

An aerial view of a city model, showing a dense urban layout with buildings, streets, and green spaces. The model is rendered in a light beige color for buildings and streets, with green for parks and lawns. The text is overlaid in white, bold font.

Integrale visie 'Dorpshart Sint Anthonis' 2030

Gemeente Sint Anthonis
22 maart 2021
Norbruis Stedebouw & Advies

Integrale Visie 'Dorpshart Sint Anthonis' 2030

Document over regie en afstemming van betreffende projecten

Norbruis Stedebouw & Advies; 22 maart 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Samenvatting	7
Inventarisatie	9
Globaal programma	14
Wonen	14
Verkeer	18
Toerisme	20
Ruimtelijke kwaliteit & Beeldkwaliteit	22
Ruimtelijke kwaliteit	22
Beeldkwaliteit	24
Planbeschrijving	26
De deelprojecten	30
A. De Brink	32
B. De Merret	34
C. De Breestraat en dwarsstraten	36
D. Bebouwing Breestraat-zuid	38
E. Bebouwing Breestraat-noord	39
F. Bebouwing Breestraat-noord (nrs. 22 t/m 25)	40
G. Locatie Van de Weem (Breestraat 5)	41
H. Supermarkt 2.0 met bovenwoningen	42

I. Woningen aan Remmensberg	44
J. Wonen bij de boomsingel	45
K. Wonen aan het 'Brinkpad'	46
L. Voormalige Emté	47
M. Herbestemming Raadhuis	48
Bijlagen	51

Inleiding

In 2011 heeft de gemeenteraad het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* vastgesteld met daar in aanbevelingen voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen de dorpskern, waaronder negen deelprojecten.¹ In 2019 werd de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* vastgesteld, met een voor Oelbroeck bijgestelde uitwerking van het Ontwikkelingsplan, die rekening hield met hervestiging van Jan Linders in dat gebied.² Sindsdien werkt de gemeente samen met een enkele marktpartijen aan de concretisering van deelprojecten.³ Recent diende zich een nieuwe ontwikkeling aan, De Merret betreffende, waar de situatie verandert door de verhuizing van Jan Linders en de verwachte leegstand van het gemeentehuis. Er hebben zich inmiddels initiatiefnemers aangediend met de vraag wat de gemeente op termijn wil met De Merret en het gemeentehuis.⁴ Deze *Integrale Visie 'Dorpshart Sint Anthonis'* brengt deze en andere lopende projecten onder één noemer en stemt ze onderling af. Na vaststelling gaat deze Integrale Visie 2030 de basis vormen voor een nieuw bestemmingsplan.



¹ Het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* werd, onder regie van de gemeente Sint Anthonis, opgesteld door Bouwfonds Ontwikkeling Regio Zuid in samenwerking met H&S Croonen.

² *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* Norbruis Stedebouw & Advies, 16 oktober 2019

³ Twee projecten kwamen tot stand; woningbouw ten zuiden van de Deken Molmanstraat en herinrichting van de Breestraat.

⁴ Region Vastgoedontwikkeling

Samenvatting

Deze notitie

Deze Integrale Visie doet stedenbouwkundige aanbevelingen voor verschillende projecten die spelen in het hart van Sint Anthonis. De aanbevelingen liggen in het verlengde van het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* uit 2011. Omdat de daarin opgenomen visie voor Oelbroeck op veel onderdelen nu niet meer uitvoerbaar was werd de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* gemaakt en vastgesteld. De aanbevelingen uit beide beleidstukken vormen de kern van deze Integrale Visie. Afgelopen jaren veranderde de opvatting dat de overheid de maakbaarheid van een dorp sterk kan sturen. Ook op andere terreinen hebben zich veranderingen voor gedaan. In de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* werden de belangrijkste veranderingen op een rij gezet.

Oelbroeck

In de zoektocht naar een geschikte locatie voor hervestiging liet Jan Linders het oog vallen op de inmiddels open plek op de hoek Breestraat-Remmensberg. Het Ontwikkelingsplan beveelde voor betreffende locatie vooral kleinschalige bebouwing aan. De uitstraling van een omvangrijke eigentijdse supermarkt met enkele bovenwoningen, staat daar haaks op. Omdat behoud van Jan Linders voor Sint Anthonis voorop stond, is gezocht naar een stedenbouwkundig verantwoorde locatie. De *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* wees de meest geschikte locatie aan en leverde een stedenbouwkundig plan voor nieuwbouw met behoud van de beeldbepalende boomsingel. Groen en natuur sluiten aan bij het imago van Sint Anthonis. Voorgesteld stedenbouwkundig plan is overgenomen in deze Integrale Visie, inclusief een voetfietspad ter hoogte van Breestraat 22. Nieuw is dat behalve een

ontsluiting vanaf de Breestraat, ook ontsluitingsweg wordt voorgesteld vanaf de Peter Zuidstraat.

Breestraat

‘De Breestraat is een belangrijke drager van Sint Anthonis’, aldus het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* uit 2011. ‘Bewoners en passanten ervaren het dorp vanaf die straat.’ Het plan beveelde, naast de inmiddels uitgevoerde herinrichting van het straatprofiel, ook aan dat de laagwaardige bebouwing waar mogelijk vervangen wordt door meer hoogwaardige. In het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* worden tenminste twee locaties aan de Breestraat genoemd die om herontwikkeling vragen. Het zijn de locaties ‘t Hert- voormalige garage Breestraat 24-25 en garage Van de Weem Breestraat 5 en directe omgeving. De eigenaren lieten informeel weten daar aan mee te willen werken. Deze Integrale Visie doet een voorstel voor nieuwbouw op de locaties Breestraat 1-21, 13-16 en Henri Dunantstraat 1-5

De Merret

Verplaatsing van de supermarkt van Merret naar Oelbroeck, betekent leegstand in het gebied achter het huidige gemeentehuis. Het gemeentehuis zelf komt op korte termijn ook leeg te staan. Deze Integrale Visie doet een voorstel voor herontwikkeling van dit gebied met overwegend woningen in een nader te bepalen segment, inclusief een groot aantal parkeerplaatsen, waaronder voor Brink bezoekers.

De Brink

De nu nog te rustige Brink, kan zonder ingrijpende herinrichting met enkele aanvullende functies iets terug krijgen van haar vroegere dynamiek. Behalve aan een Muziekkoepeel met daarom heen goed gevulde horeca terrassen, zijn ook denkbaar een semi-permante attractie voor kinderen in combinatie met een jeu de boules baan en/of een bruisende fontein.



Werkmaquette 'Integrale Visie Dorpshart Sint Anthonis' met aanbevolen invulling van het plangebied

Inventarisatie

Plangebied

Deze Integrale Visie betreft het centrumgebied van Sint Anthonis dat zich bevindt tussen de Hoefstraat, de Jutta van Nassaulaan, de Deken Molmanstraat, de Kleine Beekstraat, de Kolonel Silvertoplaan, de Lepelstraat, de Molenstraat, de Henri Dunantstraat en de Bremheuvel.

Dit is het gebied waar naast woningen ook de primaire voorzieningen van het dorp te vinden zijn en dat door zowel de bewoners van Sint Anthonis als door de bezoekers en de passanten beleefd wordt als het karakteristieke hart van het dorp.

Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis

Het in 2011 vastgestelde Ontwikkelingsplan vormde de basis voor deze Integrale Visie. Het beleidsstuk kwam tot stand in een open planproces met onder meer ondernemers, inwoners en met de toenmalige dorpsraad. Het Ontwikkelingsplan leverde verkavelingssuggesties voor woningbouwprojecten, waaronder die in Oelbroeck en deed het voorstel dit toekomstig woongebied voor langzaam verkeer ook open te leggen via de kavel van Breestraat 22 (Heemschut). Het Ontwikkelingsplan besteedde veel aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart. 'De Breestraat is een belangrijke drager van Sint Anthonis', aldus het Ontwikkelingsplan. De meeste bewoners en passanten ervaren het dorp vanaf die straat. Dat geldt zeker voor het gedeelte tussen Remmensberg en Peter Zuidstraat. Het Ontwikkelingsplan beveelde, naast herinrichting van het straatprofiel ook aan dat laagwaardige bebouwing waar mogelijk vervangen werd door nieuwe hoogwaardige, waardoor deze straat 'een goede

uitstraling met hoogwaardige en representatieve panden krijgt'. Het Ontwikkelingsplan kwam met aanbevelingen voor de nagestreefde beeldkwaliteit. Hoewel tien jaren zijn verstreken is nog veel van wat werd genoemd van toepassing. In deze Integrale Visie worden onder meer aangehaald; de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte uit 2011, de uitkomsten van een parkeeronderzoek uit dat zelfde jaar en de aanbevelingen gedaan voor de herinrichting van de Brink, inclusief de locatie voor een muziekkiosk.

Gebiedsvisie Oelbroeck 2025

De Gebiedsvisie Oelbroeck 2025 leverde een stedenbouwkundig plan met bijbehorende uitgangspunten voor de invulling van Oelbroeck en directe omgeving, waarin de hervestiging van Jan Linders nadrukkelijk werd meegenomen. De supermarkt liet het oog vallen op de inmiddels open plek op de hoek Breestraat-Remmensberg. De meeste aanbevelingen die de Gebiedsvisie doet, liggen in het verlengde van het Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis uit 2011. De daarin opgenomen visie voor Oelbroeck, bleek mede door hervestiging van de supermarkt niet meer uitvoerbaar. Het Ontwikkelingsplan beveelde voor Oelbroeck kleinschalige bebouwing aan, de uitstraling van een omvangrijke eigentijdse supermarkt met bijbehorend grote parkeerterrein staat daar haaks op. Omdat behoud van Jan Linders voor Sint Anthonis voorop stond, kwam de Gebiedsvisie met een andere stedenbouwkundig invulling voor Oelbroeck. Daarin liggen de supermarkt en het parkeerplein in het verlengde van het MFC met groene carré, waardoor ze ruimtelijk een schakel vormen tussen MFC en het dorpshart. Dit voorstel wordt

Ontwikkelingsplan CENTRUM SINT ANTHONIS *augustus 2011*



Ontwikkelingsplan Sint Anthonis uit 2011



Gebiedsvisie Oelbroeck 2025 uit 2019

in deze Integrale Visie overgenomen. Daarnaast deed de Gebiedsvisie voorstellen voor herontwikkeling van de locaties 't Hert-voormalige garage Breestraat 23-25 en garage Van de Weem (Breestraat 5) en directe omgeving. Betreffende eigenaren lieten weten aan een herontwikkeling te willen mee werken. De aanbevelingen voor beeldkwaliteit uit het Ontwikkelingsplan zijn op verzoek van de gemeente in de Gebiedsvisie Oelbroeck 2025 nader uitgewerkt wat leidde tot concrete richtlijnen voor nieuwbouw aan de Breestraat en in Oelbroeck. Deze zijn in de Integrale Visie overgenomen, omdat vaststaat dat 'een aantrekkelijk dorp, zowel om te zien als qua winkels en horeca, meer mensen aantrekt en bindt dan een dorp zonder energieke ondernemers en bouwkundige allure'.

Locatie Van de Weem

Begin 2020 is voor de locatie Van de Weem (Breestraat 5) een bouwplan ontwikkeld binnen de contouren zoals bepaald door de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*.⁵ Het planvoorstel is gebaseerd op een programma met 14 appartementen en twee vrijstaande woningen en werd na een eerste toetsing aan de Gebiedsvisie Oelbroeck 2025, in principe akkoord bevonden.

