brekelmans, Hapsedijk 23, 5447 BB Rijkevoort, inzake Breestraat 20 en 21
 - a. Verzoek om op locatie Breestraat 20/21 ook detailhandel mogelijk te maken. Perceel heeft nu een bedrijfs- en kantoorbestemming gekregen.
 - b. Verzoek de bouwgrens aan de achterzijde van het pand dieper te leggen, zodat daar eventueel nog opslagruimte gebouwd zou kunnen worden.
 - c. Is het er niet mee eens dat de gemeente op nr. 22 (eigendom van de gemeente) een woon-/bedrijfsbestemming verandert in een bestemming voor maatschappelijke doeleinden, terwijl geen detailhandel wordt toegestaan op de nrs. 20 en 21.

[brieven van 1 november 2001, 23 november 2001, 2 december 2001 en 7 juni 2002.]

Ad 2.a.

Het betreffende perceel heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan de bestemming "Dorpscentrum". Binnen deze bestemming werd door de provincie goedkeuring onthouden aan het onderdeel detailhandel.

Ter plaatse bevond zich in het verleden een shoarmazaak (horeca). Deze zaak is afgebrand. Daarna is ter plaatse een kantoor/winkel met bovenwoning gebouwd.

Op basis van artikel 19 WRO is destijds medewerking verleend aan de herbouw met het terugbouwen van het voor de brand aanwezige verkoopvloeroppervlak met 115%, tot een maximaal verkoopvloeroppervlak van 75 m² (rest: kantoor).

Vervolgens is het in gebruik genomen als kantoor/groothandel in elastische kousen.

In 1996 is het nieuwe detailhandelsbeleid vastgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente betrokkene een bericht gestuurd dat, gelet op het feitelijke gebruik dat op dat moment van het gebouw gemaakt werd, ter plaatse geen detailhandel meer zou mogen worden uitgeoefend (brief van 28 maart 1997). Momenteel staat het gebouw te huur. Hoewel eertijds dus vrijstelling verleend werd voor een "winkel/kantoor", kan het pand in verband met de brief uit 1997 niet meer aangemerkt worden als een "bestaande winkel". Derhalve valt dit pand ook niet onder de overgangsregeling voor bestaande winkels buiten het concentratiegebied. Aan het verzoek hierin een winkel onder te brengen kan dan ook geen medewerking verleend worden. Het pand Breestraat 20/21 ligt niet in het voorkeursgebied voor detailhandelsvestiging. Terzijde wordt nog wel opgemerkt dat artikel 20 Bro in het algemeen de mogelijkheid biedt om het gebruik van een gebouw binnen de kom te wijzigen.

Ad 2.b.

De bouwgrens is eng begrensd rond het bestaande hoofdgebouw. Daarbij is geen rekening gehouden met een reeds op het perceel aanwezig bijgebouw (garage in de noordoosthoek van het perceel). Dit bijgebouw was reeds op de ondergrond van het bestemmingsplan uit 1991 aangegeven.

In verband hiermee is besloten het bouwvlak te vergroten. Het bijgebouw is in het bouwvlak opgenomen.

Bij de aanpassing van het bouwvlak is rekening gehouden met de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid ingevolge het vigerende bestemmingsplan (80% van het perceelsoppervlak). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst dat percelen aan de Breestraat - ook aan de achterzijde - verder "dichtslibben" met bebouwing.

Ad 2.c.

Het betreft een reactie die is ingediend in het kader van de artikel 19 WRO-procedure ten behoeve van de vestiging van het jongerencentrum. Deze inspraakreactie kon echter tevens beschouwd worden als een inspraakreactie in het kader van dit bestemmingsplan. Derhalve wordt deze ook hier aan de orde gesteld.

De weigering een bestemming detailhandel te leggen op Breestraat 20/21 houdt verband met het oordeel van Ge-deputeerde Staten inzake het bestemmingsplan "St. Anthonis Centrum 1991", en dan met name inzake het aspect detailhandel. Voorts vloeit deze weigering voort uit het beleid, dat is vastgesteld in het kader van de gemeentelijke Detailhandelsnota (concentratiebeleid). Op grond van deze nota zijn nieuwe detailhandelsvestigingen buiten het voorkeursgebied niet gewenst.

De bestemming van Breestraat 22 voor maatschappelijke doeleinden is het gevolg van de vrijstelling die via artikel 19 WRO is verleend voor het gebruik van dit gebouw (voorheen bestemd voor wonen, bedrijven, dienstverlening) als jongerencentrum (tijdelijke opvang van jongeren).

2. Piet H.M. van der Burgt, Peelkant 1, 5845 EE Sint Anthonis

- a. Verzoek om de bouwgrens op de hoek van de Molenstraat/Peelkant aan de voorzijde van de woningen aan de zuidzijde van de Peelkant (nrs. 1 t/m 13 oneven) naar voren te leggen, zodat woningen aan de voorzijde uitgebreid kunnen worden (erker).
- b. Later: verzoek om op de hoek Molenstraat/Peelkant een woning te mogen bouwen.

