

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	2021-186687
Datum raadsvergadering	8 februari 2021
Datum B&W besluit	21 december 2021
Portefeuillehouder	F. Kuppens
Programma:	Wonen en leven
Behandeld ambtenaar	Sandu Niessen

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Hoge Weg ong. te Maarheeze

Aan de raad

Voorstel:

- A. De 'nota ambtshalve wijzigingen De Hoge Weg ong. te Maarheeze' vast te stellen en de daarin verwoorde aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan;
- B. Het bestemmingsplan 'De Hoge Weg ong. te Maarheeze', in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPMHZ5015-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPMHZ5015-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen, gewijzigd vast te stellen;
- C. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Motivering:

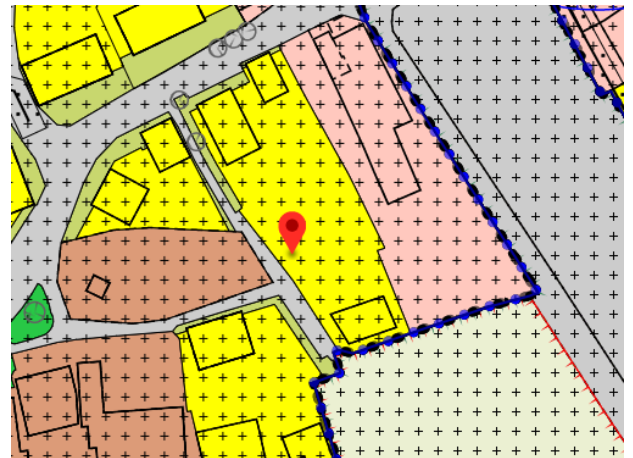
Op 20 oktober 2015 heeft de gemeente van Bouwbedrijf van Gogh B.V. een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van drie woningen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Maarheeze, sectie E nummer 698. Op 2 februari 2016 heeft uw raad positief besloten op het formele verzoek onder voorwaarden. In de loop van de tijd werd het duidelijk dat de voorgenomen ontwikkeling niet door kon gaan vanwege de geluidsbelasting van de autosnelweg. In tegenstelling tot de kernen, waar de maximale ontheffingswaarde 63 dB is, is bij een woning in stedelijk gebied aan de snelweg de maximale ontheffingswaarde 53 dB. Naar aanleiding van het onderzoek is het plan anders gepositioneerd. In plaats van een rechthoekige boerderij-vorm, zijn de woningen gepositioneerd in een carré-vorm waardoor de ontwikkeling uitvoerbaar is, zoals blijkt uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In dit voorstel wordt u gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Plangebied:

Het perceel is gelegen achter de oude begraafplaats in de historische kern van Maarheeze en is gelegen aan de westzijde van de autosnelweg. Het perceel is circa 1320 m² groot. Op dit moment is er geen bebouwing aanwezig in het plangebied en ligt het braak. Aangrenzend aan het perceel ligt grond in eigendom van de gemeente, dat vroeger in gebruik was als een zandweg. Dit perceel is niet meer toegankelijk en ligt braak. Bij deze plannen is dit gebied betrokken en wordt dit perceel door de initiatiefnemer (weer) ingericht als openbare ruimte, waarbij het perceel ook dient ter ontsluiting van de drie woningen. (zie figuur 1 en 2). Op het perceel rust een bestemming 'wonen' zonder bouwvlak. Op het perceel in eigendom van de gemeente ligt al een bestemming 'verkeer'.



Figuur 1 Kadastrale overzichtskaart (rood: plangebied, daar ten westen van het gemeentelijke perceel dat tevens braak ligt)



Figuur 2 Overzichtskaart bestemmingsplan (locatiebepaling plangebied: rode pin)



Figuur 3 Beoogde ontwikkeling drie woningen

Volkshuisvesting:

Er is een grote behoefte aan woningen. Uit het behoefteonderzoek destijds bleek dat enkel de kern Maarheeze een forse onder-programmering kent. De drie woningen zijn middeldure senioren koopwoningen. De woningen zijn levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk ingericht.

Zienswijzen & omgevingsdialoog:

Vanwege de corona-maatregelen heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden per brief en daaropvolgend via individueel contact. In het verslag staat hoe is omgegaan met de reacties van de omgeving (zie bijlage). Er zijn geen verdere zienswijzen ingediend.

Hogere waarden:

Door het college is op 21 december 2021 het besluit hogere waarden Wet Geluidhinder inzake De Hoge Weg ong. vastgesteld. De terinzagelegging van het vastgestelde besluit vindt plaats tegelijkertijd met de terinzagelegging van de vaststelling.

Boerderijtype:

Het voorstel is de woningen in de vorm van een carré-boerderij te bouwen. De heemkundekring heeft hier positief op gereageerd (zie bijlage 9). De woningen zijn niet welstandsplichtig.

Verkeer:

Per woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (zie bijlage 9). De initiatiefnemer maakt het vroegere pad weer vrij toegankelijk. Het vroegere pad is dan weer doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers, maar doodlopend voor autoverkeer. De initiatiefnemer betaalt en regelt de afsluiting.

Inrichting openbare ruimte:

De initiatiefnemer maakt het gemeentelijk perceel weer vrij toegankelijk en neemt de kosten voor zijn rekening voor en verzorgt de inrichting van de openbare ruimte. Dit is geregeld via de met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

Kerkmuur en leibomen:

De ontwikkeling grenst aan de oostelijke kerkmuur van de oude begraafplaats, waarlangs leibomen staan. Daarom is nagegaan wat het effect is van de ontwikkeling op de kerkmuur en de leibomen.

Uit navraag bij de heemkundekring en een latere schouw is gebleken dat de oostelijke kerkmuur pas recent (circa 1980) is opgetrokken en dus geen monumentale muur betreft. De ontwikkeling heeft geen invloed op de kerkmuur.

De leibomen parallel aan de oostelijke kerkmuur staan op het perceel van het kerkbestuur. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het nieuwe pad op 1 meter afstand van de kerkmuur wordt gerealiseerd zodat de leibomen voldoende groeimogelijkheden hebben. Tevens zorgt de initiatiefnemer ervoor dat kerkmuur toegankelijk is voor degene die daar eigenaar van is.

Consequenties:

Financiële:

De leges voor de bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) zijn reeds gefactureerd. Via de anterieure overeenkomst, gesloten op 4 oktober 2021, zijn onder andere het kostenverhaal (zoals planschade en bijdrage Fonds Ruimtelijke Kwaliteit) geborgd. De initiatiefnemer betaalt € 5.240,18 per woning ten behoeve van bijdrage Fonds ruimtelijke kwaliteit.

Juridische:

Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beleidsmatige:

Het bestemmingsplan is in lijn met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Strategische Visie:

Op de ontwikkeling is het thema "Wonen + Leven" van toepassing. Het zorgen voor een passend woningaanbod voor onze inwoners.

Communicatie/burgerparticipatie:

Vanwege de corona-maatregelen heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden per brief en daaropvolgend via individueel contact. In het verslag staat hoe is omgegaan met de reacties van de

omgeving. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, HAC Weekblad en op de website van de gemeente Cranendonck.

Na vaststelling worden de stukken toegezonden naar de provincie Noord-Brabant. Daarna wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorafgaand bekend gemaakt in de Staatscourant, het weekblad HAC en via de elektronische weg. Vooroverlegpartners worden op de hoogte gesteld van het besluit.

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. Hierdoor treedt een besluit nog niet in werking.

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,

E. Jacobs F.A.P. van Kessel