Jan Linders

Tegelijk met de planontwikkeling voor de locatie Van de Weem werd voor de nieuwe vestiging van Jan Linders een eerste planvoorstel gepresenteerd voor een supermarkt met 12 bovenwoningen.⁶ Het was een uitwerking van het stedenbouwkundig plan uit de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*. Door

onzekerheden over de locatie zoals die werd voorgesteld in de Gebiedsvisie en een verbeterde verkeersafwikkeling volgden in april 2020 enkele studies naar alternatieve opties. In dat verband werd ook onderzoek gedaan naar een andere invulling van de locatie Molenstraat 1 (voormalige Emté).⁷

't Hert – Oelbroeck

Met de nieuwe eigenaar van de panden Breestraat 23 en 25 kwam de gemeente overeen dat zij op hun kavels een bouwplan mogen realiseren binnen de contouren die de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* aangeeft.⁸ Daarnaast biedt de gemeente hen de gelegenheid voor de ontwikkeling van woningbouwplannen in het daarachter gelegen Oelbroeck. Dit geschiedt op hoofdlijnen zoals de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* aanbeveelt, rekening houdend met de aan te leggen langzaam verkeersroute tussen De Brink en de scholen in Oelbroeck over kavel Breestraat 22, waarop de opstallen intussen zijn verdwenen. De aankoop van het perceel Peter Zuidstraat 3 maakt een tweede ontsluiting van Oelbroeck mogelijk. De verlegde aansluiting van Remmensberg, die deels over kavel Breestraat 10 loopt, is en blijft de hoofdontsluiting van het gebied van en naar het Multi Functioneel Centrum en de supermarkt.

De Merret

Door het vertrek van de supermarkt en onzekerheid over een nieuwe winkel bestemming verandert veel in en om De Merret. Om ongewenste ontwikkelingen voor te zijn heeft een projectontwikkelaar⁹ het initiatief genomen te onderzoeken wat

⁵ AGS Architecten 09012020

⁶ AGS Architecten 09012020

⁷ *Structuurschets Sint Anthonis* 24042020 door Concept.nl en AGS

⁸ Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling

⁹ Region vastgoedontwikkeling



Kaart Dorpshart Sint Anthonis, bestaande situatie

in betreffend gebied aan herontwikkeling mogelijk is, ook in relatie tot het raadhuis dat eerdaags leeg staat. De initiatiefnemer gaf een stedenbouwkundig bureau de opdracht tot een eerste verkennend onderzoek. De bevindingen daaruit worden op betrokken in deze Integrale Visie.¹⁰

De Brink

Sinds 2010 leeft de wens naar een muziekkiosk op de Brink. De verwachting is dat deze er op korte termijn komt, mede door toedoen van de 'Brinkioek', het muziek podium van Sint Anthonis. Er vond onderzoek plaats naar de meest geschikte locatie. De wensen vanuit dit initiatief zijn input voor deze Integrale Visie, met als doel dat de kiosk zo snel mogelijk wordt gebouwd en zo goed mogelijk gaat functioneren. In 2020 verzochten de horecaondernemers op en nabij de Brink aan de gemeente medewerking voor de aanleg van een groter terras, mede als gevolg van de pandemie. Omdat deze wens bijdraagt aan het vergroten van de levendigheid op de Brink wordt ze meegenomen in deze Integrale Visie. Bij hen, betrokken bij plannen voor herinrichting van De Brink waaronder de Dorpsraad, leeft de wens voor een fietsvriendelijker bestrating van de weg tussen Breestraat en Molenstraat. Deze vormt namelijk een schakel in de fietsroute van en naar de scholen (Leander, Muziekschool)



¹⁰ Buro SRO *Centrumplan Sint Anthonis* 24042020

Globaal programma

Wonen

Woningbouw maakt een belangrijk onderdeel uit van de plannen in het centrum van Sint Anthonis. Voor het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* werd in 2011 een woningmarktonderzoek verricht.¹¹ De vraag naar koopwoningen in Sint Anthonis bedroeg rond 2010 ca. 75 tot 85% van de totale vraag naar (nieuwe) woningen; de vraag naar huurwoningen werd ingeschat op ca. 15 tot 25% van de totale vraag.¹²

Uit het woningmarkt onderzoek werd een woningbouwprogramma afgeleid dat tot stand kwam in overleg met de ingestelde klankbordgroep en medewerkers van de gemeente Sint Anthonis.¹³ Geconstateerd werd dat de vraag naar woningen in Sint Anthonis vooral kwam van (volwassen) gezinnen met (schoolgaande) kinderen.¹⁴ Deze doelgroepen zijn, zo werdesignaleerd, op zoek naar 2/1 kap en vrijstaande woningen in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving. Opgemerkt werd dat de meeste woningen in Sint Anthonis in het koopsegment al bestaan uit het gewenste type. Daarvan is het aantal goedkope woningen klein en het middel-dure en dure segment juist groot. Voor starters en ouderen was het aanbod beperkt, reden waarom starters zelfs weg trekken uit de gemeente.

Gelet op ontwikkelingen in de toekomst zet het Ontwikkelingsplan in op woningen voor jonge doelgroepen

(starters en jonge gezinnen) en op woningen voor ouderen, voor wie in de huidige situatie weinig geschikt aanbod beschikbaar is. Het Ontwikkelingsplan legt daarbij de nadruk op grondgebonden woningen, ook voor ouderen. Als uitwerking van het Ontwikkelingsplan werden afgelopen tien jaren ten zuiden van de Deken Molmanstraat 18 patio's en 10 grondgebonden huurwoningen gebouwd.¹⁵

Het woningmarktonderzoek uit 2011 wees uit dat starters en ouderen behoefte hebben aan huurwoningen op diverse locaties in het centrumplan. Het aantal appartementen voor senioren is nu nog klein. De komende tien jaar kunnen er circa 75 worden opgeleverd in projecten op de locaties; 't Hert, Van de Weem, boven de supermarkt en op De Merret. Voor starters staat de teller tegen die tijd mogelijk op 28 woningen waarvan ca 20 in Oelbroeck. (Dit aantal is inclusief de reeds gebouwde huurwoningen ten zuiden van de Deken Molemastraat in 'Op de Beek') Deze Integrale Visie biedt ook ruimte voor woningen in het type 'dorpspand'. Dit type woning staat tussen wat nu de Merret heet en de Breestraat-Henri Dunantstraat. Binnen de contouren van een robuust pand is ruimte voor drie tot vier ruime appartementen dan wel twee grondgebonden woningen op een kleine kavel en in het middengebied circa 40 appartementen

¹¹ Door Bouwfonds Ontwikkeling (grotendeels desk research)

¹² Socrates Woningmarktsimulatiemodel – ABF Research, Mooiland Maasland

¹³ Het volledige onderzoek staat in bijlage 2 van het Ontwikkelingsplan

¹⁴ Deze doelgroepen kwamen uit de gemeente zelf en uit Cuijk en Sint Hubert

¹⁵ Het betreft het terrein van de voormalige landbouwschool. De bungalows zijn uitermate geschikt mediorenen senioren, aangezien de hoofdfuncties zich op de begane grond bevinden.



Indicatie aantal woningen en typologie

Voorzieningen

Anders dan werd aangenomen bij de vaststelling in 2011 van het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* hebben veel winkeliers, waaronder twee supermarkten, afgelopen tien jaren de deuren moeten sluiten. Gewijzigd koopgedrag en het internet waren daar mede debet aan. Alleen speciaal zaken en de grote supermarkt lijken het gewijzigde koopgedrag landelijk aan te kunnen. Zo ook in Sint Anthonis dat, anders dan vergelijkbare dorpen, in de zomermaanden sterk profiteert van een groot toeristisch-recreatief aanbod in het buitengebied. Van toeristen moet ook de horeca het hebben. Het Ontwikkelingsplan spreekt van; dag-horeca, cafés en restaurants in het lage en middensegment, uitgezonderd Villa Bloemenhof en signaleert spijtig dat Sint Anthonis geen hotel en commerciële zalen meer heeft. Meeste overige voorzieningen en diensten vallen buiten het centrumgebied, waaronder; Zorgcentrum Op 't Hoogveld, MFC Oelbroeck met een zeer brede samenstelling, talloze kleinschalige diensten (verspreid) en de eerstelijnszorg (huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheek). Het MFC Oelbroeck is een modern centrum en het "hart" voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Helaas is het MFC ruimtelijk van de Brink en het winkelcentrum gescheiden, aldus het Ontwikkelingsplan in 2011. Hierdoor versterken deze plaatsen elkaar niet. Gesignaleerd werd dat Sint Anthonis over een goed voorzieningenniveau beschikt. Met het oog op de toekomst werd geadviseerd tot grotere samenwerking en fysieke clustering wat betreft de eerstelijnszorg. De wens van enkele horeca ondernemers in 2020 voor een groot terras op de Brink, illustreert hun wil om door te gaan, zelfs

tijdens een pandemie. Zij zijn het die er voor kunnen zorgen dat De Brink het bruisende hart wordt waar het Ontwikkelingsplan in 2011 van liet weten dat het nog te weinig bruist. Voorwaarde daarbij is een goede onderlinge afstemming, vooral rond evenementen. Dat geldt ook voor de komst en situering van de muziekkiosk, waar een energieke organisatie, in goed overleg met de gemeente, zich sterk voor maakt. Van belang is dat de muziektempel vanaf de hoofd ontsluitingsweg (Breedstraat) goed zichtbaar is, waardoor toeristen en recreanten worden getrokken en ze ook verleidt tot een bezoek aan de aanwezige restaurants. Duidelijkheid over een andere bestemming voor het gemeentehuis ontbreekt nog. De gewenste levendigheid op de Brink vraagt om, nader te bepalen aantrekkelijke commerciële functies op de begane grond (beschikbaar circa 600 m²)





Spreiding (commerciële) voorzieningen. Situatie na de verhuizing Jan Linders en herbestemming gemeentehuis

Verkeer

‘Het centrum van Sint Anthonis heeft zich van de Breestraat afgekeerd’, aldus het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* in 2011. Sindsdien is de Breestraat opnieuw ingericht en zijn de trottoirs, in het deel tussen de kerk en Remmensberg, verdwenen waardoor een ‘shared space’ ruimte werd geschapen waar het autoverkeer, volgens zeggen, als vanzelf maximaal 30 km gaat rijden Omdat dat laatste nog niet geheel het geval is een aantal aanvullende voorstellen voor de herinrichting gewenst.

In het centrumgebied komt een aantal fietsroutes bijeen, waarvan de route naar en van basisschool Leander en de Muziekschool een belangrijke is. Daarvoor moeten fietsers zowel de Brink als de Breestraat kruisen. Om dit fietsverkeer in veilige banen te leiden wordt een voet- fiets verbinding aangelegd over de kavel van Breestraat 22, en vervolgens zo ver en zo veilig mogelijk door Oelbroeck, richting scholen. Op de Brink zelf ligt voor het gemeentehuis weliswaar fraai, maar voor een fietser weinig comfortabel, bestratingsmateriaal.