Ad 3.a.

De bouwgrens aan de voorzijde van de woning Peelkant 1 is getrokken in het verlengde van de voorgevelrooilijn door de woningen aan de Peelkant 3 t/m 13 (oneven). De bouwgrens volgt hiermee ook min of meer het beloop van de bouwgrens uit het bestemmingsplan van 1991.

Het plan biedt nog de ruimte om het hoofdgebouw aan de voorzijde uit te breiden op een oppervlak van bijna 50 m².

Gelet op de grootte van de woning en omdat de breedte van woningen niet meer mag bedragen dan 12 meter, zijn de praktische mogelijkheden om de betreffende woning nog uit te breiden beperkt, ook los van een eventuele wijziging van het beloop van de bouwgrens.

Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst om het beloop van de bouwgrens te wijzigen en verder naar voren te leggen. Als gevolg hiervan zou de karakteristieke openheid van de bebouwing ter plaatse verloren gaan. Besloten is derhalve om het beloop van de bouwgrens niet te wijzigen. Een erker kan op grond van de planvoorschriften ook zonder een dergelijke wijziging gerealiseerd worden.

Ad 3.b.

De redenen, op grond waarvan besloten is om geen medewerking te verlenen aan het naar voren leggen van de bouwgrans, vormen tevens de grondslag om geen medewerking te verlenen aan het verzoek om nog een woning te mogen bouwen op de hoek van de Peelkant en de Molenstraat. Bebouwing van deze locatie betekent een vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenste verdichting van de bebouwing. De staffeling van de bebouwing zou worden doorbroken. Ook vanuit verkeerskundig oogpunt is deze verdichting hier ongewenst.

4. H. Verbroekken, Randweg 80, 5845 CW Sint Anthonis
Verzoek om woning te mogen bouwen op hoek van de Molenstraat en de W. Verschurenstraat.

Ad 4.

De betreffende gronden zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". Feitelijk zijn deze gronden ook in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van de winkel achter Molenstraat 14. Voorts wordt deze grond gebruikt voor de opslag van o.a. grint. Het gaat daarbij echter om zeer kleine hoeveelheden. Op het achterste deel van het perceel staat een gebouw (loods). Dit gebouw wordt gebruikt voor de stalling van een vrachtwagen. Ingevolge het bestemmingsplan uit 1991 hebben deze gronden de bestemming "Groene ruimte", met de aanduiding "P" (plantsoen met speelvoorzieningen).

De gronden zijn in de gemeentelijke nota "Inbreidingslocaties" niet aangewezen voor woningbouw.

In een brief van 19 december 1996 is echter medegedeeld dat het gemeentebestuur in principe bereid was om – na verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten op het perceel – het vrijkomende perceel een woonbestemming te geven. Daarbij werd er echter van uitgegaan dat de verplaatsing binnen een periode van maximaal 5 jaar gerealiseerd zou worden. Dit is niet geschied.

Besloten is om niettemin de oude toezegging gestand te doen en een woningbouwmogelijkheid op deze locatie op te nemen.

5. C. van Lieshout en M. Chatrou, Molenstraat 11, 5845 BD Sint Anthonis
Verzoek om woonbestemming; op de plaats waar voorheen een schuur stond (tussen nr. 11 en 6).

Ad 5.

De bestaande woning op het perceel Molenstraat 11 betreft een Rijksmonument. Op het oostelijke deel van het perceel staat een schuur. Het betreffende perceelsdeel was in het bestemmingsplan uit 1991 bestemd als "Dorpscentrum". De schuur is in de Detailhandelsnotitie echter niet meer meegenomen in het concentratiegebied. Derhalve is in het nieuwe bestemmingsplan aan het totale perceel een meer gedetailleerde bestemming "Wonen" gegeven en niet de globale bestemming "Dorpscentrum".

Ingevolge de bestemming "Wonen" kan naast de bestaande woning niet nog een nieuwe woning gebouwd worden. In de planvoorschriften is immers geregeld dat nieuwe woningen alleen mogen worden gebouwd op locaties die met een aanduiding "locatie nieuw te bouwen woning" zijn aangegeven. De locatie is niet als inbreidingslocatie opgenomen in de betreffende gemeentelijke nota "Inbreidingslocaties".

In 1997 is een sloopvergunning verleend voor de schuur. Nadat deze vergunning was verleend, is door C. van Lieshout het verzoek ingediend om een principe-uitspraak te doen over de mogelijkheid om op de plaats van de schuur een woning te mogen bouwen. Dit verzoek werd gebaseerd op de bestemming "Dorpscentrum" uit het plan van 1991. Deze globale bestemming stond namelijk min of meer ongelimiteerd de bouw van nieuwe woningen toe. Deze bestemming kende in ieder geval nog niet de begrenzing van woningbouwmogelijkheden die het voorliggende nieuwe plan wel kent.

