

Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost.

1. Inleiding
 2. Ontvangen zienswijzen
 3. Samenvatting, beoordeling en beantwoording van de zienswijzen
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
-



I. Inleiding en procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost' en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben met ingang van 16 november 2021 voor ieder ter inzage gelegen (zie: Gemeentebblad 2021, 405340). Het ontwerpbestemmingsplan is op 15 november 2021 bekendgemaakt in het Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. De stukken waren in te zien in het voormalig gemeentehuis van Sint Anthonis tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost met IMRO-nummer NL.IMRO.1702.1BPeelkantOost-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woongebied aan de zuidwestkant van de kern Sint Anthonis met 92 nieuwe woningen en een splitsing van de bestaande woning aan Peelkant 21 in 2 woningen. Met de bestemmingsplanprocedure wordt tevens de procedure voor de grenswijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' doorlopen.

Er zijn 12 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling en beantwoording. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, betekent dat niet dat de zienswijze niet in de beoordeling is betrokken.

Met in achtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners weggelaten.

II. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, te (5200 MC) 's-Hertogenbosch, dagtekening 22 december 2021, hierna: '**zienswijze 1**'.
2. Appellant 2, ontvangen op 6 december 2021, hierna: '**zienswijze 2**'.
3. Appellant 3, ontvangen op 8 december 2021, hierna: '**zienswijze 3**'.
4. Appellant 4, ontvangen op 8 december 2021, hierna: '**zienswijze 4**'.
5. Appellant 5, ontvangen op 15 december 2021, hierna: '**zienswijze 5**'.
6. Appellant 6, ontvangen op 14 december 2021, hierna: '**zienswijze 6**'.



7. M.R.A. Arntz (ARAG rechtsbijstand) namens appellant 7, correspondentieadres: ARAG Nederland, postbus 230, te (3830 AE) Leusden, ontvangen op 17 december 2021, hierna **'zienswijze 7'**.
8. M.J.C. Mol (Achmea rechtsbijstand) namens appellant 8, correspondentieadres: Stichting Achmea Rechtsbijstand, postbus 4116, te (7320 AC) Apeldoorn, ontvangen op 16 december 2021, hierna **'zienswijze 8'**.
9. M.J.C. Mol (Achmea rechtsbijstand) namens appellant 9, correspondentieadres: Stichting Achmea Rechtsbijstand, postbus 4116, te (7320 AC) Apeldoorn, ontvangen op 16 december 2021, hierna **'zienswijze 9'**.
10. Appellant 10, ontvangen op 20 december 2021, hierna **'zienswijze 10'**.
11. Appellant 11, ontvangen op 24 december 2021, hierna **'zienswijze 11'**.
12. Bouwmij Janssen B.V., Keizersveld 28, te (5803 AN) Venray, dagtekening 22 december 2021, hierna **'zienswijze 12'**.

III. Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen

III.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen.

III.2. Inhoudelijke beoordeling

De zienswijzen worden hierna samengevat en vervolgens voorzien van een reactie.

III.2.1 Zienswijze 1

1. Inhoud zienswijze 1

Indiener stelt dat het van belang is dat de voorziene woningbouw voorziet in een behoefte en dat de geldende regionale afspraken in acht worden genomen. De gemeente beschikt volgens indiener over (te) veel plancapaciteit voor woningbouw. Nieuwe plannen ontwikkelen of het (substantieel) ophogen van bestaande plancapaciteit voorziet niet in een kwantitatieve woningbehoefte. Het is volgens indiener verder belangrijk om, in het kader van regionaal geldende afspraken, de fasering bij realisatie en mogelijke concurrentie tussen woningbouwontwikkelingen op de woningmarkt nader te duiden.

Indiener is kort samengevat van mening dat:

1. het plan in strijd is met de artikelen 3.6 en 3.43 Interim omgevingsverordening Noord Brabant (hierna: 'lov'), die op 5 november 2019 in werking is getreden.



2. het voorliggende plan met deze aantallen geen doorgang kan vinden. Indiener ziet 2 mogelijke oplossingen:
 - 1) of het plan dient qua aantal woningen te worden beperkt en in verhouding te staan met de geprognosticeerde behoefte aan woningen en andere woningbouwplannen in de gemeente.
 - 2) of andere woningbouwplannen moeten vervallen of naar achteren worden geschoven in de tijd.
3. het plan te kort schiet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de ladderonderbouw;
4. met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oploo, De Blauwe Beek' de realisatie van voorliggend plan verder onder druk komt te staan. De invulling van zorgvuldig ruimtegebruik door middel van de ladderonderbouw is nog nadrukkelijker aan de orde in de kern Sint Anthonis dan in Oploo. De kern Sint Anthonis kent namelijk harde plancapaciteit en behoorlijke mogelijkheden tot inbreiding.

Indiener merkt op dat op grond van artikel 3.80 lov de ruimte-voor-ruimte woningen, los van de woningbouwprogrammering en regionale afspraken, in een aangepast plan afzonderlijk aan de provincie kunnen worden voorgelegd. Dit geldt volgens indiener ook voor de beoogde splitsing van de woning aan Peelkant 21.

Indiener vindt de uitbreidingsrichting overweegbaar als dit past binnen de woningbouwprogrammering en als de kern Sint Anthonis redelijkerwijs geen inbreidingsmogelijkheden biedt. Indiener stelt dat inbreiding boven uitbreiding gaat en dat Sint Anthonis behoorlijke mogelijkheden tot inbreiding kent. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie naar een definitief plan dient dan wel meer rekening te worden gehouden – meer dan in het voorliggende plan – met de verhouding van de rode ontwikkeling tot de ontwikkeling van landschapskwaliteiten. Dit geldt ook voor het oostelijke lagere deel en het nattere deel van het plangebied, waar woningen vanwege kwelwater en de benodigde hemelwateropvang niet voor de hand liggen.

Indiener verwijst naar de procedure voor het opnieuw begrenzen van een plangebied in artikel 6.2 van de lov. Op grond van artikel 5.3 lid 1 van de lov zijn gedeputeerde staten bevoegd om de grenzen van een werkingsgebied te wijzigen, als aan de voorwaarden in dit artikel wordt voldaan. Voor de wijziging van de grenzen in het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' zijn aanvullende voorwaarden opgenomen (artikel 5.3 lid 4 IOV). Hierbij is onder meer voorwaarde dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

Ook wijst indiener op de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening (1 juli 2022). In de ontwerp-omgevingsverordening stond destijds het voornemen om de gebieden met 'Verstedelijking afweegbaar' te laten vervallen. Ook zijn mogelijkheden geboden voor stedelijke ontwikkeling in Landelijk gebied. Indiener geeft aan dat hierbij dus geen procedure voor herbegrenzing van de werkingsgebieden meer aan de orde is. Wel is een onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de uitbreiding aan de orde.



