VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	945440/945589
Datum Presidium	24 januari 2019
Datum raadsvergadering	26 februari 2019
Datum B&W besluit	15 januari 2019
Portefeuillehouder	F. van der Wiel
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	Bram Daamen

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Moonslaan 22 te Maarheeze

Aan de raad

Voorstel:
1. Het bestemmingsplan 'Moonslaan 22 te Maarheeze' met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPMHZ5022-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPMHZ5022-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal niet van toepassing is bij sloop-nieuwbouw en het risico op eventuele planschade is afgedekt door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst.

Motivering:
Op 14 december 2017 is een formeel verzoek ontvangen namens mevrouw J.MJ. Coumans (bijlage 1). In dit verzoek wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het opstellen van een bestemmingsplan om de huidige woning te slopen en een nieuwe woning daarvoor terug te bouwen elders op hetzelfde perceel gelegen aan de Moonslaan 22 te Maarheeze.

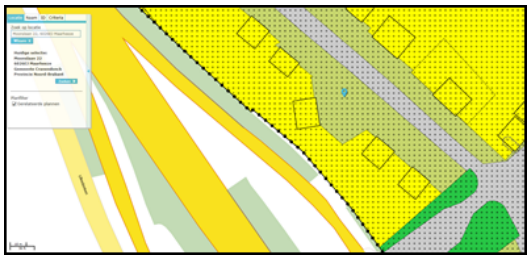
<u>Planlocatie</u>
De planlocatie ligt aan de Moonslaan 22 te Maarheeze. Kenmerkend zijn de ruime opzet van de straat, de percelen en de woningen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie A, nummer 5049. Het perceel is 3300m2 groot waarop een bestaande woning is gelegen en grenst aan de achterzijde aan de A2 oprit richting van Eindhoven. De huidige woning ligt gedraaid en dicht tegen de A2 (oprit) aan gebouwd. De nieuw te bouwen woning ligt verder van de A2 af en meer in lijn met de naastgelegen woningen. Op de figuur hieronder is de planlocatie blauw gearceerd.



Figuur 1 Locatieaanduiding in Maarheeze

Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' (vastgesteld op 25-06-2013) en het perceel is voorzien van de bestemming wonen met bijbehorend bouwvlak en de bestemming 'tuin'. Zoals te zien op de kaart is de positionering van de woning compleet anders dan de rest van de woningen in de straat. De realisatie van de beoogde nieuwe woning op het perceel is niet mogelijk omdat deze gerealiseerd wordt buiten het bestaande bouwvlak. Een woning mag enkel binnen een bouwvlak gebouwd worden. Voor het mogelijk maken van het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan

Achtergronden/eerdere besluitvorming

De initiatiefnemer heeft op 14 maart 2017 het college van burgemeester en wethouders gevraagd medewerking te verlenen aan het opstellen van een bestemmingsplan om 2 nieuwe woningen ter plaatse van de bestaande woning op het perceel van de Moonslaan 22 te Maarheeze te kunnen realiseren.
Omdat er ter plaatse van de Moonslaan 22 te Maarheeze geen goed woon-en leefklimaat kan worden gegarandeerd vanwege de geluidsoverlast van de A2 alsmede de luchtkwaliteit is op 12 september 2017 door het college van B&W besloten om geen medewerking te verlenen aan een tweede woning, maar wel aan vervangende nieuwbouw (sloop – nieuwbouw) van de bestaande woning op het perceel.

Op 30 januari 2018 is door de raad positief besloten (zie bijlagen 1 en 2) op het formeel verzoek tot het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw van de woning aan de Moonslaan 22 te Maarheeze, kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie A, nummer 5049, onder de volgende voorwaarden:

- de nieuwe woning wordt levensloopbestendig gebouwd;
- de woning wordt zo veel mogelijk duurzaam gebouwd;
- de woning wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast;
- parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- er wordt een anterieure exploitatie overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten. Hierin wordt onder andere de planschade geregeld.

Deze voorwaarden zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. En tevens is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Duurzaamheid zal sloop-nieuwbouw betreffen: Een goed geïsoleerde woning met zonnepanelen in combinatie met een (hybride) warmtepomp installatie waardoor de EPC norm (aanzienlijk) lager komt te liggen dan de landelijke norm van 0,4.