Bij brief van 20 februari 1998 is aan de heer Van Lieshout bericht dat aan het perceelsdeel, waarop de schuur staat/stonde, een woonbestemming wordt gegeven en dat hierop dus nog een woning mag worden gebouwd. Abusievelijk is bij het opstellen van het voorontwerp geen rekening gehouden met deze toezegging. Conform het verzoek dient derhalve op de plankaart alsnog een bouwlocatie voor een woning aangegeven te worden.

Wel dient nog een aantal onderzoeken uitgevoerd te worden in verband met het opnemen van deze nieuwe woning (o.a. naar eventuele bodemverontreiniging; archeologie).

In het gemeentelijk woningbouwprogramma dient met de bouw van deze woning rekening gehouden te worden. De gronden krijgen de bestemming "Dorpscentrum". Tevens wordt een aanduiding aangegeven, dat hier nog de bouw van een woning mogelijk is.

6. Fam. Van de Wetering, Molenstraat 2, 5845 BD Sint Anthonis

- a. Verzocht wordt een aantal bomen langs het perceel Molenstraat 1, op de Merret en het plein tussen de C1000 en de Molenstraat aan te duiden als "te handhaven bomen".
Voorts om ook de bestaande groenstrook tussen het perceel Molenstraat 1 en de Zandseveldweg als zodanig te bestemmen.
- b. Tot slot wordt gevraagd om de bouwgrenzen op het perceel Molenstraat 1 op de bestaande bebouwing te leggen.

Ad 6.a.

Het betreft 4 bomen (iepen). In verband met de graafwerkzaamheden voor de bouw van het grootwinkelbedrijf is de kwaliteit van deze bomen geïnventariseerd. Uit de beoordeling bleek, dat het beter was om de bomen te verwijderen en na de bouw nieuwe bomen te planten. De kapvergunningprocedure is doorlopen. Overeenkomstig deze procedure is de kapvergunning verleend. De bomen zijn op 30 januari 2003 gekapt. Voorafgaand aan de verwijdering van de bomen zijn de buurtbewoners volledigheidshalve geïnformeerd. Daarbij heeft ook overleg met betrok-kene plaatsgevonden. Deze kon instemmen met de situatie omdat er vier nieuwe esdoorns geplant zullen worden. Er is gekozen voor de esdoorn, omdat deze bomen ook in de Molenstraat/Lepelstraat staan.

Ad 6.b.

De bouwgrenzen op het perceel Molenstraat 1 zijn afgestemd op het ter plaatse gebouwde nieuwe grootwinkelbedrijf.

7. Fam. Verbiesen, J. van Galenstraat 3, 5831 KG Boxmeer + Mw. P. van Sambeek, Breestraat 27, 5845 AZ Sint Anthonis + Fam. Van de Wetering, Molenstraat 2, 5845 BD Sint Anthonis

- a. Verzoek om de rooilijn te trekken overeenkomstig het plan uit 1991.
- b. Verzoek om woningbouwmogelijkheid tussen Breestraat 27 en 28.

Ad 7.a.

In vergelijking met het bestemmingsplan uit 1991 is voor dit plandeel bewust gekozen voor een meer gedetailleerde regeling, zowel qua gebruik als bebouwing.

Onderscheid is gemaakt tussen een concentratiegebied, met een globale bestemming "Dorpscentrum" en ruime ontwikkelingsmogelijkheden in functioneel en bouwkundig opzicht, en de rest van het plangebied, waar de ontwikkelingsmogelijkheden meer beperkt blijven tot een ontwikkeling vanuit het bestaande. In verband met dit uitgangspunt werden in het voorontwerp-bestemmingsplan ter plaatse meer gedetailleerde bestemmingen gelegd (respectievelijk "Wonen" en "Bedrijven en kantoren") en werd ook de bouwgrens meer gedetailleerd en toegesneden op de bestaande situatie.

Het gaat bij het perceel Breestraat 27 om een relatief groot perceel. Er zijn ruim voldoende mogelijkheden om de woning en eventuele bijgebouwen uit te bouwen binnen de getrokken bouwgrenzen. Ook gelet op de architectuur en uitstraling van de bestaande woning bestaat er bezwaar tegen om op deze hoek meer ruimte te bieden voor het bouwen van aan- of bijgebouwen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst dat een dergelijke bebouwing zich bijvoorbeeld over de gehele hoek zou kunnen uitspreiden. Uitgangspunt is immers dat de aan het hoofdgebouw dienstbare bebouwing ook achter de voorgevel van de hoofdbebouwing wordt gesitueerd. Tot slot is hier meer openheid gewenst, zowel vanuit stedenbouwkundig als verkeerskundig oogpunt.