Indiener is, kort samengevat, van mening dat:

- voor zover het verzoek om herbegrenzing hier aan de orde is, de onderbouwing van de aanvaardbaarheid onvoldoende aanwezig is.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 1

Inhoud provinciale verordening

Wij zijn met indiener van mening dat het bestemmingsplan, voor zover het zorgvuldig ruimtegebruik, de toets aan de provinciale verordening en de laddertoets betreft, een betere onderbouwing vereist. Deze onderbouwing wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog gegeven. Met deze aangepaste onderbouwing is van strijd met de lov geen sprake.

In de lov zijn regels vastgelegd die relevant zijn voor de onderhavige woningbouwontwikkeling. Het plangebied ligt deels binnen 'Landelijk gebied' en deels binnen de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar'. Voor zover het plangebied binnen het 'Landelijk gebied' ligt, bepaalt artikel 3.68 van de lov dat een bestemmingsplan alleen bestaande burgerwoningen toelaat. In artikel 3.79 van de lov staat dat een bestemmingsplan binnen Landelijk gebied in een of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels kan voorzien, als aan de daar genoemde voorwaarden wordt voldaan. In de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd waarom aan de daarvoor geldende criteria is voldaan.

Wij hebben een herbegrenzingsverzoek als bedoeld in artikel 5.3, lid 4, van de lov ingediend bij gedeputeerde staten, ertoe strekkende dat de grenzen van het gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking Afweegbaar' worden gewijzigd, in die zin dat het plangebied waar woningbouw is toegestaan volledig binnen deze aanduiding ligt. In het verzoek is gemotiveerd dat aan de vereisten van artikel 5.3, lid 4, van de lov is voldaan. Gedeputeerde staten hebben bij besluit van 24 oktober 2023 besloten tot wijziging van de begrenzing van het gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking Afweegbaar'. Daarom wordt de vraag of woningbouw is toegelaten in het plangebied gereguleerd via de regels die gelden binnen de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar'. Van ruimte-voor-ruimtewoningen in de zin van de lov is geen sprake (meer). Een toets aan artikel 3.79 is daarom niet noodzakelijk. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt daarop aangepast.

De relevante regels uit de lov voor gebieden binnen de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar' zijn de artikelen 3.42 en 3.43. Deze artikelen luiden als volgt:

“Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

1. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
2. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*



Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*⁴

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

1. *een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
2. *het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 1. *bedrijfswoningen;*
 2. *bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 3. *voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

1. *binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
2. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
3. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
4. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.”*

In artikel 3.6 van de lov is verder het principe van zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd:

“Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

1. *de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 1. *nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 2. *er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*



2. *bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
3. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.”

In artikel 3.6, lid 1 en onder b, van de lov wordt verwezen naar artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: ‘Bro’). Dit artikel luidt:

“Artikel 3.1.6 Bro

1. *(..).*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Indiener stelt dat het bestemmingsplan zich niet verdraagt met bovengenoemde artikelen. Wij stellen voorop dat wij naar aanleiding van de zienswijze van indiener in overleg zijn getreden met indiener en dat dat overleg ertoe heeft geleid dat indiener met de inhoud van deze nota kan instemmen en geen verdere bezwaren heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Voorziene ontwikkeling

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk waaraan behoefte bestaat. Het bestemmingsplan voorziet in 92 nieuwe woningen. Het beoogde woningbouwprogramma heeft betrekking op verschillende woningtypen, bestaande uit 6 vrijstaande woningen, 21 twee-onder-één kapwoningen, 22 rijwoningen, 19 levensloopbestendige nultredenwoningen en 6 sociale huurwoningen.¹ Daarnaast bevat het plan 18 zelfbouwkavels. Verder wordt de bestaande woning aan de Peelkant 21 gesplitst in twee woningen.

Voldaan wordt aan de lov en artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Wij lichten dit toe.

Algemeen

De gemeente Land van Cuijk is na een herindeling ontstaan op 1 januari 2022. De gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert, Sint Anthonis en Grave zijn samengevoegd in deze nieuwe gemeente.

¹ Zie p. 24 van de plantoelichting.



In aanloop naar het ontstaan van de gemeente Land van Cuijk hebben de gemeentebesturen van de (toenmalige) gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert, Sint Anthonis en Grave (het Land van Cuijk) regionale afspraken over woningbouw gemaakt. Deze afspraken zijn neergelegd in de (herijkte) regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018 (5 april 2018).

De regionale afspraken uit 2018 zijn door de (snel) veranderde woningmarkt inmiddels achterhaald. Er heeft binnen de gemeente een heroverweging en aanscherping van de gemeentelijke woningbouwprogrammering plaatsgevonden, waarin de harde plancapaciteit en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen zijn meegenomen. In het kader van de Woondeals heeft de gemeente Land van Cuijk een woningbouwopgave van ruim 4.000 woningen tot en met 2030. Het Land van Cuijk sluit aan bij de Woondeal voor de Regio Noord Oost Brabant, ondertekend op 9 maart 2023. Input voor de Woondeal vormt het woningbouwprogramma van het Land van Cuijk dat op 13 december 2022 door burgemeester en wethouders is vastgesteld, en waarover de gemeenteraad bij raadsinformatiebrief van 13 december 2022 is geïnformeerd. In het woningbouwprogramma 2022 zijn per kern het programma en de ambities opgenomen.

Uit de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken met de provincie blijkt dat met bovenstaande onderbouwing de bezwaren van de provincie, inzake de aspecten woningbouwprogrammering/behoefte/regionale afspraken, voldoende weggenomen zijn. En dat met het plan Peelkant Oost een binnen het woningbouwprogramma (en de regionale afspraken) passende bijdrage wordt geleverd aan de behoefte in de markt (zowel kwalitatief als kwantitatief).

Verder is relevant dat Companen in 2023 een woningmarktonderzoek in de gemeente Land van Cuijk heeft uitgevoerd (Companen, 'Woningmarktonderzoek Gemeente Land van Cuijk', 19 mei 2023, hierna: '*Woningmarktonderzoek Companen 2023*'). Dit onderzoek wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Dit onderzoek geeft inzicht in vraag en aanbod op korte en lange termijn, uitgesplitst in prijsklassen en woningtypen. Ook geeft het onderzoek inzicht in de wensen van verschillende doelgroepen. Het Woningmarktonderzoek Companen 2023 heeft betrekking op het verzorgingsgebied op het niveau van de gemeente Land van Cuijk. Uit het onderzoek blijkt – kort gezegd – dat er een tekort is aan woningen in de gemeente Land van Cuijk.

Kwantitatieve behoefte

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan het aantal woningen waarin het plan voorziet. Dat lichten wij toe.

In het woningbouwprogramma van de gemeente en in de woondeal tussen gemeente en provincie zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 4.180 woningen in de periode tot en met 2030.



Volgens het onderzoek van Companen komt de trendprognose op basis van de ontwikkelingen in recente jaren zelfs uit op een extra woningbehoefte tot 2030 van 4.350 woningen. Dat is inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% in deze periode. Voor de periode tot 2040 bedraagt de extra woningbehoefte volgens de trendprognose van Companen 5.700 woningen. Het onderzoek van Companen onderstreept daarmee de woningbehoefte in de gemeente.

