

Bestemmingsplan

De Staat 9-11

gemeente Sint Anthonis

Bestemmingsplan De Staat 9-11

Gemeente Sint Anthonis

Planstatus:

Vastgesteld, 24 mei 2018

Planidentificatie:

NL.IMRO.1702.1BPdeStaat-VA01

Datum:

2018-05-24

Kenmerk:

BA1604

Contactpersoon:

Antony Marcelis

Initiatiefnemer:

W. Jansen

MD2A

Wageningenlaan 2N

3903 LA Veenendaal

www.md2a

0318-519008

Bestemmingsplan De Staat 9-11

Gemeente Sint Anthonis

ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

Verbeelding

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	6
1.1. Algemeen	6
1.2. Aanleiding en doel	6
1.3. Plangebied	7
1.4. Geldende bestemmingsplan	7
1.5. Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2.1. Huidige situatie	9
2.2. Ruimtelijke structuur	10
2.2. Functies	10
3. PLANVORMING	11
3.1. Ontwikkeling	11
3.2. Ruimtelijke structuur	11
3.3. Functies	15
4. BELEIDSKADER	16
4.1. Rijksbeleid	16
4.2. Provinciaal beleid	17
4.3. Regionaal beleid	19
4.4. Gemeentelijk beleid	20
4.5. Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5. UITVOERINGSASPECTEN	23
6. ECONOMISCHE ASPECTEN	32
7. JURIDISCHE VERANTWOORDING	33
7.1. Algemeen	33
7.2. Toelichting op de verbeelding	33
7.3. Toelichting op de regels	33
8. PROCEDURE	35
8.1. De te volgen procedure	35
8.2. Overleg vooraf met omwonenden	35
8.3. Zienswijzen	40

BIJLAGEN

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna plus Aanvullend onderzoek
Bijlage 3	Aanvullend onderzoek vleermuis- en broedvogel onderzoek
Bijlage 4:	Nota van zienswijzen



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1. INLEIDING

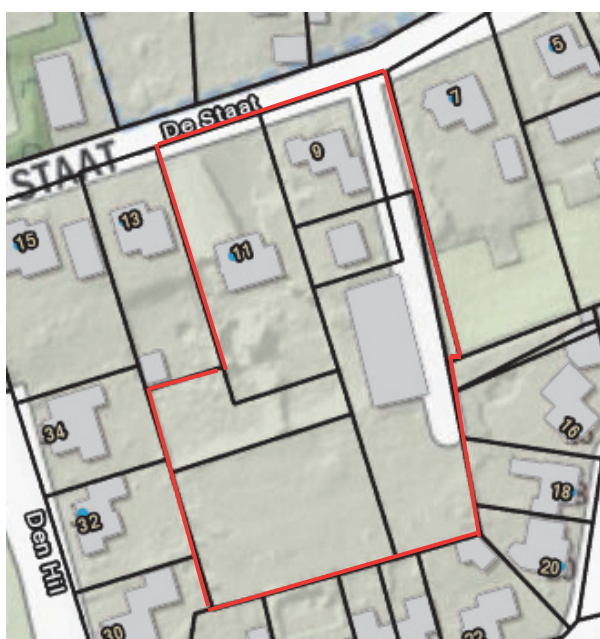
1.1. Algemeen

De eigenaar van een bouwbedrijf aan De Staat in de kern Sint Anthonis van de gelijknamige gemeente, heeft de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en heeft het voornemen hiervoor in de plaats ten hoogste 9 woningen te bouwen. De bij het bouwbedrijf aanwezige bedrijfswoning De Staat 9 en de naastgelegen burgerwoning De Staat 11 zijn ook onderdeel van het planvoornemen.

1.2. Aanleiding en doel

De activiteiten binnen het plangebied, gelegen op een achtererf aan De Staat, stonden in dienst van een bouwbedrijf. Dit bouwbedrijf heeft zijn activiteiten geheel verplaatst naar de tweede vestiging in Aarle-Rixtel. Het voornemen bestaat om de huidige locatie in Sint Anthonis te transformeren naar een woongebied voor ten hoogste 9 burgerwoningen. De bestaande woning aan De Staat 11 zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal dichterbij de weg een nieuwe woning worden gebouwd. De bedrijfswoning aan De Staat 9 met garage blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Omdat het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is er voor gekozen om dit mogelijk te maken door middel van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied. Deze toelichting, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, vormt de ruimtelijke verantwoording van het planvoornemen.



Afbeelding 2.
Kadastrale ondergrond plangebied
(in rood begrenzing plangebied)

1.3. Plangebied

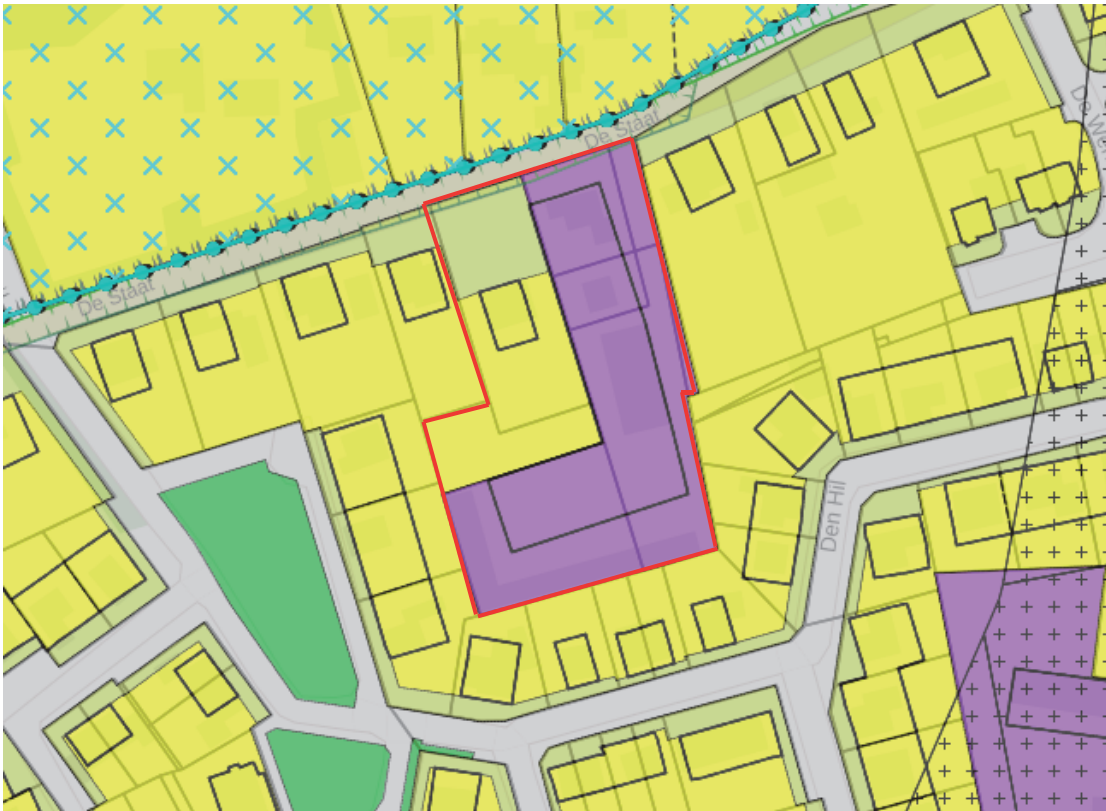
Het plangebied ligt aan de rijweg De Staat en staat kadastraal bekend als gemeente Sint Anthonis, sectie C met de nummers 5724, 6028, 6075, 6235, 6236, 6237 en 6238.

1.4. Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Sint Anthonis', dat door de raad is vastgesteld d.d. 17 juni 2013.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Tuin'. De gronden binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn gelegen ter plaatse van de huidige woning en bijbehorende tuin aan De Staat 11. De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor de woonfunctie tot het bestaand aantal woningen en aan huis gebonden beroepen. De als 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, water(voorzieningen) en parkeerplaatsen op de eigen oprit.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en 1 bedrijfswoning. Het bouwperceel mag binnen de bestemming 'Bedrijf' niet groter zijn dan 2.500 m². Ter plaatse van het bedrijf aan de Staat geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 10 meter.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied binnen het rode kader.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat het nieuwe plan afwijkt in de bestemmingen van de diverse functies en de situering van de bouwmogelijkheden.

1.5. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van dit bestemmingsplan komen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde: De beschrijving van de huidige situatie in hoofdstuk 2 en van de planvorming in hoofdstuk 3; het beleidskader wordt in hoofdstuk 4 weergegeven; de uitvoeringsaspecten en de economische uitvoerbaarheid worden respectievelijk in hoofdstukken 5 en 6 beschreven; de juridische en procedurele verantwoording komen in hoofdstukken 7 en 8 aan de orde.