Ad 7.b.

De woning Breestraat 27 oogt door zijn architectuur, maar zeker ook door zijn vrije ligging in het centrum van het dorp bijzonder fraai.

Als gevolg van de bouw van "De Taverne" is de bebouwing in de omgeving reeds sterk verdicht.

In verband hiermee is besloten aan dit verzoek medewerking te verlenen.

De locatie is verantwoord in het lopende gemeentelijk woningbouwprogramma.

8. Ralf Francissen en Wendy van Katwijk, Merel 6, 5831 MS Boxmeer, inzake Peter Zuidstraat 1

a. Verzoek om bouwvlak aan de noordzijde uit te breiden.

Terzijde wordt opgemerkt dat men bereid is om te overleggen omtrent een ontsluiting voor fietsers/voetgangers (met groenstrook) van en naar het achterliggende terrein (met recht van overpad).

b. Verzoek om bestemming niet te beperken tot "Wonen", maar gebruiksmogelijkheden uit te breiden; bestemming "Bedrijven en kantoren" op de begane grond en bestemming "Wonen" op de verdieping (als directe bouw- en gebruiksmogelijkheid; niet via wijziging).

Ad 8.a.

Op de plankaart werd in het voorontwerp aan het strookje grond ten noorden van het gebouw de bestemming "Verkeersdoeleinden/plein" gegeven. De ruimte tussen bebouwing en perceelsgrens is reeds beperkt. Een verdere versmalling acht de gemeente ongewenst. Daarmee zou deze strook overigens ook niet meer bruikbaar zijn als ontsluiting naar het achterliggende gebied (voet-/fietspad). In verband hiermee wordt met een uitbreiding van de bebouwing aan deze zijde niet ingestemd.

Ad 8.b.

Het concentratiebeleid, dat met de vaststelling van de Detailhandelsnotitie werd ingezet, heeft niet alleen betrekking op detailhandel, maar ook op andere vormen van bedrijvigheid. Het concentratiegebied is niet alleen voor detailhandel vastgesteld, maar als concentratiebeleid binnen de Ruimtelijke Economische Structuur ook voor aan detailhandel gerelateerde functies, zoals horeca en dienstverlening met baliefunctie. Zie paragraaf 3.1 van de Detailhandelsnota.

Vanuit dit perspectief past het niet om op deze locatie een kantoorfunctie te introduceren, nu ter plaatse net een woonfunctie gerealiseerd is. Bovendien kan binnen deze woonbestemming ook een beperkte kantoorfunctie uitgeoefend worden, te weten in de vorm van de uitoefening van een "aan huis gebonden beroep".

In verband hiermee is besloten de woonbestemming te handhaven.

Bij het bovenstaande wordt ook in ogenschouw genomen dat de parkeervoorzieningen beperkt zijn als gevolg van wijzigingen die zich de laatste tijd hebben voorgedaan (wat wederom verband houdt met de huidige woonfunctie).

9. J.P.M. van Kempen, Pastoor van Delftlaan 1c, 5845 AJ Sint Anthonis, inzake Breestraat 30

Verzoek om bouwvlak te vergroten. Vergunning voor het bouwen van een garage werd reeds afgegeven.

Ad 9.

Het bouwplan voor de garage werd opgesteld in opdracht van de bewoner van het perceel Pastoor van Delftlaan 1c. In verband hiermee werd er ten onrechte van uitgegaan dat de garage ook ten dienste van dit perceel zou staan. In verband hiermee dient de bestemmingsgrens aangepast te worden en dient de garage ook in het bouwvlak van Breestraat 30 opgenomen te worden.

Dit betekent overigens niet, dat dan ook voor vrijwel het gehele perceel een bouwmogelijkheid opgenomen dient te worden. Uitgangspunt van het gemeentelijk planologisch beleid is – parallel aan het distributieplanologisch beleid – dat bestaande bedrijven buiten het concentratiegebied binnen de Ruimtelijk Economische Structuur een beperkte uitbreidingsmogelijkheid krijgen. Daarmee is een vrijwel volledige bouwmogelijkheid niet verenigbaar. Daarnaast zou een bouwhoogte van maximaal 10 meter ook gepaard kunnen gaan met verlies aan privacy en lichtval op omliggende woonpercelen.

Anderzijds gaat het hier om een in pandig perceelsdeel, dat aan alle zijden al min of meer ingeklemd ligt tussen bestaande bebouwing (erfafscheidingen en gebouwen).

Besloten is derhalve om een ruimer bouwvlak toe te kennen en hierin de vergunde garage op te nemen.

10. A.M.J.M. Kleijn, Breestraat 12, 5845 AV Sint Anthonis

Bezwaar tegen de mogelijkheid dat in vrijkomende winkelpanden kantoren en (stille) horeca gevestigd mogen worden; met name tegen horecafunctie, vanwege geluids- en parkeeroverlast. Verzoek om het voorontwerp zodanig te wijzigen dat er niet méér horecabedrijven in de Breestraat gevestigd zullen worden.