Volgens het woningbouwprogramma waren er eind 2022 voor circa 1.850 woningen harde plannen. Dat zijn er dus veel te weinig om in de behoefte aan woningbouw tot en met 2030 te voorzien.

Het voorgaande betekent dat er op gemeenteniveau een sterke discrepantie is tussen de behoefte en de harde plancapaciteit. Met andere woorden, de behoefte is groter dan de harde plancapaciteit. Het voorgaande betekent dat in de gemeente Land van Cuijk veel woningen bijgebouwd moeten worden, om te voorzien in de kwantitatieve behoefte aan woningen. Het bestemmingsplan waarmee 92 woningen gebouwd kunnen worden, voorziet dus in de eerste plaats in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief bestaat uit een gevarieerd woonprogramma van 92 woningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, rijwoningen en levensloopbestendige nultredenwoningen, sociale huurwoningen, alsmede de splitsing van de bestaande woning Peelkant 21 in twee woningen.

Met name in de kleinere dorpen rond Sint Anthonis is er voor jongeren weinig geschikt aanbod. De sociale huurvoorraad is klein en de koopvoorraad relatief duur. Tegelijkertijd is de huidige vraagdruk in de sociale huur in de dorpen rond Sint Anthonis laag. Jonge mensen willen vaker een (kleine) koopwoning of zelf bouwen. Voor ouderen die nu in een ruime koopwoning wonen is er in alle dorpen behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen.

Plan Peelkant Oost voorziet in het toevoegen van dit type woningen. In het plan worden zowel huur- als koopwoningen ontwikkeld, die voorzien in de behoefte van starters, senioren, doorstromers en zelfbouwers.

Daarmee voorziet het plan ook in een kwalitatieve behoefte.

Bestemmingsplan 'Oploo, De Blauwe Beek'

Indiener wijst op het bestemmingsplan 'Oploo, De Blauwe Beek' en stelt dat dit plan zich niet verhoudt tot het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en dat de ladderonderbouwing tekortschiet. Er is geen reactieve aanwijzing gegeven op plan 'Oploo, De Blauwe Beek', omdat er sprake was van een uitzonderlijke situatie. Dat is volgens indiener in het geval van plan Peelkant-Oost niet aan de orde. Uit de voorgaande beantwoording van de zienswijze van indiener blijkt dat het bestemmingsplan juist wel overeenstemt met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en dat er aantoonbaar sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.



Uitbreidingsrichting en duurzame afronding stedelijk gebied

Uit de voorgaande beantwoording van de zienswijze van indiener blijkt dat het plan binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma past. Wat betreft inbreidingsmogelijkheden / mogelijkheden om de voorziene behoefte binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, merken wij het volgende op.

Het gewenste aantal van 92 woningen kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De bestaande mogelijkheden om binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren zijn ongeschikt voor het woningbouwprogramma waarin dit bestemmingsplan voorziet. Het gaat om relatief kleine, onbebouwde locaties. Ten aanzien van verschillende gebieden in het centrum van Sint Anthonis wijzen wij erop dat daarvoor op 30 juni 2022 het bestemmingsplan 'Centrumplan Sint Anthonis' is vastgesteld.

Omgevingskwaliteit

Volgens artikel 3.43 van de lov houdt de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Indiener wijst hierop en is van mening dat de projectie van woningen vanwege kwelwater en de benodigde wateropvang niet voor de hand ligt.

De voorziene woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing (zie Bijlage 1 bij de planregels) is bestemd in artikel 3.1, aanhef en onder f, van de planregels en voorgeschreven in artikel 5.3.1 van de planregels. Daar staat:

“Het (doen/laten)gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 3.1 sub f, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.”

Ter onderbouwing van het stedenbouwkundig plan heeft een zorgvuldige analyse plaatsgevonden van omgevingsfactoren, zoals historische karakteristieken, grondwaterstanden etc. zoals opgenomen in de gebiedsvisie. Wij verwijzen naar Bijlage 1 bij de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse van de woningen is geen sprake van onevenredige invloed van kwelwater en het plan voorziet in een adequate wateropvang.

Wat betreft het kwel en de waterberging, wijzen wij op pagina 7 van de gebiedsvisie. Op pagina 8 van de gebiedsvisie staat dat het wat betreft het ontwikkelen van de gewenste waterberging landschappelijk het meest logisch is om de lage gronden in het beekdal te gebruiken. Dat zal ook gebeuren. Zie immers de landschappelijke inpassing die als bijlage 1 bij de planregels is voorgeschreven en de voorwaardelijke verplichting van artikel 5.3.2 van de planregels:



“5.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige voorziening

Voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied geldt de volgende regel:

a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 5.1 is alleen toegestaan mits een waterhuishoudkundige voorziening met voldoende bergingscapaciteit is gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. De benodigde bergingscapaciteit wordt als volgt berekend: benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 0,06.

b. De waterhuishoudkundige voorziening als bedoeld onder a dient binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd.”

Uit het waterhuishoudkundig plan, dat als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt opgenomen, blijkt dat het plan voorziet in een goede waterhuishouding. Het aandeel openbaar groen in het plan voldoet daarnaast aan de landschaps investeringsregeling. Daarmee is aangetoond dat sprake is van een juiste en voldoende ontwikkeling van landschapskwaliteiten en hydrologische karakteristieken, ook in verhouding met de toe te voegen woningen. De waterhuishouding van het plan is zo opgezet dat op de laagst gelegen gebieden naast de N-weg de waterberging wordt gerealiseerd. Dit is het lager gelegen natte gedeelte van het plangebied. Dit gebied is minder geschikt om woningen op te richten door de lagere ligging en daarnaast ligt dit gebied in de zone naast de N-weg (geluid). Een beperkt aantal woningen komt nog net in het gebied met kwel te liggen. Hiermee wordt rekening gehouden in het definitieve ontwerp in de uitvoering. Het gestelde in dit onderdeel van de zienswijze is dus al opgenomen in het huidige plan.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om het waterhuishoudkundig plan als bijlage bij de plantoelichting te voegen. Ook wordt het behoefteonderzoek van Companen als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

III.2.2. Zienswijze 2

1. Inhoud zienswijze 2

Indiener uit zorgen over de geplande doorgang/ontsluiting van/naar het plangebied die uitkomt op een naast de woning/oprit van indiener gelegen stuk weg/grasveld. Indiener verzoekt deze geplande doorgang/ontsluiting te schrappen.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 2

Om het plan ‘Peelkant Oost’ te verbinden met de bestaande wijk Zandseveld (en vanuit Zandseveld toegang te bieden tot het nieuw te realiseren openbaar gebied), zijn er enkele aansluitingen voor langzaam verkeer (fietzers en wandelaars) gepland die aansluiten op de Randweg via openbaar gebied/gemeentegrond. Er is bewust voor gekozen om geen aansluitingen te maken die geschikt zijn voor autoverkeer.



Op basis van een verkeerskundige afweging is ervoor gekozen om ter plaatse van de woning van indiener geen fietspad te realiseren. Voor fietsers wordt op een andere plek een aansluiting gerealiseerd.