Afbeelding 4:
Luchtfoto plangebied

Rood kader: plangebied
Blauw: te slopen opstallen
Rood: te verplaatsen woning
Geel: te behouden woning met garage

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kern en gemeente Sint Anthonis. De gemeente Sint Anthonis telt in totaal 8 kernen, waarvan Sint Anthonis de grootste is. Gelegen nabij de A73 en de N272 (Boxmeer – Gemert) is Sint Anthonis goed bereikbaar en ontsloten. De weg De Staat, waar het plangebied aan grenst, vormt een ondergeschikte ontsluitingsweg in het westen van Sint Anthonis. Deze weg wordt vrijwel uitsluitend gebruikt door mensen die wonen in het westen van Sint Anthonis of die werken op het aan deze weg gelegen bedrijventerrein. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing, overwegend bestaande uit woningen. Het terrein van het bouw bedrijf ligt enigszins afgescheiden van De Staat door de huidige bebouwing aan De Staat. Het plangebied wordt aan de achterzijde volledig omsloten door de aan de woonstraat Den Hil gelegen woningen en de daarbij behorende achtertuinen.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee bedrijfspanden en twee woningen. Het eerste bedrijfsgebouw is een loods van ongeveer 12 bij 43 meter. Deze loods is gelegen op ongeveer 26 meter van De Staat en ligt achter de bedrijfswoning De Staat 9. Tegen de zuidwestelijke grens van het plangebied is een overkapping geplaatst. Deze overkapping heeft een lengte van ongeveer 75 meter. Verder is het plangebied grotendeels onverhard. De beide woningen betreffen de woningen De Staat 9 en 11. Een gedeelte van het plangebied is in gebruik als tuinen van de woningen aan De Staat 9 en 11. Het plangebied grenst verder ten zuidwesten aan de achtertuinen bij de woningen aan Den Hill 16 tot en met 34 en ten noordwesten aan De Staat 13.

2.2. Ruimtelijke structuur

De locatie van de nieuwe woningen is, op de insteek naar het achter terrein na, grotendeels aan het zicht onttrokken vanaf De Staat. Achter de lintbebouwing van De Staat zijn verspreid enkele ontwikkelingen gerealiseerd in de vorm van woningbouw, zoals de woningen rond De Werf, ongeveer 80 meter oostelijk van het plangebied. De locatie van het planvoornemen sluit aan bij deze ontwikkelingen. Het plangebied is tot op heden in gebruik ten behoeve van een bouwbedrijf met timmerwerkplaats, maar komt nu vrij en wordt ingezet voor woningbouw. Grenzend aan de oostzijde ligt een klein stuk grasland behorende bij één van de omliggende woningen. De zuid- en oostzijde van het plangebied bestaat uit de achtertuinten van de woningen aan de woonstraat Den Hil.

Het plangebied De Staat kenmerkt zich door de groene setting van de omgeving aan de noordzijde waarbij het buitengebied voel- en zichtbaar is. In de omgeving zijn veel landschappelijke lijnen aangezet met bomen. De woningen aan De Staat staan op ruime kavels. Er is sprake van afwisselend oude en nieuwere bebouwing. De bebouwingsdichtheid aan de zuidzijde van De Staat, waaraan ook het plangebied ligt, is hoger dan aan de noordzijde waardoor het contrast met het dus buitengebied versterkt wordt.

Het plangebied bestaat ruimtelijk uit verschillende gedeelten, zoals de huidige in-/uitrit, het achtererf en de percelen van de woningen aan De Staat 9 en 11. De huidige in-/uitrit van het bedrijfsperceel ligt tegen de oostelijke erfgrans aan.

Het hoogteverschil tussen de in-/uitrit aan de oostzijde van het plangebied en het naastgelegen perceel (grasland) loopt vanaf de zijde van De Staat op naar ongeveer 1 meter (achterzijde plangebied). Het wordt opgevangen door middel van een gemetselde muur. De ruimte van het achtererf is afgebakend van de percelen van de omliggende woningen door middel van een muur van ca 2.0 m hoog. Het grootste gedeelte van de muur aan de zuidelijk en oostelijk rand van het terrein vorm daarbij de lage zijde van een overkapping.

2.3. Functies

Binnen het plangebied is één functie duidelijk zichtbaar, die van bouwbedrijf. De dichtst bij De Staat gelegen loods is in gebruik als timmerwerkplaats. De op het achtererf aanwezige overkapping wordt gebruikt voor onder andere de stalling van vervoermiddelen en ander materieel van het bouwbedrijf en de opslag van bouw- en timmermateriaal. Tussen de loods en de overkapping is een ruime binnenplaats voor manoeuvreren van machines en opslag van materiaal. De loods en de overkapping komen te vervallen. Ook de woonfunctie (met bijbehorende tuinen) is binnen het plangebied duidelijk aanwijsbaar, in de vorm van de bestaande bedrijfswoning aan De Staat 9 en de burgerwoning aan De Staat 11.

3. PLANVORMING

3.1. Ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de omvorming van de bedrijfslocatie van een bouwbedrijf in een woningbouwlocatie voor ten hoogste 9 nieuwe woningen met bijbehorende ontsluiting en parkeerplaatsen. Ten behoeve van deze omvorming wordt de relatief ver van de weg gelegen bestaande woning aan De Staat 11 gesloopt, daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning op kortere afstand van de weg gebouwd. Door deze verplaatsing sluit deze woning qua ligging beter aan bij de overige bestaande woningen aan De Staat. De voormalige bedrijfswoning aan De Staat 9 blijft behouden, maar wordt omgevormd tot een burgerwoning. De regeling in dit bestemmingsplan betreft derhalve behalve de maximaal 9 nieuwe woningen ook de regeling van de 2 woningen aan De Staat 9 en 11. Het bestemmingsplan is om die reden voorzien van een ruime en flexibele regeling, waarmee kan worden ingespeeld op marktontwikkelingen. Daarbij zijn wel enkele randvoorwaarden vastgelegd, die beogen een goede afstemming van de nieuwe woningen op de belangen van omwonenden te bewerkstelligen.

De oppervlakte van het achterterrein (achter de woning De Staat 9, de te verplaatsen woning De Staat 11 en de te handhaven inrit naar het achterterrein) bedraagt circa 4000 m². Deze oppervlakte is ruim voldoende voor de realisering van maximaal 9 woningen, inclusief bijbehorende ontsluiting en openbare parkeervoorzieningen (8 stuks bij 9 woningen). Uitgaande van een gangbaar gemiddeld uitgiftepercentage van 70% is in het geval van 9 woningen sprake van woonpercelen met een gemiddelde oppervlakte van ca. 300 m². Mocht er echter vanuit de markt behoefte bestaan aan gemiddeld grotere woonpercelen, dan zijn ook deze uitstekend te realiseren, maar dan met enkele woningen minder.

Op het achter terrein zijn, in aansluiting op de woningbouw in de omgeving, vrijstaande woningen voorzien. Er mogen in totaal nooit meer dan 9 woningen gerealiseerd worden. De woningen aan De Staat 9 en 11 betreffen beiden vrijstaande woningen, overeenkomend met de aanwezigheid van alleen vrijstaande woningen aan dit deel van De Staat.

3.2. Ruimtelijke structuur

De voorgestane stedenbouwkundige opzet voor dit plangebied is in hoofdzaak gebaseerd op de stedenbouwkundige structuurschets die adviesbureau BRO voor de gemeente Sint Anthonis in 2015 heeft opgesteld.

Lintbebouwing langs De Staat – Bosweg - Molenstraat

Het behoud van twee vrijstaande woningen langs De Staat past binnen het totale beeld van de lintbebouwing langs De Staat en het verlengde daarvan langs de Bosweg en Molenstraat. De bestaande, tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning blijft behouden



Afbeelding 5.
Stedenbouwkundige opzet
De Staat 9-11

en, net zoals in de huidige situatie, gericht op De Staat. Ook de te herbouwen woning aan De Staat 11 wordt op De Staat gericht. Op dit moment ligt deze woning op relatief grote afstand van de weg en ruim 1,5m hoger dan de belendende percelen, waardoor een onderbreking in de gevelrooilijn aan De Staat aanwezig is. De situering van de hier nieuw te bouwen woning zal meer in lijn worden gebracht met de bestaande woningen aan De Staat, hetgeen rust en uniformiteit brengt in het straatbeeld.

De bouw- en goothoogte van deze woningen zijn afgestemd op de bouw- en goothoogte van vergelijkbare aangrenzende woningen aan De Staat en bedragen 9 respectievelijk 6 m. In overeenstemming met de regeling, zoals deze geldt voor de gehele kern Sint Anthonis, mag elke woning beschikken over maximaal 90 m² aan bijgebouwen, tenzij hierdoor meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd. In dat geval geldt het aan deze 50% corresponderende aantal m² als maximum. Woningen, die over een woonperceel met een oppervlakte tussen de 500 en 1000 m² beschikken mogen maximaal 125 m² aan bijgebouwen oprichten. Deze oppervlakte is van toepassing voor de beide woningen aan De Staat, die naar verwachting na de realisering van het planvoornemen over woonpercelen van deze omvang zullen beschikken. De bijgebouwen dienen op ten minste 2 meter achter de voorgevellijn te worden gepositioneerd.