Ad 10.

In het voorontwerp noch het ontwerp is de mogelijkheid opgenomen om buiten het concentratiegebied rechtstreeks of via een wijzigingsbevoegdheid nieuwe horecabedrijven te vestigen.

Alleen binnen het concentratiegebied bestaan vestigingsmogelijkheden voor horeca. Het moet dan wel gaan om horeca die in een centrumgebied past, waar ook veel woningen staan. Vandaar dat deze mogelijkheid ook uitdrukkelijk beperkt is tot lichte horeca. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een restaurant. Een dergelijke functie is passend in een centrumgebied en hoeft geen overlast te veroorzaken voor de omgeving, noch wat betreft geluid, noch wat betreft het parkeren.

11. Paul Vermeij, Lepelstraat 3, 5845 BK Sint Anthonis

Bezwaar tegen de vestigingsmogelijkheid van lichte horeca binnen het centrumgebied.

Ad 11.

In het kader van de vaststelling van de Detailhandelsnota werd niet alleen een beleid tot concentratie van detailhandel ingezet, maar werd ook ten aanzien van andere functies een onderscheid gemaakt tussen nieuwvestiging of uitbreiding binnen dan wel buiten het aangewezen concentratiegebied. Het ging daarbij met name om passende bedrijvigheid in de vorm van publiekgerichte (commerciële) functies, waaronder ook horecabedrijven, dienstverlening met baliefunctie en ambachtelijke bedrijven met een detailhandelsfunctie. De Ruimtelijk Economische Structuur werd daarmee het integrale kader voor de verdere centrumontwikkeling van Sint Anthonis.

Bij de gemaakte beleidskeuze past de mogelijkheid om in het concentratiegebied een lichte horecafunctie onder te brengen. Daarbij kan gedacht worden aan een functie als restaurant of café; zeker niet aan een functie als discotheek. Naar de mening van het gemeentebestuur dient het in het hart van een centrumgebied ook mogelijk te zijn dergelijke lichte horecafuncties onder te brengen. Zij versterken de levendigheid. Binnen het concentratiegebied versterken detailhandels-, bedrijfs- en horecafuncties zich ook onderling.

Gelet op de beperking tot lichte horeca hoeft er wat betreft geluidhinder geen sprake te zijn van overlast voor de omgeving. Hetzelfde geldt voor de parkeersituatie, aangezien in het centrum voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

menovattend is besloten de mogelijkheid van de vestiging van lichte horecafuncties in het concentratiegebied binnen het centrum te handhaven. Daarbuiten is de vestiging in principe niet mogelijk.

12. J.P.A.M. Wacki, Lepelstraat 5, 5845 BK Sint Anthonis

Bezwaar tegen de vestigingsmogelijkheid van lichte horeca in de Lepelstraat.

Ad 12.

In het kader van de vaststelling van de Detailhandelsnota werd niet alleen een beleid tot concentratie van detailhandel ingezet, maar werd ook ten aanzien van andere functies een onderscheid gemaakt tussen nieuwvestiging of uitbreiding binnen dan wel buiten het aangewezen concentratiegebied. Het ging daarbij met name om passende bedrijvigheid in de vorm van publiekgerichte (commerciële) functies, waaronder ook horecabedrijven, dienstverlening met baliefunctie en ambachtelijke bedrijven met een detailhandelsfunctie. De Ruimtelijk Economische Structuur werd daarmee het integrale kader voor de verdere centrumontwikkeling van Sint Anthonis.

Bij de gemaakte beleidskeuze past de mogelijkheid om in het concentratiegebied een lichte horecafunctie onder te brengen. Daarbij kan gedacht worden aan een functie als restaurant of café; zeker niet aan een functie als discotheek. Naar de mening van het gemeentebestuur dient het in het hart van een centrumgebied ook mogelijk te zijn dergelijke lichte horecafuncties onder te brengen. Zij versterken de levendigheid. Binnen het concentratiegebied versterken detailhandels-, bedrijfs- en horecafuncties zich ook onderling.

Gelet op de beperking tot lichte horeca hoeft er wat betreft geluidhinder geen sprake te zijn van overlast voor de omgeving. Hetzelfde geldt voor de parkeersituatie, aangezien in het centrum voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Samenvattend is besloten de mogelijkheid van de vestiging van lichte horecafuncties in het concentratiegebied binnen het centrum te handhaven. Daarbuiten is de vestiging in principe niet mogelijk.

13. Van der Vliet, praktijk voor fysiotherapie, H.W. van der Vliet en M.A. van der Vliet-Weber, Brink 7, 5845 BH Sint Anthonis
Pro forma inspraakreactie d.d. 9 november 2001.

