

Vastgesteld Bestemmingsplan

< Kom Maarheeze >



Bestemmingsplan "Kom Maarheeze"

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05425
Datum:	5 augustus 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw I. Kuijpers
Projectteam BRO:	De heren P. Gerards en P. van de Ligt
Concept:	11 juli 2012
Voorontwerp:	05 oktober 2012
Ontwerp:	15 februari 2013
Vaststelling:	25 juni 2013
Trefwoorden:	bestemmingsplan, kern Maarheeze, gemeente Cranendonck
Bron foto kaft:	Gemeente Maarheeze
Beknopte inhoud:	(Conserverend) bestemmingsplan voor de kern Maarheeze, gemeente Cranendonck.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Opzet rapport	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3. BESCHRIJVING PLAN	27
3.1 Gebiedsbeschrijving	27
3.2 Planvoornemen	28
3.3 Ruimtelijke aspecten	28
3.3.1 Bebouwingsstructuur	28
3.3.2 Groenstructuur	30
3.3.3 Verkeersstructuur	31
3.4 Functionele aspecten	32
3.4.1 Wonen	32
3.4.2 Bedrijvigheid	33
3.4.3 Commerciële voorzieningen	34
3.4.4 Maatschappelijke voorzieningen	35
3.4.5 Sportvoorzieningen	36
3.5 Cultuurhistorische waarden en monumenten	36
3.5.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten	36
3.5.2 Archeologische waarden	37
3.6 Ontwikkelingen in het plangebied	40
4. MILIEUASPECTEN	41
4.1 Bodem	41
4.2 Externe veiligheid	41
4.3 Flora & fauna	46
4.4 Kabels en leidingen	48
4.5 Luchtkwaliteit	48

4.6 Milieuzonering	50
4.7 Water	51
4.8 Wet geluidhinder	53
5. UITGANGSPUNTEN VOOR DE BESTEMMINGEN	55
5.1 Vigerende woningbouwrechten	55
6. JURIDISCHE ASPECTEN	57
6.1 Planonderdelen	57
6.2 Opzet planregels	57
6.2.1 Inleidende regels	58
6.2.2 Bestemmingsregels	58
6.2.3 Algemene regels	63
6.2.4 Overgangs- en slotregels	64
7. UITVOERBAARHEID	65
7.1 Economische uitvoerbaarheid	65
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
7.2.1 Inspraak	65
7.2.2 Vooroverleg	66
7.2.3 Zienswijzen	66
8. HANDHAVING	69
9. PROCEDURE	71
Bijlagen:	
▪ Nota vooroverleg en inspraak	
▪ Nota zienswijzen	
▪ Raadsbesluit	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Cranendonck hecht er waarde aan om haar bestemmingsplannen actueel te houden. Reden hiervoor is het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, waarin wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Verscheidende bestemmingsplannen voor Maarheeze zijn inmiddels ouder dan 10 jaar, waardoor een actualisatie benodigd is.

Om een aantal redenen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de planregels:

- in het plangebied gelden meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Daarnaast zijn er diverse vrijstellingsprocedures gevoerd in het gebied welke niet zijn gevolgd door planherzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbeert op dit moment duidelijkheid en overzichtelijkheid en laat de hanteerbaarheid te wensen over. Daarnaast zijn in de geldende bestemmingsplannen enkele onvolkomenheden geslopen, die gerepareerd dienen te worden;
- op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Cranendonck in principe verplicht om bestemmingsplannen tenminste éénmaal in de tien jaren te herzien;
- als gevolg van de wijzigingen in de bouwregelgeving bestaat er behoefte aan aanpassing en modernisering van de planregels. De nieuwe planregels zijn daarom goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en uniform voor de hele gemeente;
- de in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing zijn planologisch geregeld;
- herziening is verder nodig in verband met nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van bestemmingsplannen en de toegenomen milieuzorg;
- de gemeente wil haar ruimtelijke plannen digitaal raadpleegbaar hebben, reden waarom nieuwe bestemmingsplannen conform de landelijke RO-standaarden 2008 zijn opgesteld.