Toegang tot nieuw woongebied

Vanaf De Staat komt een entree naar het terrein achter De Staat 9 en 11, ter ontsluiting van het nieuwe woongebied. Een vergelijkbare ontwikkeling is reeds eerder gerealiseerd bij De Werf, ten oosten van het plangebied. De entree ligt tussen De Staat 9 en 11. Hierdoor wordt



Abbeelding 6. Stedenbouwkundig plan De Staat 9-11

de toegankelijkheid van het woonbuurtje aanzienlijk verbeterd ten opzicht van de huidige entree tot het achter gebied dat ligt tussen De Staat 11 en 13, langs de oostgrens van het plangebied. Er wordt zo een sterke relatie gelegd met De Staat, mede vanwege de zichtbaarheid van het woonbuurtje vanaf De Staat. Bovendien kan op deze wijze het benodigde aantal parkeerplaatsen in het profiel van de ontsluitingsstraat worden gerealiseerd, wordt het openbaar groen toegevoegd en kan worden voorzien in een kliko-standplaats.

Ontsluiting woongebied

Vanaf De Staat leidt een woonstraat naar een binnenhof waaraan 9 woningen zijn gesitueerd. De woonstraat wordt begeleid door een grasstrook met laanbomen en een breed trottoir. De begrenzing met de aangrenzende tuinen bestaat uit beukenhagen. Voordat het binnenhof bereikt is, biedt een centrale parkeerplaats ruimte voor 9 parkeerplaatsen voor bezoekers. De woningen aan het binnenhof hebben een overkapte parkeerplaats en ruimte voor een eventuele twee auto. Er is zo voldoende ruimte voor de benodigde 17 parkeerplaatsen, uitgaande van de norm van 1,8 parkeerplaats per woning (9 parkeerplaatsen bij de woning en 8 parkeerplaatsen in het hof). Het verbrede binnenhof biedt ruimte voor het keren van personenauto's.

Karakter binnenhof

In het binnenhof vallen de lessenaars daken van de negen geschakelde woningen op. Hierdoor ontstaat een krachtige oriëntatie op het binnenhof. De voorgevels begrenzen ruimtelijk het hofje. De groenvoorzieningen, de laanbomen en de voortuinen geven het hofje een groen karakter. De bestaande grote eikenboom zal zo mogelijk worden gehandhaafd en geeft dan vanaf het begin een groen decor. Dit groen en de open ruimte tussen de woningen geven het hofje een kleinschalig karakter.

Privacy

De situering van het buurtje binnen een kring van bestaande woningen en tuinen is bepalend voor de plattegrond van de woningen en de keuze voor lessenaars daken. De woningen staan op ca 12 m of 18m van de aangrenzende bestaande achtertuinen aan respectievelijk de west- en oostzijde. Het lessenaars dak is met de lage zijde gericht naar deze achtertuinen en heeft geen dakramen, of dakkapellen, of dakopbouwen. Aan de achtergevel van de woning is een eenlaagse aanbouw met een plat dak mogelijk. Deze aanbouw loopt bij de kavels die grenzen aan percelen aan de westzijde van het plangebied door tot aan de scheidingsmuur. De zijtuinen van de kavels die grenzen aan de zuidgrens van dit woongebied zijn minstens 5m breed. In deze zijtuin kan wel een carport of aanbouw met plat dak komen. Ramen in de zijgevels van de verdiepingopbouwen van de woningen worden vermeden. Op deze wijze zijn er geen ramen in de nieuwe woningen die zicht zouden bieden op de bestaande tuinen/woningen. Daarbij blijven de bestaande muren op de perceelscheidingen staan. Hierdoor wordt maximaal zorg gedragen voor behoud van privacy voor de bestaande woningen.

Massavorming

De aanbouw en bijgebouwen zijn ca 3,1m hoog, behalve de ruimte van 1m breed tussen dit dak en de westelijke tuinmuur. Hier is die ca 2,5m hoog. Elke woning mag beschikken over maximaal 90 m² aan bijgebouwen. De lage dakgoot van het lessenaarsdak ligt op max. 4,0m hoogte en de nok van het lessenaars dak op ca 7,0m. Op deze wijze blijft de massa van de nieuwe woningen op zo groot mogelijke afstand van de achtergevels van de bestaande woningen. Vanaf die achtergevels is dan ook alleen het bovenste gedeelte van de lessenaars daken te zien. Doordat het vrijstaand geschakelde woningen betreft, verbetert ook dat de ruimtevorming. Net als in de bestaande situatie zullen de bewoners in de nieuwe situatie slechts in beperkte mate de daken van de bebouwing zien.

Activiteiten in tuinen

De bestaande muren zijn circa 2,5m hoog. Deze blijven met het oog op de inrichting van de bestaande tuinen bij de omliggende woningen ongewijzigd gehandhaafd. De nieuwe woningen aan de westzijde hebben langs deze muur een aanbouw voor slaapkamers en/of hobbykamers. De aanbouw wordt afgesloten met gesloten gevels. De vereiste dakhoopte van de aanbouw is maximaal 3.10 m. De daksprong waarmee aansluiting op de bestaande westelijke tuinmuur wordt gemaakt zal zich op 1,0 meter van de tuinmuur dienen te bevinden om geen zicht- of schaduw hinder in de aangrenzende tuinen te genereren. Bij de woningen aan de oostzijde ligt de woning op zo ver mogelijk van de scheidingsmuur (18m). De activiteiten in de tuin zullen veelal nabij de achtergevel plaatsvinden en daarmee

op afstand van de aangrenzende tuinen. Op deze wijze worden eventuele activiteiten in de tuinen op grotere afstand van de bestaande tuinen beoefend, hetgeen bijdraagt aan rust, privacy en afscherming voor de tuinen van de bestaande woningen.

Privé-openbaar

Vanaf De Staat ligt er een brede openbare zone, waarbinnen de verkeersafwikkeling, het parkeren en de groenvoorzieningen met struiken, hagen en bomen een logische plek hebben gekregen. Tussen de openbare ruimte en de tuinen ligt een groenvoorziening met lage struiken en een stoep die de overgang openbaar-privé markeren. De woonkavels zijn 23 tot 33 m diep en ruim 13m breed.

Bezinning

Bezonningsaspecten zijn bij de ontwikkeling van herstructurering/nieuwbouw een belangrijk gegeven. De omliggende bestaande bebouwing rond een plangebied zal niet onevenredig veel hinder mogen ondervinden van een planvoornemen. In het planvoornemen is rekening gehouden met bezonningsaspecten door ervoor te zorgen dat de hoofdbebouwing niet te dicht tegen de erfgrans gebouwd mag gaan worden. De bijgebouwen blijven dermate laag dat hiervan in het geheel geen tot beperkte nadelige schaduwwerking voor de omliggende bestaande woningen is te verwachten. Bovendien ligt het merendeel van de aangrenzende bestaande woningen ten zuiden van het plangebied, waardoor alleen in de vroege ochtend en avond mogelijk een bepaalde mate van schaduwwerking uitgaat naar de tuinen van deze woningen. Door een minimale afstand van respectievelijk 12 m en 18 m aan te houden tussen de achterzijde van de woningen aan de west- en oostkant van de locatie en de bijbehorende achterperceelgrens en de betreffende woningen te voorzien van een dakvlak evenwijdig aan de achterperceelgrens, wordt deze schaduwwerking zoveel mogelijk beperkt.

3.3. Functies

De toekomstige functies binnen het plangebied zullen zich richten op wonen en de verkeersafwikkeling van en naar het plangebied.

4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebied- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij binnen de kern Sint Anthonis gelegen bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en waarvoor ten hoogste 9 woningen worden teruggebouwd. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning De Staat 9 gehandhaafd als burgerwoning en wordt de bestaande burgerwoning De Staat 11 in de voorgevelrooilijn herbouwd. Hierbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en treedt een ruimtelijke en functionele verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie. De

SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het besluit gebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

4.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en



Afbeelding 6. Sint Anthonis op de Structurenkaart Ruimtelijke Ordening

ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als ‘kern in het landelijke gebied’. Het beleid is er hier op gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt aan op een concentratie van verstedelijking en vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het dorp Sint Anthonis wordt versterkt, terwijl daarvoor geen open landelijk gebied hoeft te worden benut.

Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Het project voorziet in het toevoegen van woningbouw in de kern Sint Anthonis, waarbij gebruik wordt gemaakt van beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is op de bij de Verordening Ruimte opgenomen themakaart 'stedelijke Ontwikkeling' aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijke gebied'. In de regels bij de verordening is opgenomen dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend mogen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarbij dient de beoogde nieuwbouw te passen binnen de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw (voor Sint Anthonis 635 woningen in de periode 2011-2024). Dit is in onderhavige situatie het geval, aangezien binnen het plangebied maximaal 9 extra woningen gerealiseerd zullen worden. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de Verordening Ruimte onderhavig project mogelijk is.

4.3. Regionaal beleid

Structuurvisieplus Land van Cuijk

De Structuurvisieplus uit 2001 bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is de kern Sint Anthonis aangeduid als bestaand woongebied. Het plangebied bevindt zich hierbinnen. Het beheer binnen dit gebied moet zich richten op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van de kern. Verdere ontwikkeling is mogelijk met inachtneming van de specifieke kwaliteiten.

Het planvoornemen tast de bestaande kwaliteiten in het gebied alsmede de omgeving van het gebied niet aan. Vervanging van de bestaande bebouwing en transformatie van de functie bouwbedrijf naar woongebied versterkt hier juist de bestaande kwaliteiten van de kern Sint Anthonis.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

De op 18 maart 2013 vastgestelde regionale woningmarktstrategie voor het Land van Cuijk moet er onder andere toe leiden dat in de gemeentelijke woningbouwprogramma's uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen op de woningmarkt én met de belangen van alle 5 gemeenten in de regio.

Het doel van de regionale woningmarktstrategie is daarnaast om de kansen die er in het Land van Cuijk zijn op het gebied van woningbouw zoveel mogelijk te benutten en concurrentie tussen gemeenten te vermijden. Het gaat juist om samenwerking. De woningmarktstrategie vormt de start van een voortdurend proces van samenwerking en bevat samenhangende afspraken en plannen. In de volgende fase van het project zal het geheel van afspraken en plannen tussen de gemeenten onderling, en met de provincie, de in de regio werkzame woningcorporaties en de regionale zorgaanbieder(s) moeten worden vastgelegd. Daartoe dient een uitvoeringsprogramma, oftewel Uitvoeringsagenda, waarvoor in de woningmarktstrategie een aanzet is gegeven.

Gelet op de huidige ontwikkelingen in woningmarkt, is afstemmen op concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers een vereiste. De nadruk in de planologische verankering is thans meer op flexibiliteit moeten komen te liggen, met maximale regie voor de gemeenten.

De ontwikkeling van nieuwbouw is in de regio gericht op kleinschaligheid. Toevoeging van nieuwe woningen kan slechts in beperkte mate bijdragen aan de invulling van de veranderende woningvraag. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad is reeds gebouwd. Met de nog resterende bouwruimte dient zorgvuldig te worden omgesprongen.

Door middel van het onderhavige planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de resterende bouwruimte in Sint Anthonis, op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma en regionaal woningmarktonderzoek. Daarbinnen ligt de nadruk op huurwoningen en/of goedkope koopwoningen, echter ook aan middeldure eengezins koopwoningen blijft behoefte bestaan. Naar verwachting zal binnen het planvoornemen vooral ruimte zijn voor koopwoningen. Het planvoornemen past daarmee binnen de beleidskaders zoals verwoord in de woningmarktstrategie.

4.4. Gemeentelijk beleid

Beleid inbreiding en herstructurering

In 2007 is de nota "Beleid inbreiding en herstructurering" vastgesteld. Deze nota is een actualisatie van de notitie "Onderzoek toekomstige ontwikkelingen op inpanidige en bijzondere locaties". Zag de inbreidingsnotitie vooral op stedenbouwkundig-fysieke in- en uitbreidingsmogelijkheden, de nota "Beleid inbreiding en herstructurering" richt zich meer op aspecten van volkshuisvesting, dat wil zeggen op zaken als de woningbouwaantallen (kwantitatief), de te bouwen soort woningen (kwalitatief) en het bouwtempo (fasering). Het stedenbouwkundig-fysieke aspect is daarbij volgend, met dien verstande dat ruimtelijke (beeld)kwaliteit natuurlijk steeds een voorwaarde blijft.

Om te voorkomen dat de gemeente de regie over de ontwikkelingen verliest, is het meer dan in het verleden noodzakelijk dat het inbreidingsbeleid niet alleen vanuit een stedenbouwkundige invalshoek wordt bepaald, maar dat met name ook rekening wordt

gehouden met het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

De gemeente hanteert hierbij het volgende beleid:

- actieve grondpolitiek: de gemeente behoudt een voortrekkersrol voor wat betreft de ontwikkeling van woningbouwplannen;
- 'inbreiding voor uitbreiding': bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen wordt vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik aan inbreiding de voorkeur gegeven boven uitbreiding;
- '50% inbreiding': uitbreidingsplannen worden niet op slot gezet, de ambitie is dat 50% van de plannen een inbreidingslocatie is;
- volkshuisvestingsbeleid: bij de ontwikkeling van plannen vormt de verdeling over huur- en koopsector, zoals aangegeven in het gemeentelijke Volkshuisvestingsplan, en zoals neergelegd in regionale afspraken, het uitgangspunt;
- prioriteiten bepalen: omdat er sprake is van een overcapaciteit aan gemeentelijke plannen, is het nodig binnen dit pakket prioriteiten te bepalen;
- 'nee, tenzij': vanwege de beperkte richtgetallen woningbouw wordt in beginsel geen medewerking verleend aan particuliere plannen; aan inbreidings- of herstructureringsplannen van particuliere partijen in stedelijk gebied wordt bij uitzondering wél medewerking verleend.

In 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant - actualisering 2014' heeft de provincie een indicatie gegeven voor de toename van de woningvoorraad voor de periode 2014-2024. De provinciale cijfers gaan voor de gemeente Sint Anthonis uit van een indicatieve groei van de woningvoorraad met 525 woningen in genoemde periode. De gemeentelijke plancapaciteit voorziet nu in de bouw van ca 700 woningen, waarvan slechts een klein deel harde plancapaciteit betreft (ca 140 woningen).

Waar de gemeentelijke woningbouwplannen voorheen onder druk stonden door veel lagere provinciale richtgetallen, geeft dat nu een ander beeld. Dat is aanleiding om de nota 'Beleid inbreiding en herstructurering' te actualiseren. Deze actualisatie staat op korte termijn gepland.

Onderhavig initiatief betreft een locatie, die weliswaar geen eigendom is van de gemeente, maar wel een herstructureringslocatie betreft. Het plan past daarmee binnen de beleidsdoelstelling 'nee, tenzij' van het Beleid inbreiding en herstructurering. Door de ontwikkeling van onderhavige locatie en de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de benodigde vergroting van het aandeel harde plancapaciteit om op termijn te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte.

4.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. De ladder is daarnaast ook opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Ingevolge deze ladder moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting van een bestemmingsplan gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen.

Stap 1.

Stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte

In de meest recente, beschikbare woningbehoefteprognose, 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant - actualisering 2014', gaat de provincie Noord-Brabant voor de gemeente Sint Anthonis uit van een indicatieve groei van de woningvoorraad tussen 2014 en 2024 met 525 woningen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Noordoost-Brabant zijn verdere kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbouwafspraken vastgelegd. In het RRO is aangaande de kwalitatieve opgave de noodzakelijke aandacht voor de bestaande voorraad en de daarin te bewerkstelligen kwaliteitsverbetering nogmaals benadrukt. Daarnaast is met name vergroting van het aandeel huurwoningen en/of goedkope koopwoningen actueel.

Tegenover de indicatieve groei van 525 woningen in de gemeente Sint Anthonis staat thans een plancapaciteit van ca 700 woningen, waarvan er maar ca 140 woningen harde plancapaciteit betreft. Om op termijn in de indicatieve groei te kunnen blijven voorzien is derhalve uitbreiding van de harde capaciteit noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de harde plancapaciteit met 9 woningen uit te breiden. Binnen het planvoornemen wordt voorzien in de bouw van vrijstaande woningen op kavels van beperkte omvang, waarmee wordt voorzien in de geconstateerde behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen.

Stap 2

Mogelijkheden om in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien

Het planvoornemen betreft de bouw van 9 extra woningen op een locatie aan De Staat. Thans is op deze locatie nog sprake van een bedrijfsbestemming en zijn ter plaatse nog de loodsen en open opslag van een bouwbedrijf met timmerwerkplaats aanwezig. In het kader van het planvoornemen wordt deze door burgerwoningen omgeven bedrijfslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied omgevormd tot een woongebied. Er is derhalve sprake van herstructurering van een binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen locatie. Door middel van de herstructurering kan voor een beperkt deel worden voorzien in de geconstateerde behoefte aan woningen binnen de kern Sint Anthonis.