Ad 13.

Hoewel er enkele maanden verstreken zijn sinds het indienen van de pro forma inspraakreactie, is geen nadere motivering gevolgd. Het is derhalve niet mogelijk inhoudelijk op deze reactie in te gaan.

Inspreker kan zijn inspraakreactie desgewenst als zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan inbrengen.

14. G.M.A. Jansen, H. Dunantstraat 4, 5845 BG Sint Anthonis
- Verzoek om strook met bestemming "Verkeersdoeleinden" te bestemmen voor "Bedrijven en kantoren"
 - Verzoek om de bestemmingswijziging van deze strook te combineren met de bestemmingswijziging van het achterliggende perceel.
 - In verband met eigendomssituatie dient achterste deel van perceel Henri Dunantstraat 4 een woonbestemming te krijgen in plaats van een bedrijfsbestemming.

Ad 14.a.

Anders dan inspreker kennelijk voor ogen staat, heeft de betreffende strook (thans 31 meter breed) ingevolge het vigerende bestemmingsplan geen bedrijfs- of kantoorbestemming, maar een bestemming "Groene ruimte" (5 meter breed). Deze strook verbindt de Henri Dunantstraat met het achterliggende perceel.

De strook maakt deel uit van perceel B 3354 en behoort volledig bij perceel Henri Dunantstraat 2a. Het perceel is eigendom van inspreker.

Het perceel is thans in gebruik als tuin/erf. Hoewel het perceel geen eigendom is van de gemeente, is het gewenst de geldende bestemming te continueren.

Ad 14.b.

Het perceel Henri Dunantstraat 4 correspondeert met het kadastrale perceel nr. B 3297.

Het perceel Henri Dunantstraat 2a correspondeert met het kadastrale perceel nr. B 3354.

Beide percelen zijn eigendom van inspreker (G.M.A. Jansen; Henri Dunantstraat 4).

De bestemming van het betreffende perceelsdeel is aangepast overeenkomstig de juridische en feitelijke situatie.

Het volledige gebied achter het kantoor is als tuin in gebruik ten dienste van Henri Dunantstraat 4 en kan derhalve een woonbestemming krijgen. (Het gebruik als tuin is in deze bestemming vervat.)

15. SP: Manders, M.J.T. Manders, Breestraat 33b, 5845 AZ Sint Anthonis
Verzoek om uitbreidingsplannen in bestemmingsplan op te nemen.

Ad 15.

Winkel ligt buiten het concentratiegebied. De detailhandelsnota noemt drie criteria aan de hand waarvan voorgenomen uitbreidingen buiten het concentratiegebied getoetst moeten worden. Er moet sprake zijn van een bedrijfseconomische noodzaak. De uitbreiding moet nodig zijn om eerder gedane investeringen te laten renderen.

Binnen het concentratiegebied mag geen alternatief aanwezig zijn.

Uit twee onderzoeken, uitgevoerd door MKB en Seinpost adviesbureau, is gebleken dat voldaan wordt aan de drie criteria.

Op grond hiervan heeft de gemeente bij brief van 12 december 1997 bericht medewerking te willen verlenen aan de voorgestane uitbreiding van deze winkel met 200 m², mits rekening wordt gehouden met 10 tot 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en op basis van een door de gemeente goedgekeurde uitwerkingstekening. De uitbrei-

ding zou aan de achterzijde gerealiseerd moeten worden. Daarnaast werd als voorwaarde opgenomen dat deze principe-toestemming zou gelden voor een periode van maximaal 5 jaar na verzenddatum (12 december 1997). Gedurende deze termijn is de gemeente bereid medewerking te verlenen op basis van een gemotiveerd vrijstellingsverzoek.

Intussen is een vrijstellingsverzoek op basis van artikel 19 WRO (nieuw) in voorbereiding/behandeling. In verband met de gestelde termijn is het uitbreidingsplan vooralsnog niet meegenomen in het voorontwerp.

Bij winkels buiten het concentratiegebied wordt uitgegaan van een positieve bestemming van de "bestaande situatie" met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. In het voorliggende geval is geen sprake van een "bestaande situatie" voor wat betreft de uitbreiding.

Mocht de uitbreiding echter alsnog gerealiseerd kunnen worden - binnen de gestelde termijn en overeenkomstig de wettelijke procedures -, dan bestaat er aanleiding om deze ontwikkeling te zijner tijd in het bestemmingsplan positief te bestemmen. Afhankelijk van het verloop van de procedure gaat het dan om het voorliggende bestemmingsplan in ontwerp of een daarop volgend plan.

Besloten wordt derhalve het uitbreidingsplan vooralsnog niet mee te nemen in het bestemmingsplan, tenzij het verloop van de artikel 19-procedure aangeeft dat het uitbreidingsplan alsnog in het bestemmingsplan kan worden genomen (bijvoorbeeld bij vaststelling van het bestemmingsplan).