Doel van de herzieningsoperatie is om op termijn te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

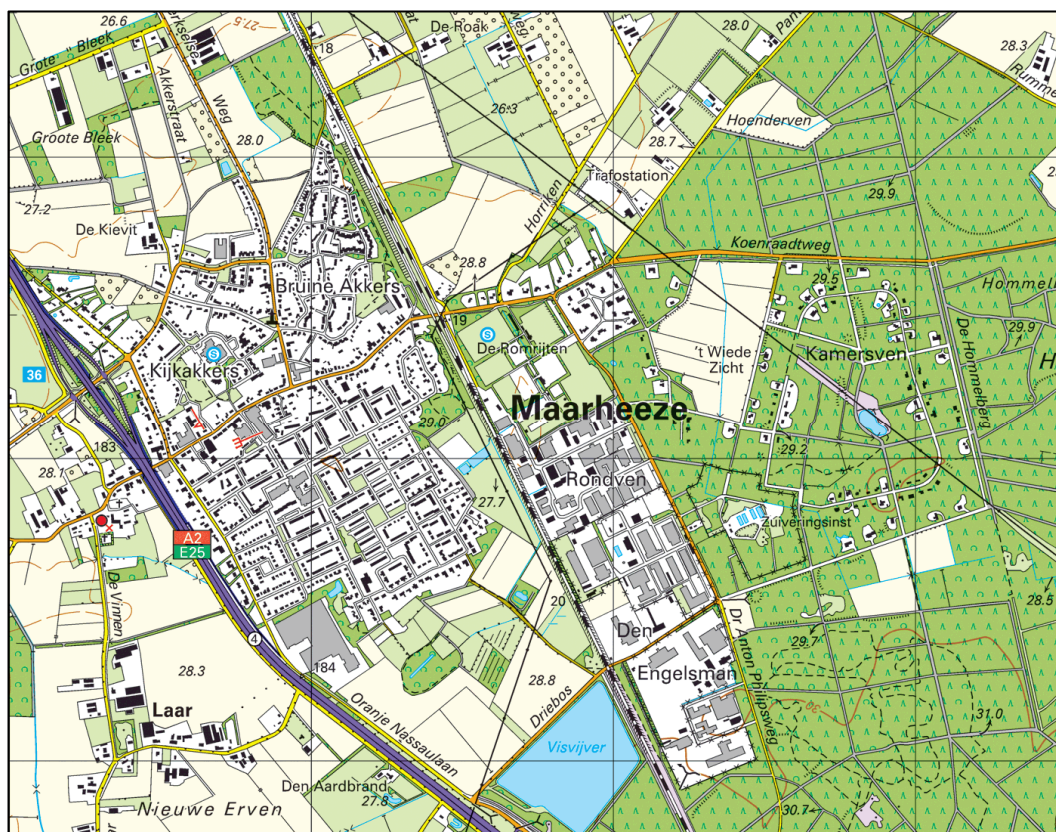
- het huidig gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;

- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale verbeeldingen, conform IMRO-model, waardoor deze plannen ook digitaal kunnen worden geraadpleegd.

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan is Maarheeze van een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