Stap 3

Stedelijke ontwikkeling op nieuwe, passend ontsloten locatie.

Zoals hiervoor al is aangegeven is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe locatie buiten stedelijk gebied. Stap 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor verder niet aan de orde.

5. UITVOERINGSASPECTEN

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De transformatie van het bouwterrein naar woongebied voor 9 nieuwe woningen moet voldoen aan diverse kwalitatieve milieueisen. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgevoerde onderzoeken en in hoeverre de gewenste woningen voldoen aan gestelde eisen.

5.1. Akoestiek

Het plangebied is gelegen aan de weg De Staat. Deze weg is geen doorgaande weg welke is ingericht als 50 km/h-zone. Het woningen op het achtererf liggen aan een insteek van De Staat, welke ingericht wordt als een 30km/h-zone. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren om eventuele geluidhinder te bepalen.

Hoewel geen sprake is van geluidhinder dient wel aannemelijk gemaakt te worden dat ter plaatse qua geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De locatie De Staat 9-11 is gelegen aan een doodlopende insteek vanaf de weg De Staat. Van deze insteek zal alleen het bestemmingsverkeer van en naar de maximaal 9 woningen gebruik maken. Derhalve zal sprake zijn van een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen over de betreffende insteek. De op korte afstand van de locatie gelegen wegen De Staat en Den Hil betreffen beiden geen doorgaande wegen.

De Staat betreft een erftoegangsweg, die louter toegang geeft tot de aansluitende percelen van burgerwoningen en enkele bedrijven. De Staat loopt door in het buitengebied, maar gaat daar over in een onverharde weg. Het gebruik van deze weg geeft geen aanleiding te veronderstellen dat qua geluid geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Den Hil betreft een woonstraat, die eveneens uitsluitend toegang geeft tot de aansluitende percelen van burgerwoningen en een enkele zijstraat. Ook hier geeft het gebruik geen aanleiding te veronderstellen dat geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De locatie De Staat is verder op een afstand van circa 200 m of meer gelegen van het bedrijventerrein 't Kempke. Gelet op deze afstand, de aard van de bedrijvigheid op het bedrijventerrein (zie ook paragraaf 5.4.) en de grote hoeveelheid tussenliggende, bestaande woningen, mag worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van het bedrijventerrein qua geluid geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

5.2. Luchtkwaliteit

De zogenaamde ‘Wet luchtkwaliteit’ is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit ‘in betekenende mate’ beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die ‘in betekenende mate’ van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetwijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien ten hoogste 9 nieuwe woningen mogen worden opgericht. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Daarmee kan tevens geconcludeerd worden dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosd kan worden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Tevens is ter plaatse van het plangebied ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in een gebied omgeving door woningen. Tevens zijn in de directe omgeving geen verkeersaders en (agrarische) bedrijven aanwezig.

5.3. Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde ‘omgekeerde werking’).

Het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 1000 meter (Nullen) en een paardenhouderij op meer dan 500 meter. Ook zijn in de straal van respectievelijk 1000 meter geen pluimveebedrijven en in een straal van 2000 meter geen geitenbedrijven gelegen. Deze afstanden zijn groot, waardoor er geen belemmeringen zijn dat het woon- en leefklimaat zodanig aangetast wordt op de aspecten geur, geluid, fijnstof en volksgezondheid in relatie tot intensieve veehouderij, dat het niet meer aanvaardbaar is. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn dan ook geen inrichtingen gelegen die door middel van hun (geur)hindercirkels een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen. Andersom kan het zelfde gezegd worden dat het planvoornemen geen consequenties en belemmeringen zal veroorzaken voor de omgeving. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (geur)hinder onderzoek uit te laten voeren om de eventuele hinder te bepalen.

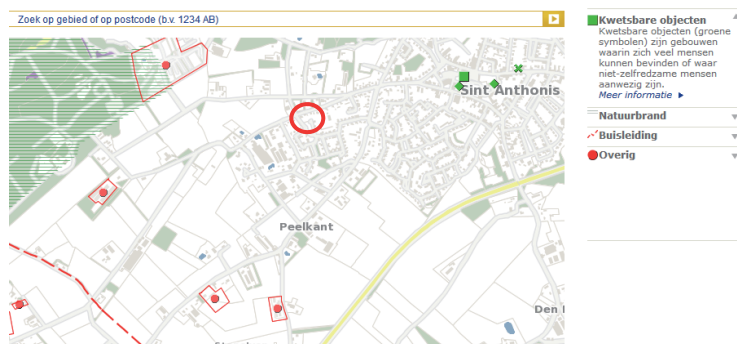
5.4. Bedrijvigheid

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die een zoneringsconform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kennen die zich over het plangebied uitstrekt. De bedrijven aan 't Kempke zijn op een afstand van 200 meter of meer gelegen. De aard van de bedrijvigheid (met bedrijfswoningen) is afgestemd op de ligging grenzend aan een woongebied. Het planvoornemen ligt niet binnen richtafstanden en zal geen hinder ondervinden van bedrijven die in de omgeving gelegen zijn.

Omgekeerd geldt hetzelfde, het planvoornemen zal ook voor de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen beperking vormen.

5.5. Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een bouwbedrijf en de sloop van de daarbij behorende opstallen in combinatie met de realisatie van ten hoogste 9 nieuwe woningen, alsmede de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de herbouw van een bestaande burgerwoning. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor nauwelijks of niet. Als er al sprake is van een verandering, dan betreft dit een lichte verbetering door het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten (timmerwerkplaats, opslag) ten faveure van woningbouw.



Afbeelding 7.
Uitsnede risicokaart met in rode cirkel de situering plangebied

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of nauwelijks voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Derhalve hoeft een aanvullend onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

5.6. Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het planvoornemen gaat uit van het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Er is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Öko-Care B.V., rapportnummer RS11276A, 1 augustus 2013). De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

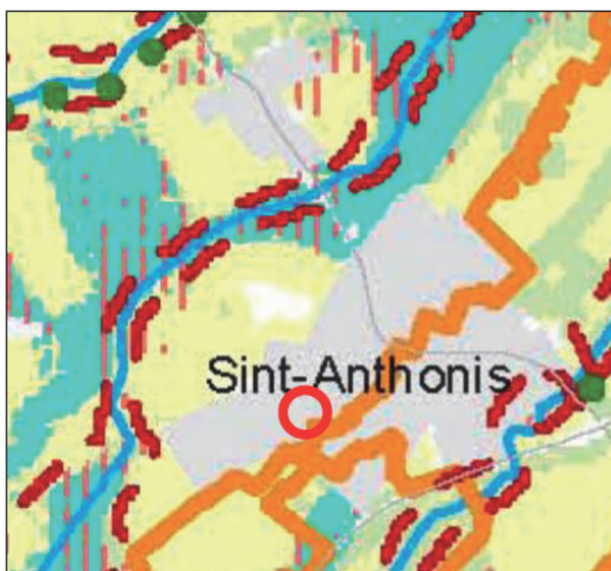
In verband met geplande wijziging van de bestemming is (inclusief vooronderzoek volgens NEN 5725) op de locatie De Staat 9 en 11 te Sint Anthonis een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 5.500 m². Op de onderzoekslocatie zijn zestien boringen verricht waarvan drie boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Eén boring is doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

Op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de geplande wijziging van de bestemming van en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater.

5.7. Waterkwaliteit

Watertoets

In het kader van de watertoets zal het bestemmingsplan voorgelegd worden aan Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap op het plan zal in dit bestemmingsplan verwerkt worden.



Afbeelding 9. Waterkanskaart

Waterhuishoudkundige situatie

Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is op de Waterkanskaart van het waterschap Aa en Maas gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied stimuleert het waterschap het afkoppelen van de hemelwaterafvoer. Het plangebied is ook niet gelegen nabij een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

De verharde oppervlakken binnen het huidige plangebied zijn enkel toe te delen aan de opstallen. De verharding van het pad tussen De Staat en het achterterrein is semiverhard. Hier ligt voornamelijk aangereden grind en gras. Het achterterrein is onverhard. Hier groeit gras op de plaatsen waar niet met regelmaat gereden wordt door voertuigen. Het overige bestaat uit aangereden grond. In de huidige situatie wordt het hemelwater dat ter plaatse van de loods en overkapping valt geloosd op de riolering.

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij het plangebied wordt ingevuld met de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. Het planvoornemen voorziet in de verplaatsing van bedrijfsactiviteiten ter plaatse, inclusief de sloop van een loods en een overkapping van 75 meter lengte en 5m breedte, en de realisatie van 9 nieuwe woningen. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied toenemen. Een duurzame wijze van de hemelwater afwikkeling is binnen het plangebied noodzakelijk.