Ter plaatse van de woning van indiener zal wel een aansluiting voor wandelaars worden gerealiseerd. De vrees voor gevaarlijke situaties delen we niet. Het aantal wandelaars ter plaatse van de woning van indiener zal niet onevenredig groot zijn. Daarbij is de geplande ontsluiting/doorgang door de gemeente vanuit verkeerstechnisch oogpunt, ook gezien de situering ten opzichte van woning en oprit van indiener, als geschikt en veilig beoordeeld.

Gezien het aantal te verwachten passanten in, combinatie met de situering van het eigendom van indiener en de bestaande situatie waarin sprake is van een stevige omzoming met heggen en (openbaar) groen, is van een onevenredige afname of aantasting van de privacy van indiener geen sprake.

Dat indiener de openbare weg voor zijn woning al lange tijd gebruikt voor het parkeren van zijn eigen auto en het grasveld/struiken bijhoudt, doet er niet aan af dat zowel de weg als het grasveld eigendom van de gemeente zijn en het de gemeente vrij staat om beide in te zetten in het kader van een te realiseren ontsluiting. Er is sprake van een openbare weg en openbaar groen.

De grond, die indiener gebruikt om bij de eigen inrit te komen is in bezit van de gemeente. Deze grond is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Peelkant-Oost en ter plaatse van deze grond vigeert het bestemmingsplan Sint Anthonis. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft deze grond een bestemming verkeer. De bestemming verkeer gaat over in de enkelbestemming Groen. Binnen de vigerende enkelbestemming groen wordt de realisatie van paden al toegestaan.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III.2.3. Zienswijze 3

1. Inhoud zienswijze 3

De zienswijze van indiener bestaat uit twee onderdelen:

1. Inbreiding gaat boven uitbreiding;
2. 50% groen en onbebouwd.

Indiener geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft op het verzoek tot herbegrenzing van de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar'. Aangezien dit verzoek onderdeel uitmaakt van deze bestemmingsplanprocedure, wordt de zienswijze op dit verzoek (ook) aangemerkt als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.



Ad. 1

Indiener voert aan dat de gemeente ten onrechte afwijkt van het beleid 'inbreiding gaat boven uitbreiding' zoals neergelegd in de Structuurvisie Kernen 2017 (hierna: 'de structuurvisie'). Indiener haalt in dit verband een eigen woninginitiatief aan dat door de voormalige gemeente Sint Anthonis is afgewezen. Indiener kan zich niet verenigen met de afwijzing en de reacties van de gemeente in het daarop volgende contact. Uit de beoordeling en reacties van de gemeente leidt indiener af dat er ruimte is voor inbreiding en daarmee te voldoen aan het provinciale beleid. Er is volgens indiener geen enkele noodzaak voor het verzoek tot herbegrenzing van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

Ad. 2

Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan de eis dat minimaal 50% van het plan groen en onbebouwd moet blijven. Er wordt verwezen naar de uitslag van het principeverzoek dat bij de zienswijze is gevoegd.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 3

Inbreiding boven uitbreiding

In paragraaf 3.1.3 van de structuurvisie staat dat nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnen de dorpen wordt gerealiseerd. Daarbij wordt verwezen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking die op Rijksniveau is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro. Uit de reactie op de zienswijze van indiener 1 volgt dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking, ook omdat binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte en beschikbare locaties aanwezig zijn, die mogelijkheden bieden om te kunnen voorzien in het beoogde woningbouwprogramma. Wij verwijzen daarom naar de beantwoording van zienswijze 1. Van strijd met de structuurvisie is dus geen sprake.

Het door indiener aangehaalde (eigen) verzoek is niet vergelijkbaar met de ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, omdat dat kleinschalige woningbouw nabij het centrum van Sint Anthonis betreft. Ook om andere redenen, die aan de initiatiefnemer kenbaar zijn gemaakt, is ten aanzien van dat plan besloten dat geen sprake is van een bouwplan dat strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

50% groen en onbebouwd

Per plangebied wordt bepaald wat de benodigde omvang is voor de openbare, groene en onbebouwde, ruimte. Factoren die bij die afweging een rol spelen zijn o.a. (de omvang van) het woningbouwprogramma en de benodigde oppervlakte voor waterberging in het gebied. Deze factoren, en daarmee de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, kunnen daardoor per plangebied verschillen.

Het plan is getoetst aan het Groenstructuurplan 2019 – 2024. De Structuurvisie buitengebied Sint Anthonis en de Landschap Investeringsregeling zorgen samen met dit plan voor de gewenste samenhang tussen wonen, werken en recreëren in combinatie met groen- en natuurbelangen.



Verder is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat ook voorwaardelijk verplicht is in de planregels. Hiermee is geborgd dat het bestemmingsplan voldoende landschapskwaliteit bevat en voldoende landschappelijk is ingepast in de omgeving.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III.2.4. Zienswijze 4

1. Inhoud, beoordeling en beantwoording zienswijze 4

Dit onderdeel luidt hetzelfde als onderdeel a van zienswijze 3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt derhalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.

2. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III.2.5. Zienswijze 5

1. Inhoud zienswijze 5

Indiener woont vlakbij het plangebied en maakt zich zorgen over het woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning, vanwege verslechtering van het uitzicht (nu landelijk gebied en straks een woonwijk), de verkeersontsluiting en lichthinder vanwege langsrijdende auto's. Verder wijst indiener op de graafwerkzaamheden die al plaatsvinden.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 5

Wij erkennen dat sprake is van een transformatie van landelijk gebied naar een woonwijk en ook dat indiener daardoor een ander uitzicht vanuit zijn woning zal ervaren en dat de ontwikkeling zijn woon- en leefklimaat beïnvloedt. Wij stellen voorop dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. De gemeenteraad kan op basis van (actuele) inzichten tot een planologische regeling komen die ertoe leidt dat het uitzicht van omwonenden verandert. Daarbij wordt betekenis toegekend aan het feit dat er een grote woningbouwopgave bestaat en er voor de voorziene ontwikkeling geen inbreidingslocaties beschikbaar zijn. Wij verwijzen op het punt van de behoefte aan woningbouw ook naar de beoordeling en beantwoording van zienswijze 1.

Wij hebben, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken, rekening gehouden met de belangen van omwonenden en concluderen dat het bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Als omwonenden van mening zijn dat zij als gevolg van het bestemmingsplan schade lijden, bijvoorbeeld in de vorm van een waardedaling van hun woning, dan is het mogelijk om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen bij burgemeester en wethouders.



Wat betreft de ontsluiting van het plangebied merken wij het volgende op. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect verkeer. De resultaten daarvan zijn te vinden in paragraaf 2.6 van de plantoelichting en het verkeersonderzoek 'Woningbouw Peelkant Sint Anthonis, Effecten verkeer' van Goudappel Coffeng van 30 juni 2021 (hierna: 'het Verkeersonderzoek'). De woningbouwontwikkeling genereert een toename van het aantal verkeersbewegingen. In het Verkeersonderzoek is onderzocht of de bestaande wegen het verkeer van de nieuwe woningbouwontwikkeling kunnen verwerken en of een veilige ontsluiting op de Peelkant te realiseren is. De conclusie is dat dat het geval is. Voor een onaanvaardbare verkeerssituatie hoeft niet te worden gevreesd.