Op 9 oktober 2018 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende planschadeverhaalsovereenkomst (bijlage 3). Tevens is toen door het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp besluit om hogere waarden toe te staan in het kader van de Wet Geluidhinder. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden Wet Geluidhinder hebben vanaf donderdag 18 oktober 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan en de hogere waarden. Ook zijn er ambtshalve geen wijzigingen aangebracht. Het bestemmingsplan en de hogere waarden in het kader van de wet Geluidshinder kunnen derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Toets Beleidskaders
In het formeel verzoek is het woningbouwinitiatief getoetst aan de beleidskaders (verordening ruimte, structuurvisie, woonvisie, het woningbouwprogramma, de nota omdenken en de verschillende gemeentelijke disciplines als stedenbouw, verkeer en milieu. Hieruit bleken geen bezwaren tegen het mogelijk maken van het initiatief.

Vooroverleg
Het voorontwerp bestemmingsplan is op 20 juni 2018 aan de gebruikelijke vooroverlegpartners toegezonden, zoals de provincie, Rijkswaterstaat en het Waterschap de Dommel. Zowel Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ontwerp bestemmingsplan
Ingevolge afdeling 3.4 Awb juncto artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan 'De Neerlanden ong. (naast nummer 10) te Budel' vanaf 18 oktober 2018 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en de Staatscourant en is tevens op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt. Tevens zijn omliggende eigenaren aangeschreven om hun reactie kenbaar te maken.
Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is door de bewoner van Moonslaan 22b naar aanleiding van dit plan een brief gestuurd welke is behandeld in de commissievergadering van 4 december 2018.

Ontheffing wet geluidshinder:
Uit onderzoek is gebleken dat er ontheffing verleend diende te worden voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de achtergevel van de nieuwe woning i.v.m. wegverkeerslawaai. De Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde tot 15 dB. In het gemeentelijke beleidsdocument 'ontheffingbeleid hogere geluidwaardeprocedure Wet Geluidhinder' is opgenomen dat de gemeente in principe medewerking verleent binnen de bandbreedte van de wet. In onderhavig geval wordt de voorkeursgrenswaarde met respectievelijk 8, danwel 10 dB op de achtergevel overschreden. Dit is flink, maar verklaarbaar daar de woning direct gelegen is aan de A2. Er dienen daarom aanvullende maatregelen genomen te worden om een voldoende goed woon-en-leefklimaat te kunnen garanderen.
Het ontwerpbesluit voor ontheffing voor hogere grenswaarden heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnen gekomen, waarna het college op 15 januari 2019 heeft besloten de ontheffing definitief te verlenen. Het besluit voor de verlening van de ontheffing voor hogere grenswaarde is bijgevoegd in bijlage 4, het akoestisch rapport in bijlage 5.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Kostenverhaal
De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Op basis hiervan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In dit specifieke geval is er geen sprake van verhaalbare kosten omdat het gaat om sloop-nieuwbouw. Alleen voor eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld.

Vervolgprocedure
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij u kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig art. 3.8 Wro een zienswijze bij u kenbaar te maken, kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om

voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

Communicatie
De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vindt zeven weken na de vaststelling plaats. De kennisgeving wordt geplaatst in de Grenskoerier, de Staatscourant en geschiedt langs elektronische weg. Tevens geschiedt kennisgeving aan belanghebbenden, welke eerder als vooroverlegpartners zijn benaderd. Gelijktijdig worden het besluit en de daarbij behorende stukken digitaal beschikbaar gesteld.

Consequenties:

Financiële:
De initiatiefnemer stelt op eigen kosten het bestemmingsplan op en voert op eigen kosten de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uit.
De legeskosten voor de bestemmingsplanprocedure dekken de ambtelijke uren en kosten voor de beoordeling van aanvullende onderzoeken.
Het planschaderisico is afgedekt door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst.

Juridische:
Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige:
Het initiatief is in lijn met provinciaal en gemeentelijk beleid. Het verzoek voldoet aan het beleid verwoord in de Nota Omdenken en het Woningbouwprogramma.

Strategische Visie:
Op de ontwikkeling is het thema "Wonen + Leven" van toepassing.

Communicatie/burgerparticipatie:
Een ieder heeft de mogelijk gehad om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Direct omwonenden en eigenaren van omliggende percelen hebben bericht ontvangen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De ongewijzigde vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, Grenskoerier en op de website van de gemeente Cranendonck.

Commissiebehandeling: Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,	De burgemeester,
ir. J.A.G.M. van Aaken	F.A.P. van Kessel