



# Sint Anthonis

Zaaknummer Z-11-01344  
Documentnummer INT/002789

---

**Raadsvergadering** : 28 januari 2013  
**Agendapunt** : 9  
**Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan "Ledeacker, Den Dries"

---

## **Samenvatting voorstel**

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Ledeacker, Den Dries" vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op de gronden gelegen in het verlengde van Den Dries en achter de woningen aan Den Akker in Ledeacker. In dit plan wordt de mogelijkheid geboden om vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen te bouwen. Daarnaast is in de planregels een bevoegdheid voor ons college opgenomen om ter plaatse van het op de plankaart aangegeven perceel de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een andere stedenbouwkundige opzet.

## **Toelichting op het voorstel:**

Het ontwerp heeft vanaf 13 september tot en met 25 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend:

- Diverse bewoners Den Dries, Den Es, Den Akker en Stippent, ingekomen 15 oktober, hierna te noemen Janssen c.s.;
- E.W.J. Hermens, De Quayweg 5 Ledeacker, ingekomen 28 september;
- Eigenaren van Den Dries 21, Stippent 39 en 41, ingekomen 15 oktober, hierna te noemen van den Heuvel c.s.;

Alle drie de zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## **Zienswijzen**

- *Inhoud zienswijze Janssen c.s.*

Deze zienswijze, evenals de andere twee heeft betrekking op de bevoegdheid van ons college om de bestemming van het perceel op de plankaart aangeduid als "wro-zone-wijzigingsgebied 1" te wijzigen. Er worden verscheidene argumenten aangevoerd waarom bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (maximaal 13 woningen in plaats van de thans toegestane 8) strijd zou ontstaan met de stedenbouwkundige opzet van het huidige plan. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen zouden hierdoor onevenredig geschaad worden. Verder wordt opgemerkt dat over een mogelijke andere opzet van dit perceel niet is gecommuniceerd met de omgeving. Tenslotte wordt opgemerkt dat er te weinig inspanningen zijn verricht om de kavels te verkopen. Er wordt voor gepleit om de kavels regionaal en/of landelijk aan te bieden.

## *Standpunt ten aanzien van de zienswijze Janssen c.s.*

Het geldende bestemmingsplan laat de bouw van maximaal 8 woningen toe. Het gaat hier om een perceel waar vrijstaande/halfvrijstaande woningen kunnen worden gebouwd en aaneengebouwde woningen (op de hoek). Deze bouwmogelijkheden zijn al geruime tijd onbenut. Ervaring leert dat de kavels te diep zijn (50 meter) en voor de aaneengebouwde (huur)woningen is geen enkele animo. De crisis en de daarmee gewijzigde woningmarkt

zullen de verkoopbaarheid zeker niet verhogen. Onze conclusie is dan ook dat deze verkaveling niet meer aansluit op de markt. Als gemeente zien we ons genoodzaakt om plannen te maken die tegemoet komen aan de vraag. De in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt dit mogelijk. Deze bevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden die naar onze mening recht doen aan de stedenbouwkundige opzet van deze wijk. Een herverkaveling zal beter moeten aansluiten bij de gewijzigde woningmarkt en is beperkt van omvang waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit in stand blijft. Het gaat hier om een bevoegdheid van het college waarvan gebruik gemaakt kan worden onder bepaalde voorwaarden. Naast de verplichte publicaties in het kader van de wettelijke procedure zal communicatie over een andere invulling zeker nog plaatsvinden. De capaciteit van bestemmingsplannen in dorpen zoals Ledeacker wordt afgestemd op de demografische gegevens van die dorpen. Met andere woorden er wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. Het aanbieden van bouw kavels willen wij dan ook beperken tot de inwoners van Ledeacker en de gemeente Sint Anthonis. Echter, de gemeente mag via grondbeleid (hanteren van bindingseisen bij kaveluitgifte) geen woningbeleid uitvoeren. Dit is, behalve via jurisprudentie, ook vastgelegd in artikel 122 van de Woningwet: De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2, is voorzien of die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld.