Het plangebied wordt op twee manieren aan de Peelkant ontsloten. In het Verkeersonderzoek wordt voorgesteld om ter plaatse van de ontsluitingen een verkeersplateau aan te leggen. Deze plateaus dragen bij aan een lagere snelheid op de aansluitingen. Bij de detaillering moet rekening gehouden worden met de aanwezige bomen langs de Peelkant, omdat er voldoende zicht moet bestaan. De in het Verkeersonderzoek voorgestelde maatregelen worden opgevolgd en uitgevoerd als onderdeel van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Wij achten het verder niet aannemelijk dat het plan leidt tot onaanvaardbare lichthinder ter plaatse van de woning van indiener.

Wat betreft de graafwerkzaamheden merken wij ten slotte nog op dat deze losstaan van de onderhavige bestemmingsplanprocedure, in die zin dat het bestemmingsplan deze niet mogelijk maakt en/of verbiedt. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Er zijn proefsleuven gegraven. Ook is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Ten behoeve van die twee onderzoeken hebben grondwerkzaamheden plaatsgevonden. Dat zijn derhalve geen werkzaamheden geweest in het kader van bijvoorbeeld het bouwrijp maken van gronden.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De resultaten van het aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek, alsmede het selectiebesluit archeologie zijn als bijlage aan de toelichting van het plan toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de resultaten van het onderzoek naar niet-gesprongen-explosieven en het proces-verbaal van oplevering van dit onderzoek.

III.2.6. Zienswijze 6

1. Inhoud zienswijze 6

Indiener vindt dat de gemeente vanaf de eerste presentatie van het plan tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, weinig aan informatievoorziening en voorlichting heeft gedaan.



Indiener schaaft zich verder achter de brieven van de provincie van 3 mei 2021 en 12 oktober 2021. Verder maakt indiener zich zorgen over de aanwezige natuur en flora en fauna.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 6

Wij betreuren het dat indiener van mening is dat de gemeente te weinig aan informatievoorziening en voorlichting heeft gedaan. De gemeente is nadrukkelijk betrokken geweest bij alle vormen van communicatie en voorlichting rondom dit plan, zo ook bij de uitgevoerde omgevingsdialoog. Dat het voortouw hierin is genomen door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, is niet ongebruikelijk en heeft te maken met afspraken die hierover zijn vastgelegd tussen gemeente en ontwikkelaar.

We zijn verder van mening dat er juist zeer uitvoerig en voldoende is gecommuniceerd met de omgeving. Het plan is op 10 maart 2021 aangekondigd op websites, in een persbericht en in het huis-aan-huis-blad. De direct aanwonenden zijn allemaal individueel aangeschreven en uitgenodigd voor een informatieavond. De informatieavond is op 31 maart 2021 digitaal gehouden. Dat had te maken met de landelijke maatregelen als gevolg van het coronavirus. Tijdens en ook na de bijeenkomst zijn er diverse mogelijkheden geweest om te reageren en met Ruimte voor Ruimte en de gemeente in dialoog te gaan. Voortouw hierin werd inderdaad genomen door Ruimte voor Ruimte als ontwikkelende partij voor dit plan, maar alles ging in samenspraak en overleg met de gemeente. Alle informatie die gebruikt werd tijdens de informatieavond (presentatie en dergelijke) kon door iedereen opgevraagd worden en kon worden nagestuurd. Naar aanleiding daarvan zijn er diverse reacties ontvangen. Na beoordeling daarvan door de gemeente, hebben enkele reacties geleid tot persoonlijke gesprekken. Vervolgens is van alle reacties een verslag gemaakt en met alle aanwonenden gedeeld. Zie ook bijlage 15 bij de plantoelichting. Naar aanleiding van diverse reacties uit de met de omgeving gevoerde dialoog, zijn er bovendien aanpassingen in het plan doorgevoerd (zoals een verlaging van bouwhoogtes) alvorens het plan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Voor een reactie op het standpunt van de provincie verwijzen wij naar de beoordeling en beantwoording van de zienswijze van indiener 1.

Wat betreft de aspecten natuur, flora en fauna merken wij op dat er aan de hand van een AERIUS-berekening is aangetoond dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Wat betreft de flora en fauna in het plangebied, is de Quicksan Wet natuurbescherming (hierna: 'de Quicksan') uitgevoerd en als bijlage 10 bij de plantoelichting bijgevoegd. In de Quicksan staat dat aanvullende onderzoek uitgevoerd moet worden. Uit aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige invloed heeft op aanwezige natuurwaarden in het plangebied, mits de algemene zorgplicht in acht genomen wordt. De resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek worden als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.



3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve zijn de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek (inclusief memo op de quickscan) en een actuele Aeries-berekening als bijlage aan de toelichting gevoegd.

III.2.7. Zienswijze 7

1. Inhoud zienswijze 7

Indiener is van oordeel dat niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

Verder stelt indiener dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.43 van de Oiv, waarin voorwaarden staan voor het realiseren van nieuwe duurzame stedelijke ontwikkeling binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Naar de opvatting van de indiener wordt aan 2 voorwaarden niet voldaan.

Indiener stelt verder dat het landschappelijke inpassingsplan sneller moet kunnen worden gerealiseerd dan de in de planregels vastgelegde termijn van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Indiener is verder van mening dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.80, lid 2, van de lov (ruimte-voor-ruimte).

Indiener stelt voorts dat niet duidelijk is wat de woningbouwontwikkeling voor gevolgen heeft voor de verkeersintensiteit ter plaatse van de Randweg.

Indiener verzoekt om geen bebouwing toe te laten aan de achterzijde van zijn perceel, gezien de indiener nu een vrije ligging heeft en dit graag behoudt. Wanneer toch wordt vastgehouden aan het realiseren van bebouwing dan is indiener van mening dat de bebouwing te hoog en te massaal is. Daarom vraagt indiener om de bouwhoogte verder te verlagen en de bebouwingsdichtheid te verlagen.

Indiener is verder van mening onvoldoende betrokken te zijn bij de totstandkoming van het plan.

Indiener verzoekt gedeputeerde staten ten slotte om niet met de herbegrenzing van 'verstedelijking afweegbaar' in te stemmen omdat het plan niet voldoet aan de voorwaarden om in te stemmen met een herbegrenzing.



2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 7

Ladder voor duurzame verstedelijking, herbegrenzing 'Verstedelijking afweegbaar' en ruimte-voor-ruimte

Waar de zienswijze van indiener betrekking heeft op de Ladder voor duurzame verstedelijking, de herbegrenzing van het gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' en de ruimte-voor-ruimtetoningen, verwijzen wij naar de beoordeling en beantwoording van zienswijze 1.