Binnen het centrum vindt parkeren verspreid plaats in het openbaar gebied. Aangenomen mag worden dat de reguliere parkeerdruk, zoals onderzocht in 2011, is afgenomen door krimp in het winkelbestand en nog sterker afneemt na verhuizing van Jan Linders. Bij een eventuele aanpassing van de Brink en de Breestraat wordt op basis van de resultaten van het parkeeronderzoek geadviseerd om de totale parkeercapaciteit in de nieuwe situatie gelijk te houden aan de huidige parkeercapaciteit op de Brink



Breestraat voor de herinrichting



Verkeer: voetgangers (geel), parkeren (bruin)

Toerisme

Sint Anthonis is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen en recreanten, maar de aantrekkingskracht stond in 2011 al onder druk (daling overnachtingen met een derde)

Het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* noemde als oorzaak het eenzijdige aanbod aan verblijfsaccommodaties en recreatieve voorzieningen en adviseerde om samen met de ondernemers in de kernen te zorgen voor meer differentiatie in het aanbod. Ook moest gezorgd worden voor meer samenhang tussen de accommodaties en voorzieningen in het buitengebied en die in de kernen, waaronder Sint Anthonis.

Het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* signaleerde dat Sint Anthonis een voor toerisme aantrekkelijk dorp is, maar dat ze de toeristisch-recreatieve potenties van de Brink beter moet benutten. De beperkte zichtbaarheid voor passanten (toeristen) van het winkelgebied (De Merret) en de Brink werd in 2011 als minpunt genoemd. Immers, er vinden jaarlijks 200.000 overnachtingen plaats in de gemeente Sint Anthonis. Deze recreanten en toeristen moeten het centrum kunnen vinden en er willen blijven door aantrekkelijke horeca met terrassen, evenementen en een goede ruimtelijke inrichting, aldus het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis*. De Brink zou veel meer als “beeldmerk” uitgedragen kunnen worden naar recreanten en toeristen. Aanbevolen werd een verdere concentratie van horecavoorzieningen rond De Brink, waaronder in de hal van het raadhuis bijvoorbeeld een Grand Café. Al in 2011 werd gesteld dat een muziekkiosk op de Brink een mogelijkheid is om de levendigheid te versterken. Intensief gebruik van die kiosk kan samen met de horeca en de evenementen de Brink weer laten bruisen!



De Brink in gebruik





De Brink met terrassen (geel) rondom de muziekkiosk en parkeren op loopafstand

Ruimtelijke kwaliteit & Beeldkwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit

Het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* bepleitte het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de dorpskern. Gesignaleerd werd dat het eigen gezicht van Sint Anthonis vooral gevormd wordt door de Brink en de aanliggende bebouwing. Ten noorden en ten zuiden van de Brink liggen de Breestraat en de Lepelstraat-Molenstraat met hun lintbebouwing. De Henri Dunantstraat en de Kolonel Silvertoplaan vormen samen met alle straten, paden, stegen rondom de Brink, het ruimtelijk netwerk dat beide linten met elkaar verbindt. Dit netwerk ontstond uit de functionele relaties die Sint Anthonis onderhield met de kernen Oploo, Peelkant, Wanroij en Stevensbeek. Dat gebeurde langs wegen en paden die in Sint Anthonis bij elkaar kwamen. In de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw veranderde veel in het hart van Sint Anthonis. Zowel de komst, als het verdwijnen van de discotheken had invloed op het dorpsbeeld. Doordat veel winkels aan de Breestraat verplaatsten naar de Molenstraat nam te snel rijdend autoverkeer de ruimte over het van winkelend publiek waardoor een vervelende barrière in het dorp ontstond. Sinds de herinrichting van het straatprofiel staat de verkeersfunctie de dorpse verblijfsfunctie minder in de weg, maar daarmee heeft Sint Anthonis de Breestraat nog niet voor zich teruggewonnen. De panden van 't Hert (Breestraat 25) en

het voormalig garagebedrijf (Breestraat 25) maken eerdaags plaats voor nieuwbouw in een architectuur zoals werd aanbevolen in het Ontwikkelingsplan en in de Gebiedsvisie . Het pand Breestraat 22 (Heemschut) maakte plaats voor een aan te leggen voet-fietspad richting scholen. Verderop in westelijke richting is, aldus het Ontwikkelingsplan, 'de bebouwing aan weerszijden van de Breestraat een doorn in het oog'. Het garagebedrijf aan de Breestraat 5 valt nu nog uit de toon, maar er liggen plannen klaar voor nieuwbouw. Ook de Brink verdient volgens het Ontwikkelingsplan een kritische blik. De Brink is het visitekaartje van Sint Anthonis, waar de geschiedenis van het dorp tot uitdrukking komt en de meest karakteristieke ruimte die Sint Anthonis rijk is. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit zijn, aldus het Ontwikkelingsplan, alleen de Brink, de Molenstraat, de Lepelstraat en het oostelijke deel van de Breestraat echte kwaliteitsruimten die de identiteit van het centrum positief beïnvloeden. Dat zijn er weinig voor een dorp dat toeristen wil verleiden tot een bezoek. Deze Integrale Visie gaat door op de ingeslagen weg opdat ook andere publieke ruimtes verbeteren en de identiteit van het centrum positief gaan beïnvloeden.



Zuid-Nederlandse architectuur op geëigende locaties als aanbeveling

Beeldkwaliteit

In het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* zijn voor de architectuur van de nieuwbouw diverse aanbevelingen gedaan. Dorpsbebouwing kan, aldus het *Ontwikkelingsplan*, weliswaar heel divers zijn in architectuur en schaal, maar' dient wel een samenhang uit te stralen, de gewenste harmonie'. Inspiratiebron was een groot deel van Sint Anthonis zelf. Bij de bewoners en ondernemers kwam indertijd steeds naar voren dat er grote waardering bestaat voor het eigen karakter en de eigen identiteit. Gesteld werd dat de basis uitgangspunten m.b.t. de beeldkwaliteit moeten inhaken op dit breed gedragen gevoel.

Binnen de klankbordgroep, de raads werkgroep en de ambtelijke organisatie herkende men indertijd diverse kenmerken als 'eigen' voor Sint Anthonis zoals;

- Dorps ingetogen. Kleinschalig, pandsgewijs, gedifferentieerd
- Bouwhoogte overwegend uit een en twee lagen met kap
- Metselwerk in rode en bruine tinten, afgewisseld met licht stucwerk
- Staande ramen, houten kozijnen
- Wit lakwerk
- Hellende daken met pannen gedekt
- Inzetten van luifels, erkers en dakkapellen
- Ruimte voor eigentijdse detaillering

- Sobere inrichting waarbij gebruik gemaakt wordt van een gelimiteerd assortiment van (gebiedseigen) bomen, heesters en verhardingsmaterialen.
- Gebakken verhardingsmateriaal
- Functionele geleding waar mogelijk door differentiatie bestratingspatronen
- Boomkransen
- Inzet van muren, muurtjes en hagen

De globale omschrijvingen uit het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* werden in de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* concreter gemaakt als houvast voor architecten van de projecten. In de *Gebiedsvisie* wordt als referentie verwezen naar enkele mooie woningbouwprojecten die afgelopen jaren in zuid Nederland tot stand kwamen. Deze kregen een vernieuwende architectuur mee, geïnspireerd op fraaie Brabantse en Limburgse voorbeelden uit het verleden, waarbij gesproken wordt over de 'Nieuwe Bossche School' of 'Nieuwe Maastrichtse School'. Betreffende nieuwbouw laat, met liefde voor materialen, gevoel voor compositie en oog voor details, een uitwerking zien waarvan de meeste kenmerken zijn genoemd in het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* uit 2011.



Referentiebeelden voor de architectuur uit Gebiedsvisie Oelbroeck 2025 / Brabantse kleuren

Planbeschrijving

Het hart van Sint Anthonis wordt voor autoverkeer ontsloten via de, in 2019 heringerichte, Breestraat. Kenmerkend voor het woongebied ten noorden van die straat is het stratenpatroon, dat bewoners langs lange (zicht) lijnen met het centrumgebied verbindt.¹⁶ Aan dat patroon is een nieuwe lange lijn toegevoegd, de sociaal veilige voet- fietsroute tussen De Brink en de scholen in Oelbroeck. Komende vanuit het oosten ervaart het autoverkeer op de Breestraat dat het vaart moet minderen om ter hoogte van De Brink nog slechts 30 kilometer te rijden in een gebied waar voetgangers en fietsers dominant zijn.

Vanaf de Breestraat heeft de passant zicht op De Brink, waar geparkeerde auto's plaats maakten voor terrassen, alle met uitzicht op de nieuwe muziekkiosk. Vanuit dit fraaie bouwwerk wordt in de zomer bijna dagelijks muziek gemaakt. Voor het voormalige raadhuis zitten bezoekers ook op een terras. Ze worden bediend vanuit het 'Grand Café' in de vroegere raadzaal en/of vanuit 't Cafeetje aan de Breestraat. De rest van het uit twee delen bestaande voormalige gemeentehuis veranderde in een uniek woningbouwcomplex. Passanten die de Brink willen bezoeken parkeren hun auto op het nieuwe parkeerplein in Oelbroeck en lopen via de Breestraat terug over een verbreed trottoir aan de zuidzijde. Daaraan staat nieuwbouw in de vorm van een aantal 'dorpspanden' in een architectuur die eigen is aan aantrekkelijke dorpscentra in Zuid Nederland.

De dorpspanden vormen de buitenrand van een woningbouwproject op De Merret waar Jan Linders in 2024 verdween. De nieuwbouw bestaat uit maximaal vier bouwlagen. Aan de zijde van de Breestraat en Henri Dunantstraat is de

bovenste laag uitgevoerd als kap. Voor de nieuwe bewoners zijn voldoende parkeerplaatsen aangelegd als ook circa 20 parkeerplaatsen voor Brinkbezoekers

De automobilist die via de Breestraat uit de richting Ledeacker het dorp binnenkomt merkt ter hoogte van de nieuwe supermarkt en de nieuwbouw op de locatie Van de Weem (Breestraat 5) een vernauwing in het ruimteprofiel, die vaart doet minderen. Vervolgens treedt verdere vernauwing van het ruimteprofiel op in de Breestraat en ontstaat, na het passeren van de kerk, weer verruiming. De weg Remmensberg is verlegd en ligt min of meer in de as van het groene carré. Het kruispunt Breestraat-Bremheuvel-Henri Dunantstraat verschuift mee en wel zo dat de aansluiting tegenover Remmensberg wordt zoals werd aanbevolen in de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*. Aan weerszijden van de nieuwe aansluiting liggen twee enigszins identieke kleine parkeerterreinen, begrensd door geknipte hagen. Het meest oostelijke parkeerterrein voorziet in de parkeerbehoefte voor bezoekers aan de Breestraat. De grote bestaande boom blijft zo mogelijk gehandhaafd. Het westelijke parkeerterrein wordt mede gebruikt door bewoners en bezoekers van omliggende woningen. Fietsverkeer tussen Henri Dunantstraat en Breestraat volgt het oude tracé via een vrijliggend fietspad.

Omdat een supermarkt 2.0 met bijbehorend grote parkeerterrein ruimtelijk niet viel in te passen binnen de kleinschalige dorpsbebouwing werd, in de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*, gekozen voor een locatie aan de Breestraat in de overgang naar het Multi Functioneel Centrum Oelbroeck. Dat MFC verdiende aldus het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis*, 'op stedenbouwkundig niveau een fraaie afronding'. Die afronding

¹⁶ Kleine Beekstraat, Pastoor van Delftlaan, Peter Zuidstraat, Ledeackerstraat.