Het hemelwater dat valt ter plaatse van de openbare verharding (ingeschat op ca. 900 m²) wordt verzameld door straatkolken in een hemelwaterafvoer (hierna: hwa) onder het wegdek en de parkeerplaats. Deze hwa is opgebouwd uit een IT infiltratieleiding ø600 mm, met een lengte van 120m, die in een drainerend zandpakket wordt aangelegd. Een infiltratie leiding heeft de duurzame kenmerken dat via de onderzijde van de buis het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Hierdoor wordt het bestaande riool dat aanwezig is in De Staat minder belast met relatief schoon hemelwater. De benodigde bergingscapaciteit van dit systeem is berekend aan de hand van de beschikbare gegevens van het waterschap Aa en Maas. Conform de waterschapsgegevens wordt in de gemeente Sint Anthonis een bergingseis van 60 mm/m² /uur gehanteerd. Hiermee wordt de benodigde berging ca. $0,06 \cdot 900 = \text{ca } 54 \text{ m}^3$.

De IT leiding zelf heeft een bergingsvermogen van 33,9 m³ en het drainagepakket (doorsnede ca. 1,75 / 1,5 x 0,5m) met 30% HR een bergingsvermogen van ca. 21 m³. De totaal gerealiseerde berging komt hiermee zodoende op 55 m³. Hiermee wordt aan de bergingseis van het waterschap Aa en Maas voldaan. In geval van nood (echte extreme regenbuien) zou er een overstort voorziening op het bestaande vuilwater riool gerealiseerd kunnen worden.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt per individueel perceel opgevangen en duurzaam verwerkt. Hiertoe dient bij de woningen een infiltratievoorziening voor het regenwater afkomstig van al de verharde (bebouwde) oppervlakken te worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van een kunstmatig infiltratie systeem of een (droge) infiltratie bekken. De bodem van deze voorziening dient bij voorkeur uit goed waterdoorlatende of poreuze materialen uitgevoerd te worden.

Voor het planvoornemen houdt dit in dat er 300 m² (bebouwd en verhard oppervlak per woning) x 0,031 = 9,3 m³ aan (buffer)infiltratie capaciteit nodig is voor elk van de woningen. (De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de infiltratie voorziening wordt berekend aan de hand van de zelfde bergingseis zoals toegepast bij de berekening voor de bergingscapaciteit voor het openbaar gebied.) Voorwaarde hierbij is dat de bebouwingen geen uitlogende materialen zoals zink of lood toegepast mogen worden, die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

5.8. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Kabels en/of leidingen vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9. Cultureel erfgoed

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Afbeelding 10. Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Sint Anthonis

De Gemeente Sint Anthonis heeft op 28 januari 2013 de nota Archeologiebeleid en Beleidskaart (zie afbeelding hierboven) vastgesteld. Conform deze Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dergelijke gebieden kennen op basis van het bijbehorende archeologiebeleid geen onderzoeksplicht.

Binnen het plangebied is sprake van de verplaatsing van een bouwbedrijf en de sloop van de daarbij behorende opstallen in combinatie met de realisatie van maximaal 9 nieuwe woningen. Daarbij zijn wijzigingen in de bebouwings- en verhardingssituatie voorzien. In de jaren 60 is de grond reeds volledig geroerd in het kader van een toentertijd uitgevoerde ontgroning. Tevens kan er vanuit worden gegaan dat tijdens de bouw van de huidige

opstallen de grond reeds geroerd is en de kans op archeologische vondsten daardoor zeer klein is.

Gezien de voorgaande bevindingen wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vormen van cultuurhistorie te vinden zijn. Het planvoornemen kan zodoende dan ook geen negatieve invloed uitoefenen op dit aspect.

5.10. Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

In de (wijdere) omgeving van Sint Anthonis zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Wel liggen rondom de kern enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf ook niet gelegen in een EHS- of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit (woon)bebouwing en op grotere afstand agrarische gebieden.

Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard en beplanting is nauwelijks aanwezig. Omdat evenwel de kans bestaat dat zich waardevolle planten- en of diersoorten in het plangebied ophouden, is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd om dit inzichtelijk te maken (Vos natuurbeheer, 28 augustus 2013). Er is aanvullend vleermuis- en broedvogel onderzoek uitgevoerd (16 november 2015).

Uit de quickscan is gebleken dat geen aanwijzingen gevonden zijn dat er beschermde soorten gebruik maken of hebben gemaakt van de bebouwing binnen het plangebied. Er zijn echter wel mogelijkheden voor de zwaar beschermde vleermuizen om gebruik te

maken van de bebouwing als verblijfplaats. Tevens zijn er mogelijkheden voor huismussen, een jaar rond beschermde soort, om te broeden in het woonhuis.

Uit het aanvullend vleermuis- en broedvogelonderzoek blijkt dat er geen waarnemingen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen zijn geweest. Geconcludeerd wordt dat door de voorgestelde ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van beschermde soorten. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Het onderzoeksrapporten zijn in hun geheel opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.11. Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Sint Anthonis heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

5.2.12 Mer(boordelings)plicht

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisering van 9 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. Economische aspecten

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Deze zal zorgdragen voor de sloop van bedrijfsbebouwing, alsmede de inrichting van de openbare ruimte (ontsluiting, parkeervoorzieningen, groene aankleding e.d.). De kosten hiervan worden verrekend met de opbrengsten, die worden gegenereerd met de maximaal 9 nieuwe woningen.

De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Sint Anthonis zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is verder geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7. JURIDISCHE VERANTWOORDING

7.1. Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

7.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’;
- de aanduidingen ‘vrijstaand’;
- de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ binnen de bouwvlakken;
- de aanduidingen ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’, ‘maximum bouwhoogte (m)’ binnen de bouwvlakken;
- het ‘maatvoeringsvlak’;
- de aanduiding ‘nokrichting’ binnen de bouwvlakken;
- het figuur ‘gevellijn’.

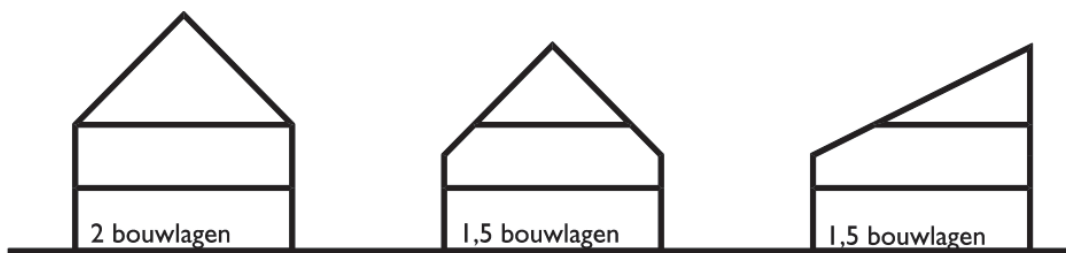
Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden. Aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen vanaf 0 m achter de voorgevelrooilijn, of het verlengde daarvan, opgericht worden.

7.3. Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

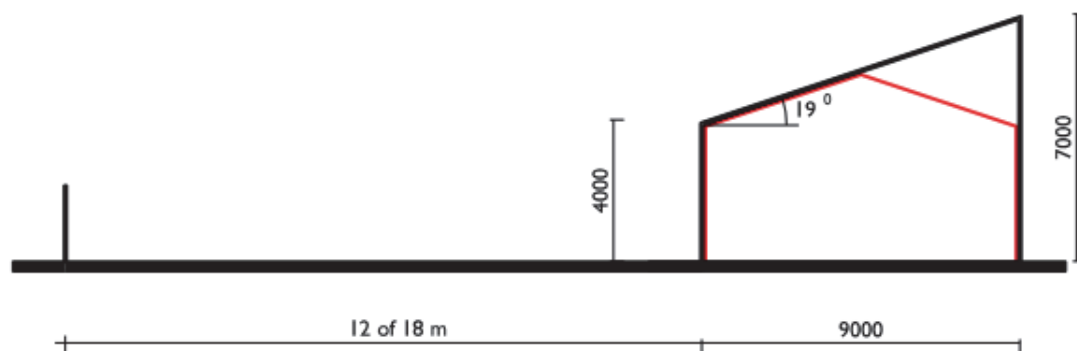
Ten behoeve van de privacy op aangrenzende percelen is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat bij de te bouwen woningen op het achterterrein hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij het bouwvlak aan de west- en oostzijde van het binnenhof op een afstand van respectievelijk 12 of 18 m van het aangrenzende perceel is gelegd. Daarbij wordt onder het hoofdgebouw verstaan het gedeelte van de woning dat bestaat of zou mogen bestaan uit meer dan één bouwlaag (derhalve 1,5 of 2 bouwlagen) (zie afbeelding 11). Aan- en uitbouwen aan het



hoofdgebouw mogen (in 1 bouwlaag) ook buiten het bouwvlak tot aan de grens van een aangrenzend perceel gebouwd worden.