Landschappelijk inpassingsplan

In artikel 5.3.1 van de planregels staat:

"Het (doen/laten)gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 3.1 sub f, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden."

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bijgevoegd bij de planregels. Het klopt dat het plan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitgevoerd moet zijn (en daarna ook in stand moet worden gehouden). Een termijn van een jaar zou te kort zijn, omdat de inpassing op veel onderdelen pas gerealiseerd kan worden als onderdeel van het woonrijp maken van het plangebied. Dit is doorgaans pas na de oplevering van de woningen. Wij houden vast aan de termijn van 5 jaar.

Verder wijzen wij erop dat het zicht vanuit de woning van indiener op het plangebied grotendeels al afgeschermd wordt door een bestaande houtwal. Met het landschappelijk inpassingsplan is geborgd dat deze behouden blijft. Zie onderstaande uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan:





Verkeersintensiteit Randweg

Wat betreft de verkeersintensiteit ter plaatse van de Randweg merken wij het volgende op. In het Verkeersonderzoek is wat betreft de afbakening van het studiegebied vermeld dat dit gebied bestaat uit de bebouwde kom van Sint Anthonis en de N272. Er zijn negen maatgevende wegvakken in beeld gebracht, waaronder het wegvak Randweg – Peelkant. Zie tabel 3.2 van het Verkeersonderzoek, waaruit volgt dat op dit wegvak het aantal motorvoertuigen per etmaal met 350 toeneemt. De conclusie van het Verkeersonderzoek is dat de bestaande wegen, en dus ook de Randweg, de toename van de verkeersgeneratie kunnen verwerken en dat geen verkeerskundige knelpunten zullen ontstaan.

Verder is van belang dat er geen doorkoppeling zal plaatsvinden van de nieuwe wijk richting de Randweg voor autoverkeer. Het plan wordt voor auto's ontsloten op de Peelkant. Er is vanuit het plan geen directe autoverbinding met de Randweg. De Randweg is een weg bedoeld voor de ontsluiting van de bestaande wijk Zandseveld. De wegenstructuur binnen de wijk nodigt niet uit om deze vanuit een andere wijk te gebruiken om richting het centrum van Sint Anthonis te gaan. De hoofdroute richting het dorp is via Peelkant en Molenstraat.

Bebouwingshoogte en -dichtheid

De verkregen opmerkingen tijdens de omgevingsdialoog hebben ertoe geleid dat de betreffende rijwoningen zijn verlaagd. In eerste instantie was op deze locatie sprake van reguliere rijwoningen (2 lagen met kap), dit is veranderd (lees verlaagd) naar 0-tredenwoningen met de mogelijkheid voor een beperkte opbouw.

Participatie

Wij verwijzen naar de beoordeling en beantwoording van zienswijze 6.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III.2.8. Zienswijze 8

1. Inhoud zienswijze 8

Indiener stelt dat zijn woongenot wordt aangetast door de korte afstand (15 meter) tussen zijn woning en de nieuwe woningen. Op korte afstand worden drie rijen woningen met 4 tot 6 huur-/koopwoningen gerealiseerd.

Indiener geeft verder, kort gezegd, aan dat er sprake is van gebrekkige informatievoorziening en er onvoldoende mogelijkheden zijn geweest voor inspraak voor de omgeving.

Indiener is verder van mening dat er andere locaties eerder ingevuld moeten worden voordat wordt toegekomen aan de ontwikkeling van het voorliggende plangebied.



Voor zover de ontwikkeling van het plangebied doorgang vindt, dan heeft het de voorkeur van indiener dat het plan een beperktere opvang heeft en zich meer rond de voormalige boerderij Peelkant 21 concentreert. Daarnaast ziet indiener liever dat het plan zo wordt aangepast dat de huurwoningen die gepland zijn op korte afstand worden verplaatst naar de 2 openbaar groen percelen en dat dit groen op de locatie van de woning komt. In de buffer die ontstaat kan dan een meanderende sloot en dat draagt bij aan de inpassing, aldus indiener. Ook zou een zo breed mogelijke groenstrook gerealiseerd moeten worden.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 8

Afstand

Wij zijn van oordeel dat de afstand tussen de voorziene woningen en die van indiener voldoende groot is. Toegegeven wordt dat bebouwing gerealiseerd wordt waar nu geen bebouwing aanwezig is, en dat in zoverre sprake is van een andere omgeving waarin de woning van indiener zich zal bevinden. Wij hebben rekening gehouden met de belangen van indiener, onder andere, door in het landschappelijk inpassingsplan te borgen dat de bestaande houtwal behouden blijft. Deze houtwal draagt bij aan de afscherming van het perceel van indiener.

Alternatieve locaties

Wij verwijzen naar onze beoordeling en beantwoording van zienswijze 1.

Participatie

Wij verwijzen naar de beoordeling en beantwoording van zienswijze 6.

Alternatieve invulling

Wat betreft de voorgestelde aanpassing door indiener om de rijwoningen grenzend aan zijn perceel te verplaatsen naar elders in het groen binnen het plangebied, merken wij het volgende op. Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt zorgvuldig opgebouwd. Met de stedenbouwkundige structuur is beoogd om meer verdichting te realiseren bij de bestaande woningen in Sint Anthonis en richting het buitengebied meer openheid te creëren. De verplaatsing van deze woningen naar elders in het groen binnen dit bestemmingsplan doet afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet en sluit niet aan bij de visie om een overgang te creëren tussen bebouwd gebied en buitengebied. Daarbij zijn de locaties van groen binnen dit bestemmingsplan minder geschikt om woningen te bouwen door de lagere ligging en of de locatie dicht bij de provinciale weg.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



III.2.9. Zienswijze 9

1. Inhoud zienswijze 9

De inhoud van de zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan zienswijze 8. Wij verwijzen voor de beoordeling en beantwoording naar zienswijze 8.

2. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III.2.10. Zienswijze 10

1. Inhoud zienswijze 10

Indiener maakt zich zorgen over de verkeersafwikkeling van de voorziene woningen, met name wat de noordelijke ontsluiting betreft. In eerdere plannen op deze locatie was op deze plek alleen een calamiteitenroute voorzien vanwege de aanwezige flauwe bocht. Hierdoor is er slecht zicht op het verkeer op de Peelkant vanuit de nieuwe aansluiting, wat verkeersonveilige situaties tot gevolg kan hebben. In de eerdere plannen was daarom de beoogde hoofdontsluiting aan de zuidzijde van Peelkant 21. Indiener zou graag zien dat de ontsluiting uit het huidige plan verplaatst wordt naar de zuidzijde. Verder maakt indiener zich zorgen over de verminderde privacy en de toename van de geluidbelasting als gevolg van de toename van verkeer.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 10

Verkeer

Uit het aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegde Verkeersonderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet tot verkeerskundige knelpunten zal leiden. Het verkeersregime op de Peelkant wordt aangepast ter hoogte van beide ontsluitingen in het plangebied. De snelheid wordt verlaagd en er zullen verhoogde kruispunten worden aangelegd. Wij verwijzen verder naar de beoordeling en beantwoording van zienswijze 5.