Plankaart Integrale Visie met de projecten

ontstaat met voorliggend plan. De *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* kwam met een parkeerplein dat, aan de noordzijde, in maat en schaal ruimtelijk overloopt in het grootschalige groene carré met het MFC en de boomsingel. Aan de zuidzijde loopt het parkeerterrein met zijn smalle zijde over in de Breestraat en twee kleine parkeerterreinen. Daartussen ligt de nieuwe toegang naar de nog kleinschaliger dorpsbebouwing. De nieuwe supermarkt hoort georiënteerd op de dorpskern, onmiskenbaar bij het centrum. Het winkelpand aan de Breestraat werd zo gesitueerd dat men vanuit alle bovenwoningen vrij uitzicht heeft op, of de Breestraat, of het parkeerplein dan wel op het groene carré en omgeving. Dat draagt bij aan een sociaal veilig gevoel in die publieke ruimtes. Aan de oostzijde van het parkeerplein staan aan de verlegde Remmensberg enkele panden met uitzicht op het plein.

Het parkeerplein rolt als het waren 'de loper' uit voor het MFC dat hierdoor sterker bij het centrumgebied wordt betrokken. In het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* werd spijtig opgemerkt dat Sint Anthonis zich van de Breestraat had afgekeerd. Voorliggend plan zorgt er voor dat de Breestraat weer de kapstok wordt voor de historische- en nieuwe voorzieningen, waaronder de supermarkt en het MFC. De ligging van het parkeerplein in één lijn met het open groene carré maakt dat ook de woningen, gebouwd in de driehoek achter de boomsingel, gevoelsmatig niet meer verborgen liggen. De voet-fietsroute van en naar De Brink over kavel Breestraat 22 (voormalig Heemschut) zorgt daar ook voor. De toekomstige bewoners ervaren door het fietsverkeer van en naar De Brink het gevoel bij het centrum te horen. Langs deze route staat waar mogelijk begeleidend woonbebouwing (sociale veiligheid). Een hoge geknipte haag onttrekt over de gehele lengte de achtertuinen aan de Peter Zuidstraat aan het zicht en verhoogt de beeldkwaliteit. De rij woningen, parallel aan de boomsingel, vormen een robuust geheel tegenover het MFC en carré.

Behalve via de verlegde Remmensberg wordt Oelbroeck ook voor autoverkeer ontsloten vanaf de Peter Zuidstraat. Daartoe verdwijnt het pand op nummer 3 en is, met het oog op de verkeersveiligheid, eenrichtingverkeer ingevoerd. De nieuwe aansluiting wordt zo gemaakt dat ook transportverkeer naar de supermarkt er veilig gebruik van maakt. Het laden en lossen bij de supermarkt vindt plaats op een daarvoor speciaal ingerichte ruimte langs de noordgevel, met waarborgen tegen hinder. Na het laden en lossen rijdt het transportverkeer direct de Breestraat op. Aan deze straat en aan het begin van de Henri Dunantstraat, maakt bestaande bebouwing plaats voor eerder genoemde 'dorpspanden'. Deze zijn representatief om te zien en horen architectonisch bij de oude kern. Aan de noordzijde van de Breestraat kan op termijn minder hoogwaardige bebouwing plaatsmaken voor nieuwbouw in een identieke architectuur als aan de overzijde, waarbij bijbehorend parkeren plaats moet vinden op de daarachter gelegen eigen diepe kavels. De panden Breestraat 23 en 25 maken plaats voor een nieuw pand met appartementen in een architectuur die aansluit bij het dorpseigene. Over de kavel Breestraat 22 loopt eerder genoemde voet- fietsverbinding die voor schoolgaande kinderen een 'brug' slaat tussen de Brink en de scholen in het noorden. Het pad wordt bestraat als uitloper van De Brink met verwant bestratingmateriaal. Op de Brink zelf speelt nog immer een orkest in de Muziekkiosk voor de bezoekers op de volle terrassen en ook als de muziek ophoudt bruist het op de Brink.



Overzicht in schets

De deelprojecten

In het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis* werden negen deelgebieden onderscheiden. Van deze projecten werden sindsdien twee gerealiseerd ('Deken Molmanstraat-west en 'Op de Beek'). Enkele andere projecten werden nader geconcretiseerd in onder meer in de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*. (locatie 't Hert e.o., Supermarkt Linders, locatie garage van de Weem). Sinds 2020 werden als projecten toegevoegd; de herontwikkeling van De Merret, de herbestemming van voormalige supermarkt aan de Lepelstraat en een nieuwe invulling van het gemeentehuis. De Brink staat, met de bouw van een kiosk en de aanleg van terrassen, hoog op de politieke agenda. De Breestraat is inmiddels heringericht.

In dit verband is sprake van dertien deelprojecten

- A. De Brink
- B. De Merret
- C. De Breestraat en dwarsstraten
- D. Bebouwing Breestraat-zuid (nrs. 13 t/m 16) e.o
- E. Bebouwing Breestraat-noord (nrs.12 t/m 21)
- F. Bebouwing Breestraat-noord (nrs. 22 t/m 25)
- G. Locatie Breestraat 5 (van de Weem)
- H. Supermarkt 2.0 met bovenwoningen
- I. Woningen aan Remmensberg oost- en zuidzijde
- J. Woningen in de driehoek
- K. Wonen aan het 'Brinkpad'
- L. Locatie voormalige Emté
- M. Herbestemming gemeentehuis

Voor enkele van deze deelprojecten ontving de gemeente Sint Anthonis voorstellen voor de uitwerking. Deze zijn opgenomen in de bijlagen behorend bij dit document.



De projecten

A. De Brink

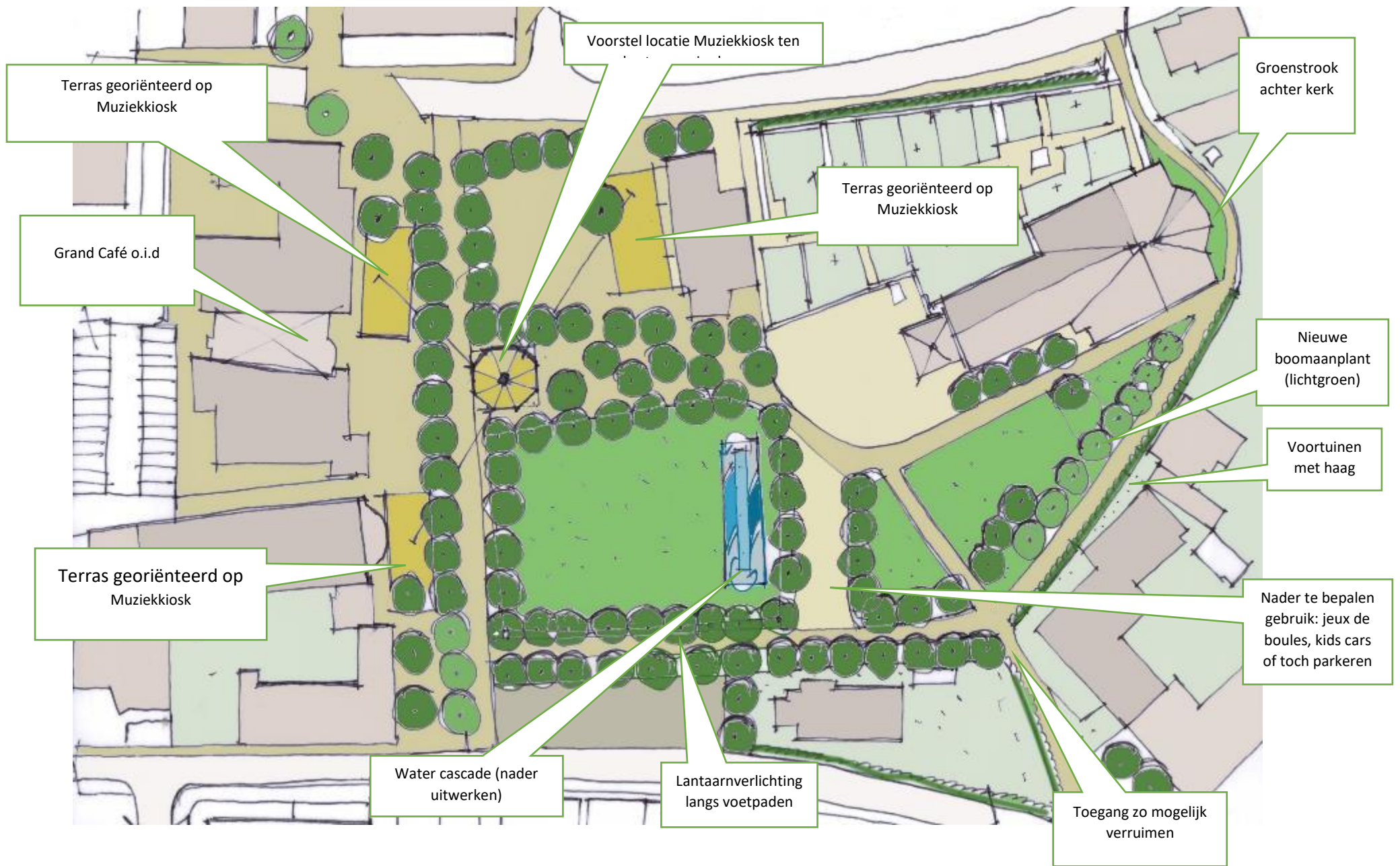
In het *Ontwikkelingsplan Sint Anthonis* uit 2011 wordt over de ruimtelijk kwaliteit van de Brink gesproken als 'gefragmenteerd, verrommeld, versnipperd, te steenachtig'. Het Ontwikkelingsplan leverde een schetsstudie met een aantal voorstellen ter versterking van de Brink als 'robuuste groene parel', waarvan de volgende nog van toepassing zijn en worden overgenomen:

- Het verwijderen van overbodige paden en verharding.
- Samenhang in materiaalgebruik in de zone voor het gemeentehuis en het tegenover liggende verharde plein. (natuurlijke keien)
- Opheffen van de zes parkeerplaatsen voor Brink 7 en daarvoor in de plaats drie bomen.
- Stimuleren (her)vestiging horeca/restaurant op Brink 7 met terras.
- Een nieuwe groenstructuur aan de achterzijde van de kerk.
- Een groenstructuur op de Brink, die anticipeert op de noodzakelijke verjonging van het bomenbestand. (nader uitwerken)
- De multifunctionaliteit van de Brink staat centraal, van verstild tot bruisend, van markten tot evenementen en feesten. (Inrichtingselementen mogen geen belemmeringen oproepen voor andere vormen van gebruik)

Van de verschillende opties voor een locatie voor de muziekkiosk uit het Ontwikkelingsplan beveelt deze Integrale Visie er één aan, namelijk de meest centraal gelegen plek ten opzichte van de terrassen van waaraf optimaal zicht is op de nieuwe voorziening. Daartoe moeten maximaal vier bomen verdwijnen. Alternatieve parkeergelegenheid in de omgeving worden gevonden. De muziekkiosk staat op beoogde plek midden in het deel met de grootste drukte en gaat als beeldmerk aan de Breestraat functioneren, dat toeristen kan verleiden een kijkje te nemen. Bezoekers op de fiets moeten deze op logische plekken kunnen stallen. Met een juiste herinrichting van de Brink die inspeelt op samenwerking tussen de horeca en de evenementen organisatie kan de Brink (weer) het bruisende dorpshart van Sint Anthonis worden.



Een bruisende Brink



B. De Merret

Uitgangspunten:

De verhuizing van Jan Linders naar een andere, ruimere locatie binnen Sint Anthonis maakt herontwikkeling van De Merret en omgeving gewenst. Daarvoor geldt als randvoorwaarde, een planontwikkeling geënt op de bestaande situatie, die mede daardoor gefaseerd kan plaatsvinden, te weten door:

- Een bebouwingstructuur die verwant is aan de bestaande, uitgaande van sloop nieuwbouw; pand Linders, Breestraat 13,15,16, Henri Dunantstraat 1 en eventueel 5¹⁷.
- Een ontsluitingsstructuur die verwant is aan de huidige (inrit vanaf de Breestraat uitrit op de Henri Dunantstraat)
- Een ontwikkeling die meerwaarde biedt aan herbestemming van het gemeentehuis dat bouwkundig zo veel mogelijk gehandhaafd blijft.
- Voldoende parkeerplaatsen voor zowel nieuwbouw als voor de functies aan de Brink.