Afbeelding 11. Illustratie aantal bouwlagen

Ten behoeve van de privacy is eveneens in de regels vastgelegd dat bij de te bouwen woningen op het achterterrein de maximum bouwhoogte in de buitenrand 4,0 m mag



bedragen aan de zijde van de aangrenzende percelen, lineair oplopend tot 7.0 m aan de binnenzijde van het bouwvlak (zie afbeelding 12).

Afbeelding 12. Illustratie maximum bouwhoogte achterterrein in zwart
Suggestie bouwmogelijkheden in rood

8. PROCEDURE

8.1. De te volgen procedure

- a. Voorbereiding: Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van Rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten. Optioneel inspraak.
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro: een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling: Vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding: Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep: Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2. Overleg vooraf met omwonenden

Initiatiefnemer – gemeente Sint Anthonis

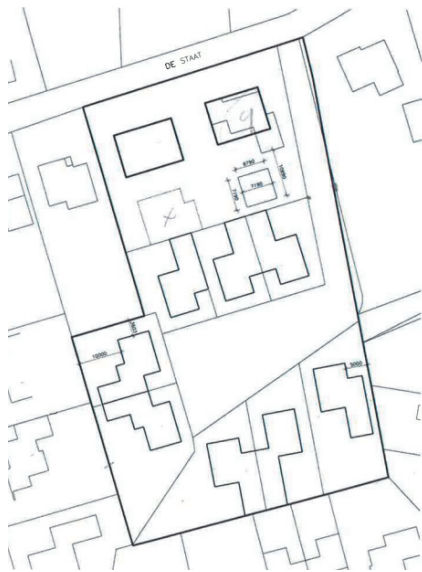
De planvorming voor deze locatie startte eind negentiger jaren van de vorige eeuw. Na overleg tussen de eigenaar/initiatiefnemer W. F. Jansen en de gemeente St. Anthonis is de gemeente steeds bereid geweest mee te werken aan de beoogde transformatie van het Bouwterrein Jansen aan De Staat 9 naar een woongebied. Op 15 juli 2013 sluiten W.F. Jansen en de gemeente een anterieure overeenkomst waarin de wederzijdse verantwoordelijkheden geregeld zijn bij de exploitatie en ontwikkeling van het plangebied. Die bestuurlijke medewerking is vervolgens in de jaren daarna herbevestigd. Wat betreft de planvorming heeft de gemeente vier belangrijke punten aangegeven waaraan de transformatie van deze locatie moet voldoen. Dit zijn:

- de locatie biedt ruimte aan maximaal 8 woningen.
- het plan moet voldoen aan ruimtelijke kwaliteitseisen (zie second opinion BRO).
- voor het plan moet draagvlak bij de omwonenden worden verkregen.
- er is een planologische procedure vereist voor een herziening van het bestemmingsplan.

Onderstaand wordt ingegaan op het overleg met de omwonenden.

Initiatiefnemer – bewoners Den Hil, fase 1

Tussen 15 juli 2013 en oktober 2015 heeft de initiatiefnemer enkele malen overleg gevoerd met de bewoners van de aangrenzende percelen aan Den Hil. Op basis hiervan zijn aanpassingen gedaan aan o.a. de afstand van de gebouwen tot de perceelgrenzen, de nok- en goothoogte, de nokrichting, het ontzien van dakkapellen en het behoud van de muur op de perceel scheiding. In 2015 heeft de verwerking van het overleg met de bewoners geleid tot de stedenbouwkundige schets van afbeelding 11.



Afbeelding 11.
Stedenbouwkundige schets 20 november 2014

enkele bewoners aan Den Hil hebben hiertegen bezwaren ingebracht. De gemeente St. Anthonis heeft vervolgens aan adviesbureau BRO een second opinion gevraagd om dit stedenbouwkundig plan te beoordelen en een advies te geven voor de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling voor dit gebied. BRO adviseert uit te gaan van onderstaande twee varianten waarin de aspecten ontsluiting, kavelmaat, situering en oriëntatie woningen en woningtypen zijn overwogen.



Afbeelding 12. Twee voorgestelde varianten in de second opinion van BRO, 19-2-2015

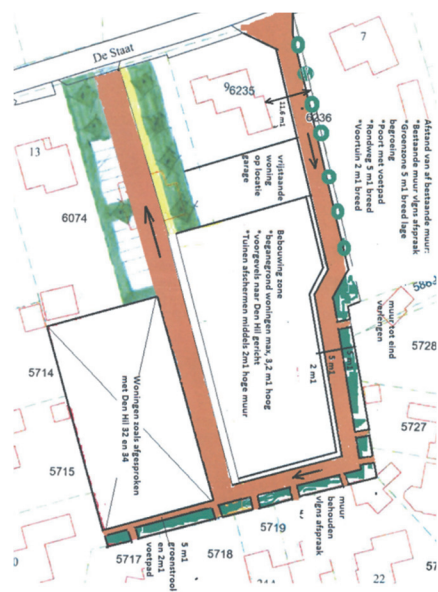
Initiatiefnemers – bewoners Den Hil, fase 2

De linker variant is door A12 Architectuur bna uitgewerkt in een stedenbouwkundig planvoorstel. Hiermee konden de bewoners van Den Hil, ten westen van het plangebied, die eerder bezwaar maakten, akkoord konden gaan. Tijdens de Commissievergadering op 12 april 2016 bleek evenwel dat de andere bewoners aan Den Hil, ten zuiden van het

plangebied, vonden dat hun wensen en met de initiatiefnemer gemaakte afspraken niet in dat planvoorstel verwerkt waren.

Op basis van de discussie in de Commissievergadering heeft de initiatiefnemer met zijn adviseurs nadere invulling gegeven van het stedenbouwkundig plan met gebruikmaking van het advies van BRO en daarna vier maal overleg gevoerd met de bewoners van Den Hill, wonende ten zuiden van het plangebied.

Aan dit overleg ging een gesprek vooraf tussen de wethouder en de gemeentelijke deskundige, de initiatiefnemer en een delegatie van bewoners aan den Hil. De bewonersdelegatie bracht het voorstel zoals weergegeven in afbeelding 13 ter tafel, met een lijst te hanteren uitgangspunten voor het te maken plan.



- Randvoorwaarden bij voorstel bewoners Den Hil:
- Behoud bestaande muren;
 - Afstand vanaf bestaande muren: 5m groenstrook met lage begroeiing, poort met voetpad, 5m brede rondweg en voortuin van 2m;
 - De voorgevels van de woningen op minstens 12m van de scheidingsmuur;
 - Begane grond woningen max 3,2m hoog;
 - Voorgevels naar Den Hil gericht;
 - Tuinen afschermen met 2m hoge muur.

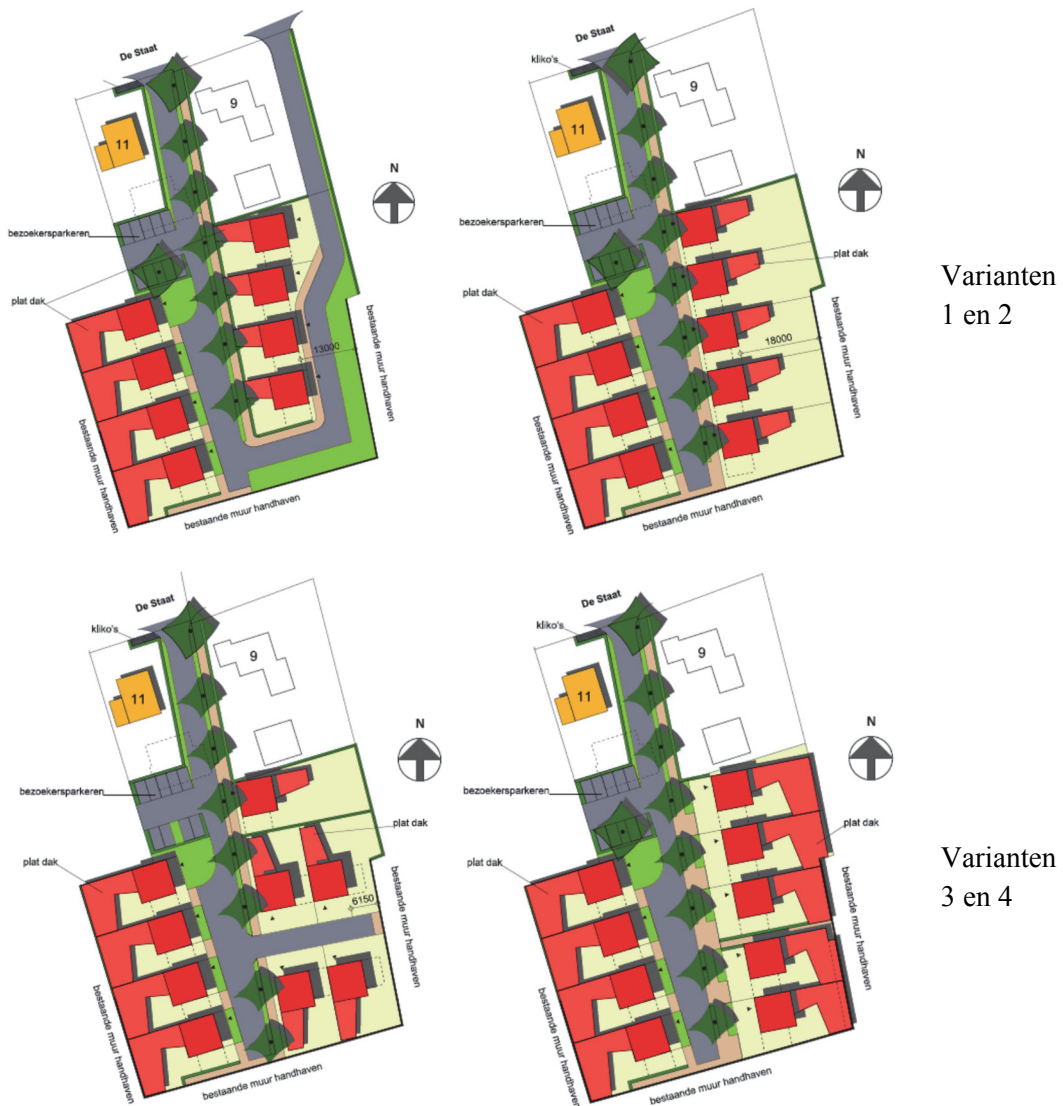
Afbeelding 13. Voorstel bewoners april 2016