- *Inhoud zienswijze Hermens*

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de vorige zienswijze. Additioneel wordt opgemerkt dat het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en dat bij het ontwerp van de woning rekening is gehouden met de aanwezigheid van het plein.

*Standpunt ten aanzien van zienswijze Hermens*

Voor zover deze zienswijze overeen komt met de vorige zienswijze verwijzen wij naar bovenstaande reactie. Voor wat betreft het aspect "rechtszekerheid" merken wij op dat het hier voornamelijk gaat om het wijzigen van het aantal woningen. Het is niet zo dat er sprake is van een verandering van bestemming. Dat geldt wel voor het gedeelte dat grenst aan het perceel van de heer Hermens. Zoals wij hiervoor al hebben aangegeven hebben wij moverende redenen om dit perceel te betrekken bij de wijzigingsplannen. Waar mogelijk zal rekening worden gehouden met de belangen van de heer Hermens.

- *Inhoud zienswijze van den Heuvel c.s.*

Ook deze zienswijze komt overeen met de voorgaande, namelijk het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Aanvullend wordt gesteld dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van Stippent 39 en 41 over de maximale afstand van woningbouw tot de perceelsgrenzen van deze woningen.

*Standpunt ten aanzien van zienswijze van den Heuvel c.s.*

Over de wijzigingsbevoegdheid is hiervoor al een reactie gegeven. Over in het verleden gemaakte afspraken is niets bekend. Deze bewering wordt niet onderbouwd. Uit stukken behorende bij het bestemmingsplan waaraan gerefereerd wordt, blijkt evenmin dat hierover afspraken zijn gemaakt.

**Wettelijk kader/beleidskader**

Wet ruimtelijke ordening

### **Financiële consequenties**

De gemaakte kosten zullen worden verhaald middels de verkoop van bouwkavels. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd

### **Voorstel besluit**

Overeenkomstig bijgevoegd concept-besluit wordt voorgesteld:

1. De ingediende zienswijze van Janssen c.s. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
2. De ingediende zienswijze van E.W.J. Hermens ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
3. De ingediende zienswijze van Van den Heuvel c.s. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
4. Het bestemmingsplan "Ledeacker, Den Dries" ongewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

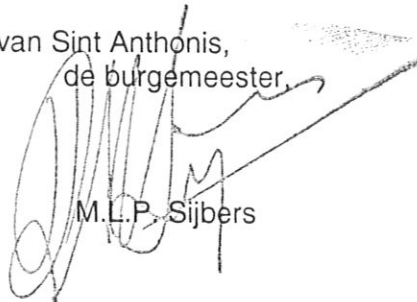
Sint Anthonis, 4 december 2012.

Burgemeester en wethouders van Sint Anthonis,  
de secretaris a.i.,



Dr. J. Horn

de burgemeester,



M.L.P. Sijbers

### **Ter inzage legging**

Bij dit onderwerp liggen de volgende stukken ter inzage:

1. conceptraadsbesluit
2. bestemmingsplan bestaande uit regels, toelichting, verbeelding en bijlagen
3. ingekomen zienswijzen.

### **Memorie griffie**

Het raadsvoorstel is besproken in de vergadering van de Vaste raadscommissie d.d. 14 januari 2013. De commissie heeft ingestemd met agendering van dit voorstel als bespreekstuk voor de raadsvergadering van 28 januari 2013.

De griffier,  
Mr. A.P.J.L. Keijzers

Sector : Strategie en Realisatie  
Portefeuillehouder : Wethouder G.W. Bollen



# Sint Anthonis

Zaaknummer Z-11-01344  
Documentnummer INT/002819

De Raad van de gemeente Sint Anthonis;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 4 december 2012;

gelet op het besprokene in de vergadering van de Vaste raadscommissie van 14 januari 2013;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. De ingediende zienswijze van Janssen c.s. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
2. De ingediende zienswijze van E.W.J. Hermens ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
3. De ingediende zienswijze van van den Heuvel c.s. ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
4. Het bestemmingsplan "Ledeacker, Den Dries" ongewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Sint Anthonis van 28 januari 2013.

De Raad voornoemd,  
de griffier,

mr. A.P.J.L. Keijzers

de voorzitter,

M.L.P. Sijbers