Stedenbouwkundig planvoorstel

- Aan Breestraat en Henri Dunantstraat maximaal zes 'dorpspanden' met daarin:
 - o Voorstel A: 12 grondgebonden woningen in drie verdiepingen (maximaal circa 270 M2),

met een kleine tuin op het zuiden en eventueel een dakterras op de derde woonlaag. Met voordeur aan Breestraat en achterdeur aan tuinzijde.

- o Voorstel B: circa 30 appartementen bestaande uit grondgebonden woningen (gelijkvloers circa 90 M2) met voordeur aan de Breestraat zijde en kleine tuin op het zuiden en bovenwoningen inclusief dakterras en balkon.
- o De architectuur van dit project wordt aan de zijde van de Breestraat en Henri Dunantstraat geheel conform de aanbevelingen uit de *Ontwikkelingsvisie Oelbroeck 2025*. (zie bijlage)

- Op de huidige locatie van Jan Linders:

- o Circa 40 appartementen rondom een kleine binnentuin, vrijwel alle georiënteerd op het westen, zuiden of oosten.
- o Circa 400 m2 bergingen, garageboxen, utilitaire ruimtes op maaiveld

Parkeren:

- Op maaiveld zijn circa 60 parkeerplaatsen, voor de woningen en de nieuwe functies in het raadhuis.
- Op maaiveld circa 40 parkeerplaatsen voor bezoekers van De Brink. (Dit betekent dat de skatebaan verplaatst moet worden naar een zichtlocatie op de Brink)

¹⁷ Henri Dunantstraat 5 is een fraai pand dat, gehandhaafd kan blijven binnen het De Merret-concept



De Merret; stedenbouwkundig plan

C. De Breestraat en dwarsstraten

De twee grote publieksaantrekkende locaties binnen het dorp zijn straks, de Brink en het nieuwe parkeerplein in Oelbroeck. Beide publieke ruimtes worden voor de voetganger goed en uitnodigend met elkaar verbonden

- 1. De verkeersaansluiting Breestraat - Henri Dunantstraat verschuift, zodat een regulier kruispunt ontstaat met de (verlegde) Remmensberg.
 - o Aan weerszijden van deze aansluiting ligt een kleinschalige informele parkeerterrein (met hagen) als overgang/poort naar het dorpscentrum, voor autoverkeer afkomstig van de Breestraat.
 - o Voor fietsverkeer tussen Breestraat oost en de Henri Dunantstraat is een directe verbinding opgenomen.
 - o Indien mogelijk kan de grote boom, die nu nog toe gehandhaafd bleef, ingepast worden.
 - o Bij de aanleg beide parkeerterreinen kunnen daaronder bijvoorbeeld infiltratiekratten ingebracht worden die regenwater vasthouden.
- 2. Een voetgangers route over een (ver)breed trottoir aan de zuidzijde van de Breestraat.
 - o De nieuwbouw aan Breestraat-zuidzijde (13,15,16) begeleidt op architectonisch aantrekkelijke manier deze voetgangersroute.
 - o Onderdeel van deze verbinding is een goede oversteek over de Breestraat ter hoogte van nr. 12.
 - o Voor de inmiddels uitgevoerde herinrichting van de Breestraat was het concept 'shared space' richtinggevend.
- 3. Een voetgangersroute langs Henri Dunantstraat 1 en 5 via de Molenstraat naar de Brink.
 - o De nieuwbouw aan de Henri Dunantstraat 1 en eventueel 5, begeleidt op architectonisch aantrekkelijke manier deze voetgangersroute.
 - o Zij die deze route volgen gebruiken ook de oversteek over de Breestraat ter hoogte van nr. 12 van en naar het parkeerplein
- 4. De nieuwe voet- fietsroute tussen de Brink en de scholen kruist de Breestraat vooralsnog met een zebrapad. Door, met een grote boom (herplanting) een fysieke versmalling in het wegprofiel aan te brengen remt het autoverkeer als vanzelf af. (zie F: bebouwing Breestraat noord 23-25)



Breestraat zuid en Henri Dinantstraat. Bestaand (boven) met
nieuwbouw en het behoud van villa Bloemenhof

D. Bebouwing Breestraat-zuid

Bij de herontwikkeling van De Merret worden ook betrokken de panden Breestraat 13, 15, 16 en de panden Henri Dunantstraat 1 en 5¹⁸. Voor de herontwikkeling geldt;

- De bestaande bebouwing maakt, perceelsgewijs, plaats voor nieuwbouw indien de eigenaar/bewoners daaraan willen meewerken.
- Voor nieuwbouw aan de noordzijde van de Breestraat geldt dat deze verhoudingen (hoogte en breedte) krijgt die harmoniëren met het centrumgebied.
- Als vuistregel geldt dat de bouwhoogte aan de Breestraat met tweezijdige bebouwing in principe niet groter is dan de helft van het straatprofiel van gevel tot gevel. Dat betekent een maximale hoogte van ± 10 meter, exclusief kap, voor nieuwbouw op de kavels Breestraat 16 t/m 21, vermits er een trottoir voor ligt met een breedte van minimaal 3,50 meter.
- De architectuur is Zuid-Nederlands dat wil zeggen:
 - o Alle nieuwbouw krijgt een langskap aan de straatzijde
 - o Aan de straatzijde zit in principe een voordeur
 - o Alleen Franse balkons zijn aan de straatzijde toegestaan.
 - o De ramen zijn smal en hoog.



Aan Breestraat zuidzijde enkele 'dorpspanden' aan een verbrede voetgangerszone

¹⁸ Henri Dunantstraat 5 is een fraai pand dat, gehandhaafd kan blijven binnen het De Merret-concept

E. Bebouwing Breestraat-noord

Aan de noordzijde van de Breestraat verdwijnen de panden Breestraat 6, 8, 10, 11 en 11A voor de nieuwe supermarkt, het parkeerplein en woningen. De panden 12, 14, 17, 19, 18a en 21 kunnen desgewenst op termijn ook plaatsmaken voor nieuwbouw op basis van samenwerking.

- Voor nieuwbouw aan de noordzijde van de Breestraat geldt dat deze verhoudingen (hoogte en breedte) harmoniëren met het centrumgebied.
- Als vuistregel geldt dat de bouwhoogte aan de noordzijde van de Breestraat met tweezijdige bebouwing dat deze in principe niet groter is dan de helft van het straatprofiel van gevel tot gevel. Dat betekent een maximale hoogte van ± 10 meter exclusief kap, voor nieuwbouw op de kavels Breestraat 16 t/m 21, vermits er een trottoir voor ligt met een breedte van minimaal 3,50 meter.
- De architectuur is Zuid-Nederlands dat wil zeggen:
 - o Alle nieuwbouw krijgt een langskap.
 - o Aan de straatzijde een voordeur
 - o Alleen Franse balkons zijn aan de straatzijde toegestaan.
 - o De ramen zijn smal en hoog.
 - o Gecombineerd bewoners parkeren plaats op privaat terrein bereikbaar vanaf de Breestraat. (poort, opening)



Aan de noordzijde van de Breestraat kan lage bebouwing plaatsmaken voor nieuwbouw, met parkeren op het eigen achter terrein

F. Bebouwing Breestraat-noord (nrs. 22 t/m 25)

Ter hoogte van De Brink komt op de kavels 23 en 25 nieuwbouw met een appartementen complex . Door sloop van het pand 'Heemschut' kan de voet-fietsverbinding tussen De Brink en de scholen aangelegd worden. De *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* deed voor deze locatie de volgende aanbevelingen:

- Een statig dorpspand (type 'Logement') met maximaal 16 appartementen
 - o Bebouwd oppervlak; ± 400 m²
 - o ± 4 m. terugliggend ten opzichte van de trottoirrand Peter Zuidstraat
 - o Drie bouwlagen met bewoonde kap
 - o Max. 7 appartementen per etage (50 m²)
 - o In de kap; max. 2 loft woningen beperkt zichtbaar (dakkapellen)
 - o Symmetrische opzet, alzijdige oriëntatie,
 - o Aantrekkelijk qua detaillering (hoge complexiteit)
 - o Architectuur: Zuid-Nederlands (Bijlage)
- Eventueel ± 300 m² BVO op begane grond (t.b.v. horeca, galerie of andere invulling die aansluit bij de ambities van de gemeente)
- Minimaal 14 parkeerplaatsen op eigen achterliggend terrein
- Boxen/bergingen op eigen terrein (overdekt)
- De voet- fietsverbinding tussen de Brink en de scholen loopt westelijk langs dit project.



Oversteek plaats in Breestraat. Hoe het was (boven) en hoe het kan worden binnen het shared space concept.

G. Locatie Van de Weem (Breestraat 5)

Het *Ontwikkelingsplan Centrum Sint Anthonis uit 2011* stelde dat 'deze bebouwing niet past in het gewenste beeld van de Breestraat als belangrijke ruimtelijke drager van het dorp'. Gedacht werd aan een complex woningen, die de rooilijnen van de Breestraat, de Bremheuvel volgen'. De *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025* beschreef de beoogde nieuwbouw; maximaal drie bouwlagen, alzijdige oriëntatie (geen gesloten gevels) en upgradering van omliggend gebied door herinrichting. Begin 2020 ontving de gemeente Sint Anthonis een bouwplan met;

- ± 14 appartementen in een geleed verlopend hoekgebouw
 - o Aan de oostzijde, grenzend aan het parkeerterrein maximaal drie lagen met kap
 - o Op minimaal 15 meter afstand van Bremheuvel 7, twee bouwlagen met kap
 - o De gevels volgen de richting van de aangrenzende wegen in de rooilijn.
- De trottoirbreedte aan de noordzijde minimaal 2 m.
- Overdracht van ± 300 m² gemeentegrond (nu in gebruik als openbaar gebied)
- Twee vrijstaande huizen aan respectievelijk de Breestraat en Bremheuvel op de rooilijn van de aangrenzende losse bebouwing



Op de locatie Van de Weem

H. Supermarkt 2.0 met bovenwoningen

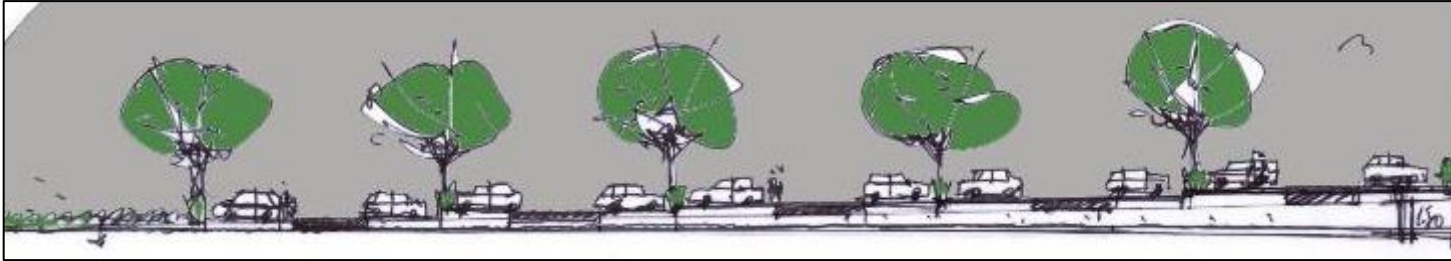
De nieuwe supermarkt komt op een in het oog springende locatie te liggen parallel aan de Breestraat, terwijl de bebouwing front maakt naar de dorpskern. Het parkeerplein, loopt waardoor het enigszins terrasvormig verloopt van de lager gelegen Breestraat naar het iets hoger gelegen 'groene carré' (hoogteverschil ± 1,50 meter) Boven de supermarkt bevinden zich aan drie zijden appartementen. Op de begaande grond zijn waar mogelijk ramen en zodanig vormgegeven dat gesloten gevels niet als storend worden ervaren. (fraai metselwerk). Nabij de hoofdingang is ruimte voor kleine zeer transparante driehoekige kiosk.