16. A.R.D. b.v., P.M. van Herk, Zandoerleseweg 20, 5507 NJ Veldhoven, namens Van Tits Schoenen en Sport, Breestraat 55, Sint Anthonis
Verzoek om winkel Breestraat 55 uit te mogen breiden met circa 200 m².
Bij schrijven van 12 december 1997 is toegezegd dat medewerking verleend zou worden aan de uitbreiding van de onderneming aan de Breestraat 55 en het betrekken van het pand Breestraat 56 bij het winkelpand Breestraat 55. De vergroting van Breestraat 55 is al in uitvoering. Voor het betrekken van Breestraat 56 zijn op 7 november 2001 stukken overhandigd die moeten leiden tot de beoogde bouwvergunning.

Ad 16.

Het betrekken van Breestraat 56 bij de winkel betreft niet alleen een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak (40 m²) ten behoeve van een outdoor sportwinkel, maar ook een uitbreiding qua functie (dienstverlening). Het is namelijk de bedoeling dat in dit pand een pedicure/podoloog wordt ondergebracht.

In de brief van 12 december 1997 wordt onder voorwaarden ingestemd met een uitbreiding van de winkel op het adres Breestraat 55 met 200 m². Zolang het plan nog niet getoetst is aan deze voorwaarden (concretisering) kan uitbreiding niet meegenomen worden in dit plan en gelden de uitgangspunten van de Detailhandelsnota.

Intussen is een vrijstellingsverzoek op basis van artikel 19 WRO (nieuw) in voorbereiding/behandeling. In verband met de gestelde termijn is het uitbreidingsplan vooralsnog niet meegenomen in het voorontwerp. Indien de vrijstelling definitief is, kan deze in het vast te stellen plan verwerkt worden.

17. De Vink, Lanen & Standhardt Advocaten, Mr. M. Lanen, Postbus 14057, 3508 SC Utrecht, namens J. Rausch - C1000
Bezwaar tegen supermarktbestemming op de Molenweg, hoewel een eerdere procedure bij uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 31 oktober 2001 werd afgesloten. Gevreesd wordt dat supermarkt aan de Breestraat gehandhaafd zal blijven en ter plaatse zal uitbreiden. Alsdan ontstaan er drie supermarkten. Overcapaciteit. Leidt uiteindelijk tot verschraling van het aanbod en ontwrichting van het voorzieningenniveau. Overlast en aantasting verkeersveiligheid en privacy, o.a. als gevolg van bevoorradend verkeer.

Ad 17.

Het bestemmingsplan continueert ter plaatse van Breestraat 8 de detailhandelsbestemming, maar staat geen grootwinkelbedrijf toe. In het bestemmingsvlak staat immers niet de aanduiding "g" aangegeven. De supermarkt zou als zodanig in principe op grond van de overgangsbepaling uit het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden ("bestaand gebruik in strijd met de bestemming"). In verband met de verplaatsing daarvan

naar de Molenstraat is echter bij civielrechtelijke overeenkomst bedongen dat het grootwinkelbedrijf aan de Breestraat beëindigd wordt. Deze overeenkomst is nog steeds van kracht. Er bestaat derhalve op dit punt geen aanleiding voor een heroverweging.
Voor wat betreft de gevreesde overlast en dergelijke wordt volstaan met een verwijzing naar hetgeen hierover in eerdere procedures is overwogen.
Het voorliggende bestemmingsplan vormt een positieve bestemming van de situatie zoals die is vergund via de artikel 19-procedure en thans ook feitelijk is/wordt gerealiseerd.
Het is voor de gemeente niet mogelijk om van deze vergunde situatie af te wijken (verworven rechten).

18. Paul en Dorry Eling-Remmen, Breestraat 39, 5845 AZ Sint Anthonis

(Tardief)

Verzoek om bouwkaavel voor een woning op te nemen op perceel achter Breestraat 39, aan de Kleine Beekstraat.

Ad 18.

Locatie ligt buiten het plangebied. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Sint Anthonis – Noord". Ingevolge dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming "Wonen". Probleem is echter dat op de plankaart geen code en geen bouwgrens is aangegeven, zodat hier niet (rechtstreeks) gebouwd kan worden. Vermoedelijk is deze bestemming/aanduiding gebruikt voor de positieve bestemming van een schuur (bijgebouw). Ten noorden van het perceel geldt de bestemming "woondoeleinden (nader uit te werken)". In dat gebied mochten tien woningen opgericht worden. Deze bestemming rust echter niet op dit perceel, behoudens de gronden achter Breestraat 38. De uit te werken bestemming is benut voor de bouw van negen woningen.

Het verzoek is gebaseerd op correspondentie tussen de heer Kist en GPB Boxmeer (brief 3 februari 1993). In deze brief wordt gesproken over een fietsverbinding tussen de nieuwe woningen aan de Kleine Beekstraat en de Breestraat. In verband daarmee is een schetsje gemaakt, waarbij op de betreffende locatie een woning is ingetekend.