Privacy

De afstand tussen de achtertuin van indiener en de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 20 meter. In de huidige situatie wordt het zicht gedeeltelijk afgeschermd door een haag op het perceel van de indiener. Tussen de nieuwe ontsluiting en het perceel van de indiener wordt ook nog een groenplantsoen met diverse fruitbomen aangeplant. Door het groenplantsoen met de fruitbomen aan die zijden te realiseren wordt de weg niet direct aangrenzend aan het perceel van de indiener gerealiseerd. De extra inplant draagt daarmee ook bij aan de beperking van inkijk. Van onevenredige gevolgen voor de privacy van indiener is geen sprake.

Geluid

De toekomstige verkeersbewegingen via de nieuwe ontsluitingen leiden volgens het Verkeersonderzoek niet tot onevenredige geluidsoverlast. Daarbij speelt een rol dat er sprake is van een 30km/u zone.



De aanleg van een geluidswal zou in ieder geval niet mogelijk zijn tot aan de weg Peelkant, want in dat geval zou de geluidswal het zicht wegnemen op de weg en tot onveilige situaties kunnen leiden. In aanvulling op het voorgaande is specifiek onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen van het bestemmingsplan. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'akoestisch invloed planeffect RvR Peelkant Oost' van 15 augustus 2023. Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB: de geluidsbelasting op bestaande woningen als gevolg van de nieuw te realiseren wegen bedraagt maximaal 39 dB. Voor onaanvaardbare geluidshinder als gevolg van het plan hoeft dus niet te worden gevreesd.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt het 'Memo akoestisch invloed planeffect' als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

III.2.11. Zienswijze 11

1. Inhoud zienswijze 11

Indiener stelt dat er geen behoefte bestaat aan de voorziene woningen.

Indiener stelt verder dat niet duidelijk is wat het gevolg van de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet voor de aanliggende en ontsluitende wegen Peelkant en Randweg.

Verder komt de vrije ligging van het perceel van indiener in het geding, met name aan de achterzijde. Dat geldt ook voor de privacy.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 11

Behoefte

Wij verwijzen naar onze beoordeling en beantwoording van zienswijze 1.

Verkeer

Wij verwijzen naar onze beoordeling en beantwoording van zienswijzen 5 en 10.

Vrije ligging en privacy

De te realiseren woningen komen ter hoogte van het perceel van indiener op circa 40 meter vanaf de woning van de indiener. De afstand van de dichtstbijzijnde woning tot het perceel van indiener betreft circa 25 meter. Tussen het woonperceel van de indiener en de nieuwe woningen is in de bestaande situatie al een houtwal aanwezig. Deze houtwal draagt bij aan de afscherming van het perceel van indiener. In de landschappelijke inpassing behorend bij het nieuwe bestemmingsplan is deze houtwal opgenomen zodat deze is geborgd en ook in stand wordt gehouden.



Daarnaast worden de woningen die aaneengesloten worden gebouwd in het plan, die grenzen aan de Randweg, beperkt in de maximale bouwhoogte om zo meer aan te sluiten bij de Randweg. Deze aanpassing is in de ontwerpfase voortgekomen uit de omgevingsdialoog.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III.2.12. Zienswijze 12

1. Inhoud zienswijze 12

Indiener wil graag dat in de regels artikel 5.2.2, sub d (maximale bouwhoogte), wordt aangepast van 10,5 meter naar 11 meter. Voor een efficiënt gebruik van de tweede verdieping (functionele zolder) is deze hoogte noodzakelijk. Door de hoge bouwkosten is de indiener voortdurend op zoek naar een efficiënt bouwproces waarbij zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van standaardisatie. Een gestandaardiseerde tweekapper heeft een hoogte van 10,597 meter. Deze hoogte past niet binnen de huidige regels.

Indiener wil verder graag dat in de regels artikel 5.2.2, sub e (maximale goothoogte), wordt aangepast van 3,5 meter naar 4 meter en de nokhoogte van 6 naar 8 meter. Functionele levensloopbestendige woningen passen niet binnen de huidige hoogte maten. Voor een efficiënt gebruik van de 1e verdieping (functionele slaapkamers en badkamer) is deze hoogte noodzakelijk. Een gestandaardiseerde doorontwikkelde levensloopbestendige woning met bijvoorbeeld een blinde achtergevel op de verdieping en functionele plattegrond heeft een bouwhoogte van 7,78 m.

Indiener wil verder graag dat de afwijkingsregels (artikel 12.1.1) ruimer worden gedefinieerd. Het streven is om hoogwaardige woningen te realiseren. Volgens indiener zijn de regels krap vastgesteld. Als voorbeeld stelt de indiener voor om de regel “het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%” op te nemen in de regels.

2. Beoordeling en beantwoording zienswijze 12

Wij zijn bereid om de in het bestemmingsplan vastgelegde maximale bouwhoogte te verhogen van 10,5 naar 10,6 meter. Door deze geringe aanpassing wordt het voor indiener mogelijk om de beoogde gestandaardiseerde woningen te realiseren. Wij zijn niet bereid om de maximale bouwhoogte naar 11 meter te verhogen. Zoals indiener zelf aangeeft, heeft de beoogde gestandaardiseerde woning een bouwhoogte van 10,597 meter. Wij achten een maximale bouwhoogte van 10,6 meter daarom voldoende.



Wij zijn verder niet bereid om de bouwhoogte van artikel 5.5.2 sub e aan te passen naar 8 meter. De beoogde levensloopbestendige woningen betreffen woningen die aan de voorkant (vanwege een dakopbouw) hoger zijn dan aan de achterkant. Dit wordt al mogelijk gemaakt via artikel 5.2.4 van de planregels.

Op grond van deze planregel, gelezen in combinatie met artikel 5.2.2 onder e van de planregels, is het mogelijk om een woning te realiseren waarvan de goothoogte van de begane grond maximaal 3,5 meter is, met de mogelijkheid om een opbouw te realiseren (in het verlengde van de voorgevel van de woning) tot 7 meter hoog. Wij zien geen reden waarom voor deze woningen een hogere maximale bouwhoogte moet worden vastgelegd. Gelet op de bestaande levensloopbestendige woningen elders in de gemeente zien wij wel aanleiding om de maximale oppervlakte van de opbouw (artikel 5.2.4 onder b) te verhogen van 50% naar 65%. Wij zijn van mening dat de planregels daarmee voldoende ruimte bieden om levensloopbestendige woningen te realiseren.

De in de planregels vastgelegde afwijkmogelijkheid achten wij voldoende en wordt niet aangepast. De door indiener voorgestelde aanpassingen hebben wij (deels) overgenomen omdat daarmee de realisatie van gestandaardiseerde woningen mogelijk wordt gemaakt. Niet valt in te zien waarom los daarvan nog een afwijkmogelijkheid van 10% moet worden vastgelegd.

3. Verwerking/aanpassing in bestemmingsplan

Artikel 5.2.2 onder d van de planregels wordt aangepast.

Artikel 5.2.2 onder d wordt gewijzigd in:

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,6 m;

Artikel 5.2.4 onder b wordt aangepast.