De nieuwe supermarkt staat op het scharnierpunt tussen Breestraat en Oelbroeck. Het parkeerplein ligt in het verlengde van het Multi Functioneel Centrum met groene carré. Met deze situering wordt dit, nu nog enigszins verborgen gebied, ruimtelijk bij de Breestraat en het centrumgebied getrokken.

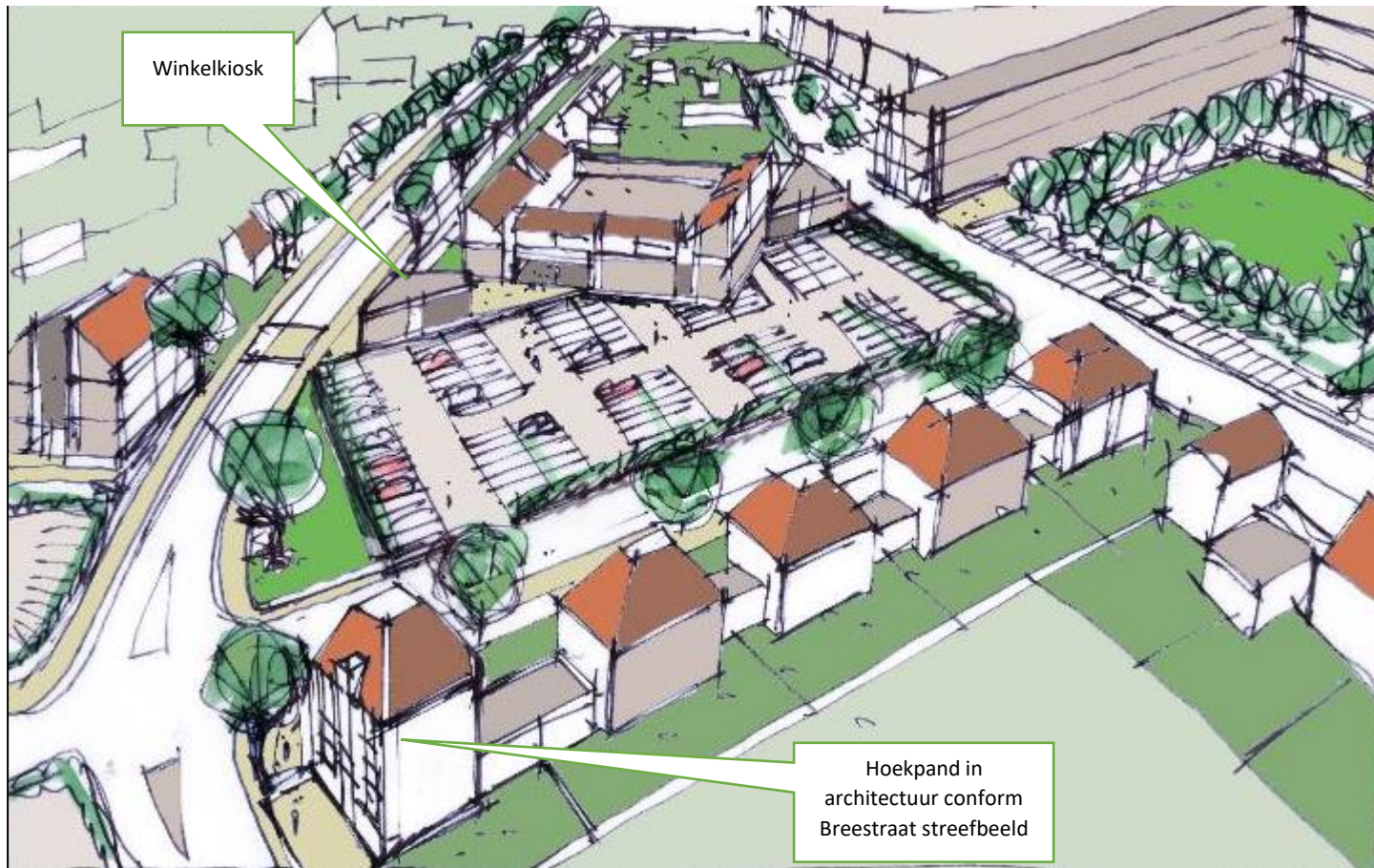
Programmatisch gelden de volgende randvoorwaarden:

- Supermarkt oppervlakte ca 2100 m² BVO (circa 45x45 m². met uitbouw)
- Laad en losplaats tussen de supermarkt en de woning Breestraat 3 (afstand circa 10 meter)
- De gevel supermarkt aan Breestraat ligt circa 3 m. voor rooilijn woning Breestraat 3.
- De afstand tussen deze gevel en de straat is circa 10 meter en biedt ruimte aan een trottoir en groen.
- Boven de supermarkt bevinden zich 8-12 appartementen in een bouwlaag. (woningen zijn gewenst vanwege de ligging in de dorpskern en dragen bij aan levendigheid en gevoel van sociale veiligheid in de omgeving, ook 's avonds)

- Vanuit de bovenwoningen is naar drie zijden uitzicht op; Breestraat, parkeerplein en MFC met groene carré. (dit uitzicht verklaart de enigszins vooruitgeschoven positie van de supermarkt op het parkeerplein)
- Circa 10 private bewoners parkeerplaatsen worden aangelegd op de heringerichte parkeer-hof naast het MFC.
- Aan oostzijde van de supermarkt ligt een parkeerplein van minimaal 38 x 84 meter, met ca 100 parkeerplaatsen.
- Dit parkeerplein heeft een **inrit** op de verlegde Remmensberg nabij de Breestraat en een **uitrit** op de verlegde Remmensberg nabij het groene carré.
- De bezoeker van de supermarkt rijdt van zuid naar noord, door het hart van het parkeerplein, op zoek naar een parkeerplaats in de parkeervelden aan weerszijden.
- Het geringe hoogteverschil van ca 1.20 m. tussen het hoger gelegen groene carré en de lager gelegen Breestraat vraagt om een inrichting van het plein, die met zorg plaatsvindt.
- Aan oostzijde van het parkeerplein ligt de verlegde Remmensberg, waarlangs enkele woningen gebouwd kunnen worden die het plein en de straat ruimtelijk begrenzen. (zie: Woningen aan Remmensberg oostzijde)
- Voor de bevoorrading van de supermarkt geldt;
 - o transportverkeer naar de supermarkt komt via de aansluiting op de Peter Zuidstraat (eenrichtingverkeer)
 - o Laden en lossen vindt plaats in een laad- en los-hof tussen de supermarkt en de woning Breestraat 3
 - o De uitrit van de laad- en los hof is direct op de Breestraat.
- De architectuur van het gebouw moet op zo'n in het oog springende locatie zeer hoogwaardig zijn.



Langsdoorsnede parkeerplein met hoogteverschil van circa 1.50 meter



I. Woningen aan Remmensberg

Remmensberg oostzijde

Aan de verlegde Remmensberg, die parallel loopt aan het parkeerplein, kunnen vijf tot acht woningen gebouwd worden, waarvan de achtertuinen aansluiten op de achtertuin van Breestraat 12. Deze woningen bestaan uit maximaal drie bouwlagen inclusief kap en zijn overwegend georiënteerd op zowel het plein als de achtertuin. Langs de weg voor deze woningen ligt een trottoir (3,50 m) met daarin op vier plekken plaats voor een boom. De bewoners parkeren hun auto op eigen terrein voor de garage. De woning op de hoek van Remmensberg en de Breestraat sluit in architectuur en qua ligging aan bij het streefbeeld voor nieuwbouw aan de Breestraat.

Remmensberg- zuidzijde

Aan de zuidzijde van Remmensberg kunnen 4 tot 6 woningen gebouwd worden, bijvoorbeeld in het type twee onder een kap, met een vijf meter diepe voortuin en achtertuinen op het zuiden, die via een achterpad bereikbaar zijn. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



J. Wonen bij de boomsingel

De infrastructuur in de driehoek ter hoogte van de te handhaven boomsingel wordt op hoofdlijnen conform de *Gebiedsvisie Oelbroek 2025*, met dien verstande dat Oelbroeck nu ook voor autoverkeer ontsloten wordt vanaf de Peter Zuidstraat.

De weg door het plangebied tussen Peter Zuidstraat en de noordzijde van nieuwe supermarkt is, mede door de nieuwe aansluiting op de Peter Zuidstraat circa 5 meter naar het noorden verschoven. (de parkeerstrook parallel aan het groene carré, nu in gebruik voor en door het MFC, schuift in zijn geheel ook circa 5 meter op naar het noorden)

De ontsluiting op de Peter Zuidstraat verloopt als eenrichting verkeer, waar ook expeditie verkeer komende vanaf de Peter Zuidstraat naar Jan Linders gebruik van maakt.

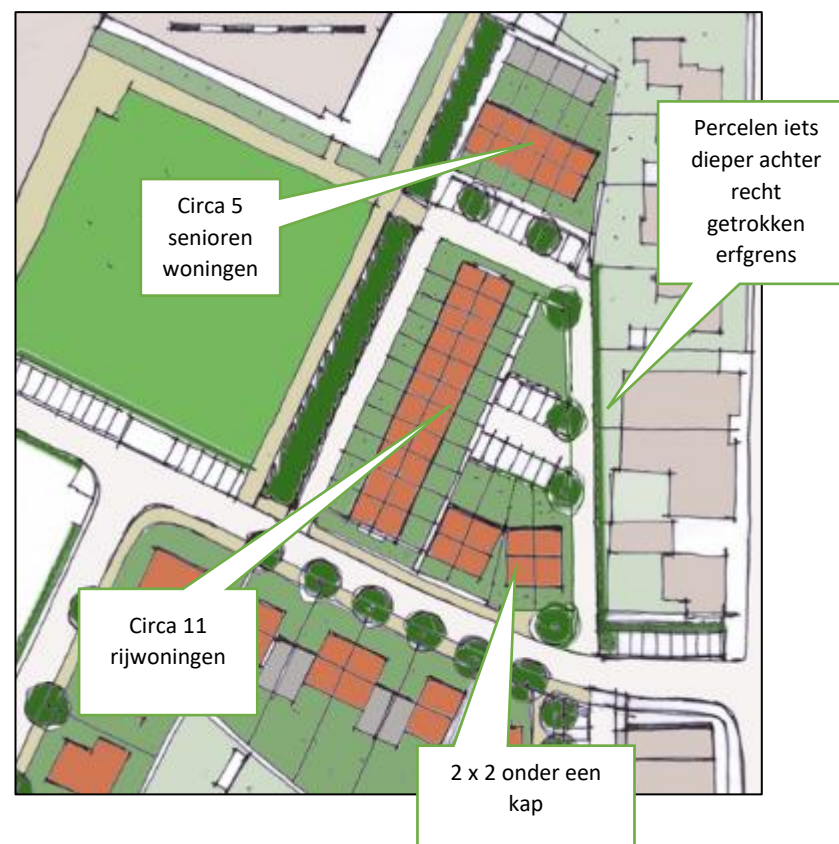
Op de aangekochte kavel Peter Zuidstaat 3 is behalve voor de ontsluitingsweg ook ruimte voor ca 8 parkeerplaatsen.