Daarnaast zijn er kennelijk ook afspraken gemaakt tussen de gemeente en verzoeker omtrent het bouwen van een woning op deze plaats.

Conclusie is dat de bestaande bestemming niet de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt, maar dat er kennelijk nog wel een gemeentelijke toezegging uit het verleden bestaat, op grond waarvan ter plaatse een woning gebouwd mocht worden.

Besloten is, om aan het verzoek medewerking te verlenen en een nieuwbouwlocatie in het plan op te nemen.

19. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, mevr. drs. N.F.H.H. Vossen, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

De plantoelichting besteedt wel aandacht aan monumentale waarden, maar niet aan archeologische waarden. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat het plangebied aangeduid als "overbouwd" niet gekarteerd. Daarmee is niet uitgesloten dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Vanwege het voorkomen van esdekken of oude akkercomplexen rond delen van het plangebied moet men het bebouwde gebied eveneens zien als een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De binnen het plangebied aanwezige waarden kunnen het beste in kaart gebracht worden door middel van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie.

Ad 19.

Overeenkomstig het voorstel heeft de gemeente opdracht gegeven om een inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek, verricht door Grontmij, spitste zich toe op de nieuwbouwlocaties. Het onderzoek bestond uit twee delen, te weten een bureauonderzoek en een veldonderzoek waarbij boringen werden verricht.

Op basis van het inventariserend onderzoek wordt de verwachting uitgesproken dat er als gevolg van de eventueel uit te voeren werkzaamheden geen verstoring van archeologische waarden zal optreden. De gronden zijn in de

meeste gevallen reeds verstoord. Er was geen aanleiding om te komen tot aanbevelingen ten aanzien van het behoud van archeologische waarden of voor vervolgonderzoek.

Overigens blijft de algemene regeling gelden dat, indien bij werkzaamheden vondsten gedaan worden in de grond, deze gemeld dienen te worden bij de burgemeester en de Rijksdienst, waarna gelegenheid zal bestaan om een archeologisch onderzoek in te stellen (meldingsplicht voor onverwachte archeologische vondsten; artikel 47 Monumentenwet 1988).

20. Mevr. Dijkstra, Meidoorn 14, 5432 GA Cuijk

Heeft Kol. Silvertoplaan 2b gekocht voor woondoeleinden. Verzoek een woonbestemming op de plankaart aan te geven.

Ad 20.

Op de plankaart is aan Kolonel Silvertoplaan 2b al een woonbestemming gegeven (ook al in de voorontwerp-versie van het plan).

21. Mevr. Van Grunsven, Oude Breestraat 44, 5845 AD Sint Anthonis

(Mondeling:) Deel van gronden achter Breestraat 52 horen bij Oude Breestraat 44 (het deel waarin de code "w" staat).

Ad 21.

Strook zou tussen twee bestemmingsplannen vallen als deze gronden niet in het bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003" zouden worden opgenomen.

Besloten is heel het perceel Oude Breestraat 44 in het bestemmingsplan op te nemen. Dan ontstaan ook geen misverstanden, bijvoorbeeld bij de berekening van het maximaal mogelijke oppervlak aan bijgebouwen.

22. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 22.

V.k.a.

Inventarisatie in pandig verkoopvloeroppervlak

bestemmingsplan "Sint Anthonis Centrum 2003"

winkel	v.v.o. (netto verkoopvloeroppervlak)
Kapper Freestyle Breestraat 48	Kapperszaak ± 62,5 m ² Kapperswinkel ± 12 m ²
Bloemist De Wingerd Breestraat 49	± 124 m ²
Van Tits Breestraat 55	Winkel ± 252 m ² Pedicure ± 21,5 m ²
SP Manders Breestraat 33b	± 126,5 m ²
Rongen Meubels Breestraat 11	± 207,8 m ²
EDAH Breestraat 8	± 483,5 m ²
Aben Fietsen Dorpsstraat 3	± 180,5 m ²
Juwelier Breestraat 48a	± 75 m ²
De Oude Molen Molenstraat 14	± 130 m ²
Vivante Peter Zuidstraat 3, 5, 7, 9	Nr 3: ± 54 m ² (detailhandel en showroom) Tussen nr. 3 en 5: ± 14,4 m ² (showroom) Nr. 5: ± 103 m ² beneden en ± 103 m ² boven (showroom géén detailhandel) Nr. 7: ± 105 m ² (detailhandel en showroom) Nr.9: ± 296,1 m ² beneden en ± 260 m ² boven (detailhan- del en showroom)
Mistral Breestraat 14	Kapperszaak: ± 64,4 m ² Boetiek: ± 100,4 m ² Schoonheidssalon: ± 43,5 m ²