Voortbouwend op het advies van BRO stelde de initiatiefnemer de stedenbouwkundige schetsen voor die weergegeven worden in Afbeelding 14.



Afbeelding 14. Stedenbouwkundig schetsen W.F. Jansen (voorstellen 04-04-2016 en 05-07-2016)

De bewoners van Den Hil, ten zuiden van het plangebied, vonden dat deze schetsen onvoldoende aansloten op hun randvoorwaarden. Om de verschilpunten te bespreken zijn 4 varianten op 4 oktober 2016 besproken met de betrokkenen. Deze varianten zijn weergegeven in afbeelding 15.



Afbeelding 15. Vier stedenbouwkundige varianten (4 oktober 2016)

Tijdens de besprekingen met de bewoners van Den Hil vielen varianten 3 en 4 af omdat die niet beantwoorden aan de randvoorwaarden van de bewoners: bebouwing te dicht op de muur en onvoldoende privacy. Variant 1 heeft de voorkeur van de bewoners omdat het voldoet aan hun randvoorwaarden, mits de dakhelling van de woningen binnen de rondweg georiënteerd is op Den Hil en geen dakkappen op de daken mogen worden gerealiseerd. Voor de initiatiefnemer heeft deze variant geen voorkeur omdat hiermee meer dan twee maal zoveel verharding en openbare ruimte gerealiseerd worden voor minder woningen en relatief kleine kavels resterend. Variant 2 heeft de voorkeur van de initiatiefnemer omdat het

meest aansluit op de richtlijnen van BRO, economisch haalbare plan ontstaat en de privacy van bewoners in acht genomen wordt als er geen ramen op de eerste verdieping of dakkappen gerealiseerd worden die georiënteerd zijn op de aangrenzende kavels. Voor de bewoners is dit geen voorkeurs variant omdat een rijweg van minstens 3m langs hun achtertuinen wenselijk is en er onrust vanuit de nieuwe achtertuinen te verwachten is.

Op verzoek van de gemeente Sint Anthonis gaf adviesbureau BRO in de notitie van 11 november 2016 aan dat variant 1 stedenbouwkundig onaanvaardbaar is vanwege de overmaat aan verhardingsoppervlakte, ongewenste verkeerskundige oplossing, onvoldoende relatie tussen woningen en de straatruimte en de situering van achterpercelen aan de openbare ruimte. Daarbij is deze variant naar verwachting niet haalbaar omdat de verhouding uitgeefbare - niet uitgeefbare grond 45% - 55% is. Variant 2 voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden ook al zijn in deze variant 9 in plaats van 8 woningen geprojecteerd. Deze variant bouwt op goede wijze voort op de second opinion dat BRO eerder verstrekke.

Het stedenbouwkundig plan met variant 2 is eind 2016 voorgelegd met de bewoners aan De Staat ten zuiden van het plangebied. Deze bewoners wezen in februari 2017 het voorgelegde stedenbouwkundig plan alsnog af omdat het niet beantwoorde aan hun voorstel van april 2016. Dit vormde aanleiding voor het gemeentebestuur om een bijeenkomst met alle betrokkenen te houden zodat duidelijk kon worden wat de ontstane meningsverschillen over de plantontwikkeling zijn. Dit overleg op 22 maart 2017 resulteerde erin dat de binnenhofvariant (variant 2) uitgewerkt wordt, waarbij het uitzicht op de aangrenzende percelen vermeden zal worden en de achtergevel zo laag mogelijk wordt gehouden. De overige betrokkenen en aanwonenden stemden in met variant 2 omdat voldoende rekening gehouden is met hun wensen en belangen.

De daarop volgende maanden wensten de bewoners aan de zuidzijde van het plangebied dat een door hen voorgestelde alternatief ter hand werd genomen. Dit alternatief heeft ten opzicht van de binnenhofvariant een zijstraat naar het oosten. Op deze zijstraat zijn twee woningen georiënteerd en wordt één van de achterpercelen aan De Hil ontsloten. Bovendien zouden de bestaande percelen ten zuiden van het plangebied enkele meters verlengd kunnen binnen het plangebied. Met deze variant zou de vuilniswagen het plangebied kunnen inrijden, vuilnis ophalen en kunnen keren. De bewoners hoeven dan hun cliko's niet meer op te stellen aan De Staat. Daarnaast neemt het aantal aangrenzende woningen en tuinen af voor de bewoners van Den Hill van 5 naar 2, wat door hen als erg gewenst wordt gezien in verband met mogelijke geluidsoverlast vanuit de nieuwe achtertuinen.

De gemeente heeft stedenbouwkundig bureau SRO een second opinion laten uitvoeren naar de voor- en nadelen van variant 2, zoals de initiatiefnemer voorstelt, of het alternatief met zijstraat die de bewoners langs de zuidzijde van het planbied voorstellen.

Het stedenbouwkundig bureau concludeert dat de stedenbouwkundige knelpunten in variant 2 ook in het alternatief van de bewoners aan de orde zijn. Daarnaast worden in dit alternatief de volgende nieuwe knelpunten gecreëerd in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit:

- Er is nog een doodlopende straat toegevoegd die uitkomt op een bestaande blinde muur. Hierdoor ontstaat een tweede doodlopende straat met weinig kwaliteit en uitstraling. De woningen aan deze straat hebben daarbij geen enkele relatie met De Staat.
- Doordat één woning en perceel in dit alternatief met de zijkant grenst aan de hoofdstraat, is de kans groot dat (een deel van) het perceel om privacy redenen zal worden begrensd met een hoge heg of schutting. Hierdoor ontstaat een blinde erfscheiding op een centrale en zichtbare locatie in het plangebied.

Daarbij merkt SRO op dat voor de vuilniswagen hier een draaicirkel in de openbare ruimte moet worden gemaakt, dat veel meer ruimte vergt dan in het alternatief is geschetst.

Het stedenbouwkundig bureau SRO komt tot de conclusie dat de binnenhofvariant voor wat betreft de stedenbouwkundige hoofdopzet beter is dan het alternatieve voorstel van de bewoners.

Ten aanzien van de binnenhofvariant geeft SRO aan dat een breder straatprofiel en bredere voortuinen aan de oostzijde van het binnenhof meer ruimtelijke kwaliteit aan de openbare ruimte zou geven. De initiatiefnemer heeft evenwel gekozen voor diepere achtertuinen aan de oostzijde ten koste van de breedte van de openbare ruimte in het binnenhof. Hiermee ontstaat meer privacy en beperking van eventuele geluidhinder vanuit de achtertuinen richting de bestaande tuinen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied.

Op basis van de binnenhofvariant (Variant 2) is dit bestemmingsplan De Staat 9 – 11 opgesteld.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan ‘De Staat 9-11’ heeft vanaf 19 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl; analoog lag deze documenten in het gemeentehuis van Sint Anthonis. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Gedurende de inspraak zijn drie zienswijzen ontvangen, inclusief één van de overlegpartners.

In de Nota van Zienswijzen d.d. maart 2018 zijn de reactie samengevat en beoordeeld. Een aantal reacties heeft tot wijziging van het plan geleid. Deze zijn in dit plan verwerkt. De Nota van Zienswijzen is als bijlage in dit bestemmingsplan gevoegd.