Met de eigenaren van de panden Peter Zuidstraat 5 t/m 11 is overeengekomen dat hun achtertuinen een geringe uitbreiding kunnen krijgen. Deze uitbreiding loopt op van 0-circa 7 meter voor de kavels 5 t/m 11. De nieuwe erfbegrenzing vormt een rechte lijn en bestaat over de gehele lengte van circa 60 meter uit een uniforme hoge haag (beeldkwaliteit) In de haag zitten op nader te bepalen locaties toegangen naar betreffende percelen. In de driehoek, gevormd door de te handhaven boomsingel en de achterzijde van de kavels aan de Peter Zuidstraat, worden circa 20 grondgebonden huizen gebouwd te weten: circa 10 rijwoningen, 5 seniorenwoningen, 4 woningen als twee onder een kap)

De verkaveling biedt ruimte aan 44 parkeerplaatsen waaronder 11 op eigen terrein.

Het voet- fietspad, tussen Brink en scholen, loopt op informele wijze door het nieuwe buurtje parallel aan de achtertuinen aan de Peter Zuidstraat.

Voor de architectuur van de woningen gelden de aanbevelingen uit de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*.



K. Wonen aan het 'Brinkpad'

De voet- fietsverbinding tussen de Brink en de scholen loopt over de kavel Breestraat 22

Het pad wordt als uitloper van de Brink ervaren indien;

- de bestrating verwant is met de historische bestrating op de Brink, maar wel fietsvriendelijk.
- door begeleidende boombeplanting, aan de west- of oostzijde van het pad.
- begeleidende geknipte hagen, als erfafscheiding met Breestraat 20 en achter de tuinen van Peter Zuidstraat 5 t/m 11.)

Het voet- fietspad wordt aan de oostzijde begrensd door;

- een smalle groenzone met daarachter veertien parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwbouw aan de Brink. (de groenzone ligt even boven maaiveld en vormt daardoor een zichtbare scheiding naar het private terrein met de parkeerplaatsen.

Het pad wordt aan de westzijde begrensd door:

- bestaande bebouwing (Makelaar) Breestraat 20
- vier bomen begeleiden het pad ter hoogte van de kavel van Breestraat 20.
- Meer noordelijk is ruimte voor vijf woningen met uitzicht op het pad (sociale veiligheid)



L. Voormalige Emté

Het pand van vroegere supermarkt Emté wordt verbouwd ten behoeve van woningen. Circa zes woningen kunnen op de begane grond worden toegevoegd als ook een bovenwoning, wat het totaal, inclusief de aanwezige bovenwoningen, brengt op 10. Het aantal parkeerplaatsen wordt teruggebracht naar circa 15 waardoor veel verharding plaats maakt voor groen. Achter de L-vormige bebouwing wordt een gezamenlijke tuin aangelegd. De bebouwing met eigen erf wordt omlijst met groen en voortuinen waarmee het zich harmonisch voegt in de bebouwingstructuur van het dorp.



Emté nog in gebruik



M. Herbestemming Raadhuis

Het pand van het huidige raadhuis kan in drie waarden worden uitgedrukt ¹⁹

De **gebruikswaarde** hangt af van gemeenschappelijke en individuele ervaringen en verwachtingen van mensen. En betreffen zowel het gebouw als de directe omgeving. Voor beide geldt dat veel facetten van het maatschappelijke leven aan bod komen
Deze **culturele waarde** reikt verder dan de specifieke behoefte van het gebouw, die met het verdwijnen van de gemeentelijke organisatie verval. De culturele waarde van het gemeentehuis is hoog omdat de bebouwing het verhaal vertelt van dertig jaar opgelegde gemeentelijke herindelingen, en hoewel het oudste raadhuis uit dit verhaal verdween is het belangrijk genoeg om doorverteld te worden
De **toekomstwaarde** heeft te maken met de geschiktheid voor andere bestemmingen (flexibiliteit)

Vooruitlopend op de discussie blijkt uit eerste reacties dat het gebouw gehandhaafd moet blijven evenals de grote hal, die mogelijk als 'Open Kunsthal' ingericht plaats kan bieden aan een Grand Café.



Nu nog raadszaal straks de open 'Kunsthal Sint Anthonis'?

¹⁹ Ruimte voor Architectuur (1991) pp. 15-18



De Brink met in de 'Kunsthall' onder andere een 'Grand Café'



De Brink met appartementen 'Logement' (links) en de muziekkiosk (midden)

Bijlagen

Bijlage A. De Brink

Muziekkiosk

Voor herinrichting van de Brink speelt het initiatief van de Stichting Brinkiosk die zich sterk maakt voor een muziekkiosk



In hun eigen woorden:

- *Motivatie voor de bouw van een kiosk op de brink*
Een brink moet leven, moet bruisen van activiteiten, moet het kloppend hart van de gemeenschap zijn. Menigeen ziet echter met pijn in het hart dat dit de laatste jaren niet meer het geval is. Vanuit de gemeenschap kwam daarom de wens naar voren om de kiosk weer een permanente plaats te geven op de Brink. Een ontmoetingsplaats voor alle inwoners, waar dorpsactiviteiten kunnen worden georganiseerd. Waar faciliteiten en voorzieningen (stoelen, tafels, geluidsinstallatie etc. en

nutsvoorzieningen) in de technische- en opslagruimte aanwezig zijn om deze activiteiten makkelijk en laagdrempelig te kunnen organiseren. Nu moet iedere initiatiefnemer van een evenement steeds weer zelf alle voorzieningen regelen en met diverse partijen afspraken maken.

- *Meerwaarde kiosk in het bestaande 'historisch ensemble'*
De kiosk is zodanig ontworpen dat deze naadloos past in de historische omgeving. Sterker nog de kiosk vraagt weer aandacht voor de fraaie historische panden (klooster, pastorie, kerk, bondsgebouw (3 Burgemeesters) en het oude schoolhuis de Bottermien) aan de achterzijde en bezijden het plein en heeft alleen daarom al meerwaarde. Schrijver Anton Coolen noemde en roemde het kerkplein en de Brink van ons dorp ooit als het mooiste plein van heel Brabant. De kiosk creëert weer een moment/attentiewaarde om dit ook naar buiten toe te 'verkopen'.

Wat is het belangrijkste doel?

Het belangrijkste doel met de kiosk is, zoals gezegd, meer activiteiten, meer 'leven'/reuring op de Brink te genereren. De Brink moet weer het kloppend hart van ons dorp worden. Het moet weer de plaats zijn waar mensen elkaar ontmoeten en verbindingen tussen de verschillende geledingen in de gemeenschap (inclusieve maatschappij) tot stand komen. De activiteiten in en rond de kiosk kunnen bijdragen aan de versterking van de sociale cohesie binnen onze gemeente. Een afgeleid doel is dat de activiteiten in en rond de kiosk tevens een impuls geven aan het toerisme en recreatie én daarmee aan de bedrijvigheid in de gemeente Sint Anthonis. Hierdoor kunnen ook andere voorzieningen wellicht 'overeind' blijven en ontstaat er een 'win-win' situatie voor meerdere partijen.

- *Activiteiten, waar denken we aan?*

In de gesprekken met verschillende verenigingen zijn al tal van ideeën voor nieuwe activiteiten opgekomen die bij realisatie van de kiosk kunnen worden uitgewerkt. In totaal mikken we op zo'n 20-25 activiteiten in de periode april t/m september. Denk daarbij aan: concerten van harmonieën en blaaskapellen uit de gemeente, voorstellingen van de plaatselijke toneelverenigingen, festivals (dixieland-jazz, troubadours, dj's, smartlappen), talentenjachten, straattheater, presentaties (kunstmarkt, brocante markt, agro-food markt) en evenementen (Brinkevent, Kunstdorp Sint Anthonis). Verder kan de kiosk gebruikt worden voor jurering (koningsschieten, paardenfokdag, prijsuitreiking carnavalsoptocht etc.). Belangrijk om te vermelden is ook dat er inmiddels één aanspreek- en coördinatiepunt is voor alle activiteiten op de brink, de commissie Bruisende Brink welke gelieerd is aan de dorpsraad. Deze commissie stelt ook het (zomer) programma vast en legt de contacten met de gemeente, omwonenden etc. Specifiek voor de kiosk is er inmiddels ook een beheergroep van vrijwilligers. Voor verdere informatie over de kiosk en activiteiten verwijzen we graag naar de aanvraag die we hebben ingediend voor een bijdrage uit het programma Vitale Kernen. Deze aanvraag resulteerde in de volle steun van zowel gemeente als dorpsraad.'

De Stichting Brinkiosk deed onderzoek naar de meest optimale locatie voor de kiosk. Dit onderzoek leidde tot een notitie (20 november 2020) met zes verschillende locaties, waarvan vijf op het 'schuttersveld' en één op het verharde deel van de Brink voor 'De drie Burgemeesters'. Laatstgenoemde locatie scoorde hoog vanwege de zichtbaarheid vanaf de Breestraat, maar ging wel ten koste van parkeergelegenheid. De meest aanbevolen plek (Zie deelproject A) is op 4 februari 2021 aan initiatiefnemers voorgelegd. Men liet weten zich goed in die locatie te

kunnen vinden, de wens uitsprekend dat de kiosk op zo korte mogelijke termijn kan worden gebouwd,



Inrichtingsvoorstellen

De gemeente Sint Anthonis heeft Newae opdracht gegeven voor het aanleveren van enkele herinrichtingsvoorstellen op De Brink. Zo is vanuit het dorp de wens geuit naar een voor fietsers meer comfortabele verharding dan de huidige keien. Newae leverde een fotomontage waarmee zijn aantoont dat andere materiaalkeuzen leiden tot opdeling van de bestaande 'shared space' in zones. Dat staat nogal haaks op de aanbevelingen uit het Ontwikkelingsplan Sint Anthonis uit 2011 naar meer ruimtelijke samenhang.

Tijdens haar onderzoek liep Newae aan tegen het parkeren van auto's op het verharde deel nabij de kerk, ook op doordeweekse dagen. Dat kerkbezoek dat slecht ter been is de auto graag in de nabijheid van de kerk parkeert is begrijpelijk, maar de Brink mist daardoor het gewenste idyllisch karakter, te meer omdat de inrichting van voetpad dat leidt naar de informele parkeerplek, op autoverkeer moet worden afgestemd. In overleg met Newae is geadviseerd om de Brink primair voor voetgangers in te richten. Dat betekent handhaving van de kleine natuurstenen keien en de toepassing daarvan over het bestaande padenstelsel.



Bijlage B. De Merret

Tussen de gemeente Sint Anthonis en Region Vastgoedontwikkeling is een intentieovereenkomst gesloten onder meer voor de herontwikkeling/transformatie van de Breestraat 13, 15, 16 en 16 A met als inzet deze te verwerven. Hierover zijn inmiddels afspraken gemaakt die werden opgenomen in een anterieure overeenkomst. In opdracht van Region Vastgoedontwikkeling verrichtte het bureau SRO een kleine studie *Centrumplan Sint Anthonis* (juni 2020) naar onder meer de herontwikkeling van een groter deel aan en van De Merret en het gemeentehuis.