Artikel 5.2.4 onder b wordt gewijzigd in:

een dakopbouw mag maximaal 65% van het oppervlak van het dakvlak van het hoofdgebouw beslaan;



IV. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen.

Toelichting en Regels

- Aanpassing IMRO-nummer van NL.IMRO.1702.1BPpeelkantOost-ON01 naar NL.IMRO.1982.1BPpeelkantOost-VA01
- De plantoelichting is op verschillende punten aangepast.
- De inzet van Ruimte-voor-Ruimte titels maakt geen onderdeel meer uit van de planologische onderbouwing van het plan. In de toelichting, regels en op de verbeelding wordt geen verwijzing meer gemaakt naar de Ruimte voor Ruimte regeling.
- Stikstof: AERIUS-berekening geactualiseerd en uitkomst/conclusie opgenomen in de toelichting. De nieuw berekening is daarnaast opgenomen als bijlage ter vervanging van de vorige berekening.
- Selectiebesluit archeologie: Het selectiebesluit archeologie is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 3' zijn verwijderd uit de regels en van de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Definitief besluit hogere grenswaarden. Daarbij worden de regels en verbeelding aangepast met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.
- Beeldkwaliteitplan: Het beeldkwaliteitplan is in overeenstemming gebracht met de eisen, die de gemeente land van Cuijk stelt aan de inrichting van het openbaar gebied, zodoende dat de rijwegen uitgevoerd moeten worden in een betonnen straatklinker.
- Waterhuishoudkundig plan: als nadere uitwerking van de watertoets is een waterhuishoudkundig plan als bijlage van de toelichting opgenomen
- Woningmarktonderzoek: ter onderbouwing van de wijze waarop het Plan peelkant-Oost voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte is het woningmarktonderzoek opgenomen, dat bureau Companen heeft uitgevoerd in opdracht van de gemeente land van Cuijk.
- Onderzoek Niet Gesprongen Explosieven: na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft een veldonderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van mogelijk Niet Gesprongen Explosieven. De resultaten van dit onderzoek alsmede het proces verbaal van oplevering zijn als bijlage van de toelichting gevoegd.
- Bodemonderzoek: het verkennend bodemonderzoek is aangevuld met de resultaten van een nader bodemonderzoek. Bovendien zijn ook de resultaten van het nader asbestonderzoek als bijlage opgenomen.
- Akoestisch onderzoek: ter beantwoording van een zienswijze is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestisch invloed van het voorgenomen plan op de directe woonomgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage toegevoegd.



- Ecologie: de resultaten van een aanvullend ecologisch onderzoek, alsmede een memo ter verduidelijking van de quickscan Flora en fauna, zijn als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

Verbeelding

- Aan de noordzijde van het plan, ter plaatse van de 0-tredenwoningen is een bestemmingsvlak voor Wonen beperkt verschoven (ca. 5 meter). Door deze verschuiving kan tussen de bestemmingsvlakken een langzaamverkeerontsluiting naar de bestaande wijk worden gerealiseerd.
- Het bestemmingsvlak voor wonen, direct ten oosten van de 0-tredenwoningen, bestemd voor vrijstaande woningen, is circa 2 meter naar het zuiden verschoven. Daardoor ontstaat rondom de bestaande houtsingel meer ruimte om uitvoering te kunnen geven aan het waterhuiskundig plan.
- Voorliggende nota van zienswijzen is als bijlage van de toelichting opgenomen.
- Ten zuiden en direct aangrenzend aan het perceel van Peelkant 25 heeft een correctie van het plangebied plaatsgevonden. Het plangebied is hier minimaal verkleind.

V. Conclusie

Het bestemmingsplan Sint Anthonis, RvR Peelkant Oost met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.1BPPeelkantOost-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Wijziging regels

- Artikel 5.2.2 onder d wordt gewijzigd in: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,6 m;
- Artikel 5.2.4 onder b wordt gewijzigd in: een dakopbouw mag maximaal 65% van het oppervlak van het dakvlak van het hoofdgebouw beslaan;
- Voor 2 woningen is in verband met het geluidsonderzoek en een hogere grenswaarde de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluid' opgenomen. Daarvoor is het besluit hogere grenswaarde genomen.

Wijziging verbeelding

- Aan de noordzijde van het plan, ter plaatse van de 0-tredenwoningen is een bestemmingsvlak voor Wonen beperkt verschoven (ca. 5 meter). Door deze verschuiving kan tussen de bestemmingsvlakken een langzaamverkeerontsluiting naar de bestaande wijk worden gerealiseerd.
- Het bestemmingsvlak voor wonen, direct ten oosten van de 0-tredenwoningen, bestemd voor vrijstaande woningen, is circa 2 meter naar het zuiden verschoven. Daardoor ontstaat rondom de bestaande houtsingel meer ruimte om uitvoering te kunnen geven aan het waterhuiskundig plan.
- Ten zuiden en direct aangrenzend aan het perceel van Peelkant 25 heeft een correctie van het plangebied plaatsgevonden. Het plangebied is hier minimaal verkleind.



Wijziging toelichting

- De inzet van Ruimte-voor-Ruimte titels maakt geen onderdeel meer uit van de planologische onderbouwing van het plan. In de toelichting, regels en op de verbeelding wordt geen verwijzing meer gemaakt naar de Ruimte voor Ruimte regeling.
- Stikstof: AERIUS-berekening geactualiseerd en uitkomst/conclusie opgenomen in de toelichting. De nieuw berekening is daarnaast opgenomen als bijlage ter vervanging van de vorige berekening.
- Selectiebesluit archeologie: Het selectiebesluit archeologie is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 3' zijn verwijderd uit de regels en van de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Definitief besluit hogere grenswaarden. Daarbij worden de regels en verbeelding aangepast met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.
- Het beeldkwaliteitplan is in overeenstemming gebracht met de eisen, die de gemeente land van Cuijk stelt aan de inrichting van het openbaar gebied, zodoende dat de rijwegen uitgevoerd moeten worden in een betonnen straatklinker.
- Als nadere uitwerking van de watertoets is een waterhuishoudkundig plan als bijlage van de toelichting opgenomen
- Ter onderbouwing van de wijze waarop het Plan peelkant-Oost voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte is het woningmarktonderzoek opgenomen, dat bureau Companen heeft uitgevoerd in opdracht van de gemeente land van Cuijk.
- Na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft een veldonderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van mogelijk Niet Gesprongen Explosieven. De resultaten van dit onderzoek alsmede het proces verbaal van oplevering zijn als bijlage van de toelichting gevoegd.
- Het verkennend bodemonderzoek is aangevuld met de resultaten van een nader bodemonderzoek. Bovendien zijn ook de resultaten van het nader asbestonderzoek als bijlage opgenomen.
- Ter beantwoording van een zienswijze is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestisch invloed van het voorgenomen plan op de directe woonomgeving. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage toegevoegd.
- De resultaten van een aanvullend ecologisch onderzoek, alsmede een memo ter verduidelijking van de quickscan Flora en fauna, zijn als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.