In steekwoorden worden daarin genoemd:

Analyse:

- Gebied De Merret levert weinig bijdrage aan versterken dorpsidentiteit.
- Pleintje aan Molenstraat draagt weinig bij aan versterken dorpshart
- Parkeren inefficiënt
- Uitstraling panden aan de Breestraat onvoldoende
- Beperkte relatie met Brink
- Panden van winkels en bovenliggende woningen ogen al gedateerd
- Restaurant Bloemenhof profiteert niet van de Brink
- Heldere relatie tussen Merret en Henri Dunantstraat-Breestraat ontbreekt

Herontwikkeling gemeentehuis

- Meer transparante gevel, contact binnen-buiten
- Gebruik buitenruimte
- Behoud semi-openbare doorgang als verbinding tussen Merret en

De Merret: transformatie naar woongebied

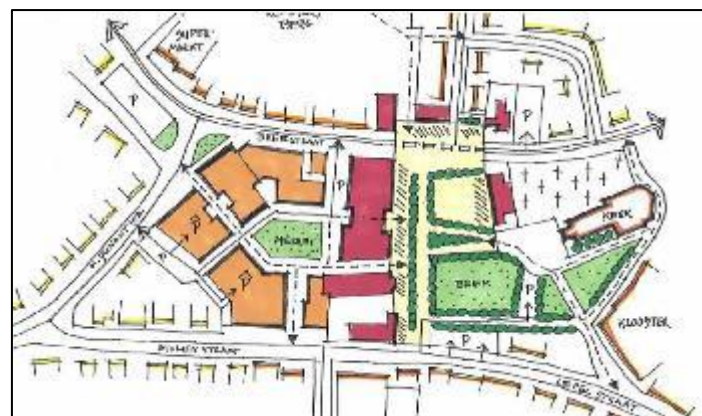
- Gebied biedt ruimte voor compact/gestapeld wonen (centrum dorps)
- Hoger bouwdeel op hoek Breestraat-Henri Dunantstraat
- Aandacht voor woonkwaliteit, wonen rond centraal groen pleintje

Versterken relatie langzaam verkeer tussen Brink – Merret – nieuwe

- supermarktlocatie

Autoverkeer

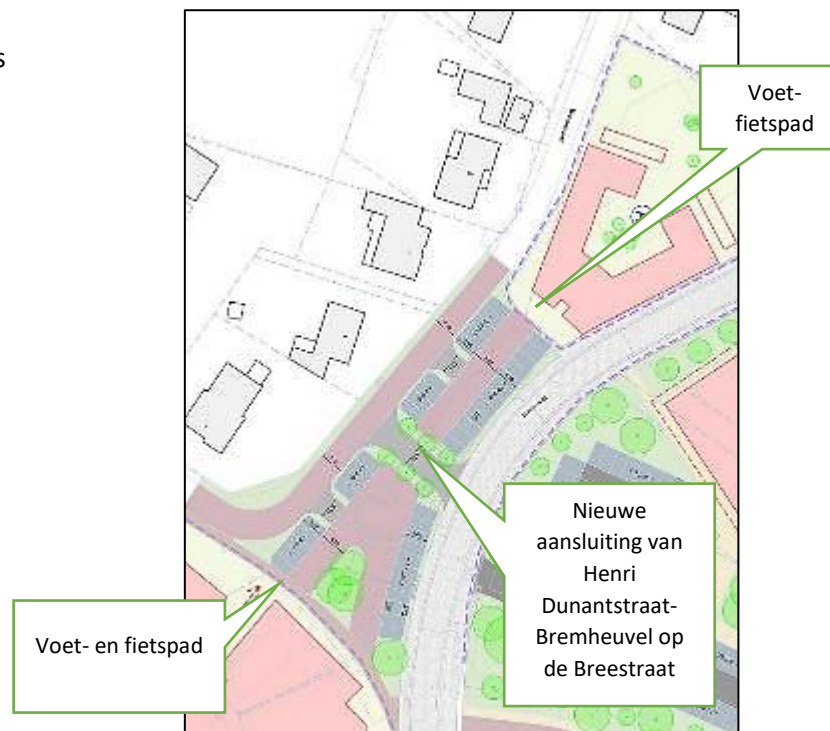
- Beperkte toegankelijk vanaf Breestraat, niet autotoegankelijk vanaf Molenstraat
- Hoofdontsluiting via Henri Dunantstraat
- Gebouwd parkeren
- Behoud openbaar parkeren overzijde Henri Dunantstraat-Bremheuvel



Schetsvoorstel uit Centrumplan Sint Anthonis door bureau SRO

Bijlage C. De Breestraat en dwarsstraten

De te wijzigen aansluiting van de Henri Dunantstraat en Bremheuvel op de Breestraat, zoals werd aanbevolen in de *Gebiedsvisie Oelbroeck 2025*, is door Newae in een eerste concept op kaart gezet. (31 augustus 2020) Met de beoogde aansluiting moet een veilig kruispunt ontstaan met de Breestraat en de tegenoverliggende verlegde Remmensberg. Het gebogen verloop maakt dat het auto verkeer met lage snelheid rijdt. Veel fietsers kunnen dit kruispunt mijden door gebruik te maken van de korte verbinding van en naar de Breestraat. (zie kaartje)



Uitsnede uit de kaart van Newae (31 augustus 2020)

Bijlage D. Bebouwing Breestraat-zuid (nrs. 13 t/m 16) e.o

Tussen de gemeente Sint Anthonis en Region Vastgoedontwikkeling is een intentieovereenkomst gesloten onder meer voor de herontwikkeling/transformatie van de Breestraat 13, 15, 16 en 16 A met als inzet deze te verwerven. Hierover zijn volgens zeggen afspraken gemaakt die opgenomen werden in een anterieure overeenkomst. Als de planontwikkeling beperkt blijft tot genoemde panden ontstaat een negatief resultaat, aldus Region vastgoedontwikkeling, die voornemens is om meer panden te betrekken bij de planontwikkeling. (zie ook Bijlage B De Merret)

Bijlage F. Bebouwing Breestraat-noord (nrs. 22 t/m 25)

Stiphout projectontwikkeling ontwikkelt, binnen de contouren zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Oelbroeck 2025, een bouwplan op de kavels Breestraat 23-25, die kort samengevat neerkomen op:

- ± 14 appartementen
- ± 300 m² BVO op begane grond (t.b.v. horeca, galerie of andere invulling die aansluit bij de ambities van de gemeente)
- 14 pp. In boxen/bergingen op eigen terrein (overdekt)
- Bebouwd oppervlak; ± 400 M²
- ± 4 m. terugliggend ten opzichte van de trottoirrand Peter Zuidstraat
- Drie bouwlagen met kap (begane grond ± 4 m. hoog)
- Max. 7 appartementen per etage (min. 50 M²)
- In de kap; max. 2 loft woningen beperkt zichtbaar (dakkapellen)
- Symmetrische opzet, alzijdige oriëntatie,
- Aantrekkelijk qua detaillering (hoge complexiteit)
- Architectuur: Zuid-Nederlands

Door het architectenbureau Visser en Bouwman is een schetsvoorstel geleverd als aanzet tot een bouwplan. De haalbaarheid daarvan wordt onderzocht.



Bijlage G. Locatie Breestraat 5 (van de Weem)

Voor een bouwplan op de locatie Van de Weem is door AGS architecten een studie verricht die leidde tot een planvoorstel (januari 2020). Dit wordt nader uitgewerkt binnen de contouren van de Integrale Visie en in aansluiting daarop het bestemmingsplan.



Planvoorstel voor woningbouw op de locatie Van de Weem door AGS architecten. (9 januari 2020)



Plankaart gemaakt door AGS architecten voor woningbouw op de locatie Van de Weem (9 januari 2020)

Bijlage H. Supermarkt 2.0 met bovenwoningen

Voor de nieuwe supermarkt zijn door AGS architecten en Concept.nl, in opdracht van Jan Linders, enkele studies verricht (24 april 2020) gericht op een bouwplan met bovenwoningen. In eerste instantie werd uitgegaan van bovenwoningen in twee lagen onder een kap. (januari 2020) Om uiteenlopende redenen wordt nu uitgegaan van een woonlaag onder een kap met het voorstel uit 2020 als referentiekader.

De supermarkt heeft een oppervlakte ca 2100 m² BVO (circa 45x45 m² met uitbouw van circa 100 m²)

Over de laad- en losplaats tussen de supermarkt en de woning Breestraat 3 zijn naar betreffende bewoners afspraken gemaakt over de minimale afstand tussen de woning en de supermarkt.

Voor een goede verkeersafwikkeling op het parkeerplein met circa 100 parkeerplaatsen zijn eveneens studies verricht. De inrichting zoals voorgesteld in de Integrale Visies 2030 voldoet aan de eisen vanuit de supermarkt.

Voor de bovenwoningen worden parkeerplaatsen aangelegd op de heringerichte parkeer-hof naast het Multi Functioneel Centrum Oelbroeck.



Referentiebeeld voor de supermarkt met bovenwoningen door AGS uit januari 2020. Anders dan hier afgebeeld opteert de opdrachtgever voor bovenwoningen in een laag.



Bijlage I. Woningen aan Remmensberg oost- en zuidzijde

Op 5 november 2020 tekende de Gebr. Van Stiphout een intentieovereenkomst met de gemeente Sint Anthonis voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Oelbroeck. In opdracht van Van Stiphout werden vervolgens verkavelingsstudies verricht door het architectenbureau Visser en Bouwman binnen het aanbevolen stedenbouwkundig plan. Voor de woningbouw aan Remmensberg werd op 24 februari 2021 bijgevoegde verkaveling aangeboden met een suggestie voor het woningtype en de architectuur.



Bijlage J. Woningen in de driehoek

Op 5 november 2020 tekende de Gebr. Van Stiphout een intentieovereenkomst met de gemeente Sint Anthonis voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Oelbroeck. In opdracht van Van Stiphout werden vervolgens verkavelingsstudies verricht door het architectenbureau Visser en Bouwman binnen het aanbevolen stedenbouwkundig plan. Voor de woningbouw in de driehoek werd op 24 februari 2021 bijgevoegde verkaveling aangeboden met een suggestie voor het woningtype en de architectuur.



Bijlage K. Wonen aan het 'Brinkpad'

Op 5 november 2020 tekende de Gebr. Van Stiphout een intentieovereenkomst met de gemeente Sint Anthonis voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Oelbroeck. In opdracht van Van Stiphout werden vervolgens verkavelingsstudies verricht door het architectenbureau Visser en Bouwman binnen het aanbevolen stedenbouwkundig plan. Voor de woningbouw aan de langzaam verkeersroute van en naar de Brink werd op 24 februari 2021 bijgevoegde verkaveling aangeboden met een suggestie voor het woningtype en de architectuur.



Bijlage L. Locatie voormalige Emté

Voor het pand van de inmiddels leegstaande supermarkt Emté zijn enkele studies verricht (24 april 2020). Vooralsnog is het idee om op de begane grond het vloeroppervlak terug te brengen ten behoeve van vier woningen onder de bestaande vier bovenwoningen en daar nog twee wooneenheden aan toe te voegen. Binnen dit concept komen op het eigen terrein; een gemeenschappelijke tuin, 15 parkeerplaatsen en bijbehorende bergingen.



Bijlage M. Herbestemming gemeentehuis

PM



Norbruis Stedebouw & Advies
Europaplein 15 Amsterdam
www.norbruis.eu