1.2 Situering en planbegrenzing

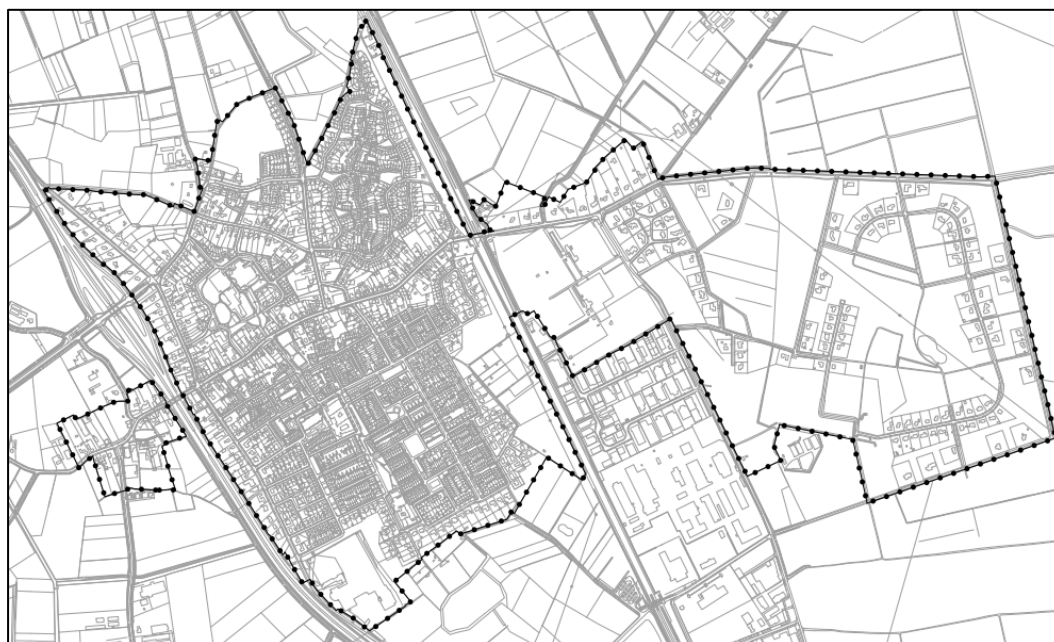
De kern Maarheeze ligt ingesloten tussen de snelweg A2 (Maastricht – Eindhoven) en het natuurgebied “Weerter- en Budelerheide”. Dwars door de kern loopt de spoorlijn Eindhoven – Weert. De ligging in groter verband is te zien op afbeelding 1. De kern Maarheeze wordt begrensd door het buitengebied van de gemeente Crandendonck en de bedrijventerreinen Den Engelsman en Rondven. De directe omgeving van de kern wordt gedomineerd door agrarisch gebied en de natuurgebieden van de Weerter- en Budelerheide.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving kern Maarheeze

Het plangebied betreft de gehele kom van Maarheeze, met uitzondering van de bedrijventerreinen Den Engelsman en Rondven. De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van het bestemmingsplan aangeduid als "het plangebied". Bij het bepalen van de plangrenzen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een éénduidige en herkenbare plangrens getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er is zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied Kom Maarheeze

1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied de van toepassing zijnde plannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied Noord	16-10-1980	23-2-1982
Het Kamersven	10-10-1995	15-05-1996
De Neerlanden	3-9-1996	8-3-1997
El Pinar	16-12-1997	22-4-1998
De Neerlanden 1 ^e fase, herziening 1997-I	21-7-1998	30-10-1998
Marishof	14-11-2000	8-2-2001
Kom Maarheeze	23-11-2004	1-4-2008 (gedeeltelijk)
Kindzorgcentrum	16-12-2008	20-4-2009
Buitengebied	8-12-2009	n.v.t.
Partiële herziening kavel Bruine Akkers	14-12-2010	n.v.t.
Sportpark Romrijten	13-12-2011	n.v.t.
Moonslaan ong.	27-3-2012	n.v.t.
't Hagelkruis	29-5-2012	n.v.t.
Partiële herziening De Hoge weg 9	30-10-2012	n.v.t.

Tabel 1. Geldende plannen

1.4 Opzet rapport

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een terreinverkenning en inventarisatie van de kern Maarheeze plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in [hoofdstuk 2](#). Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in [hoofdstuk 3](#) beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. In [hoofdstuk 4](#) wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. De uitgangspunten die ten grondslag lagen aan het juridisch kader wordt beschreven in [hoofdstuk 5](#). Het juridisch kader komt naar voren in [hoofdstuk 6](#). In [hoofdstuk 7](#) wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In [hoofdstuk 8](#) is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in [hoofdstuk 9](#) een beschrijving van de gevoerde procedure.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

2.2 Provinciaal beleid

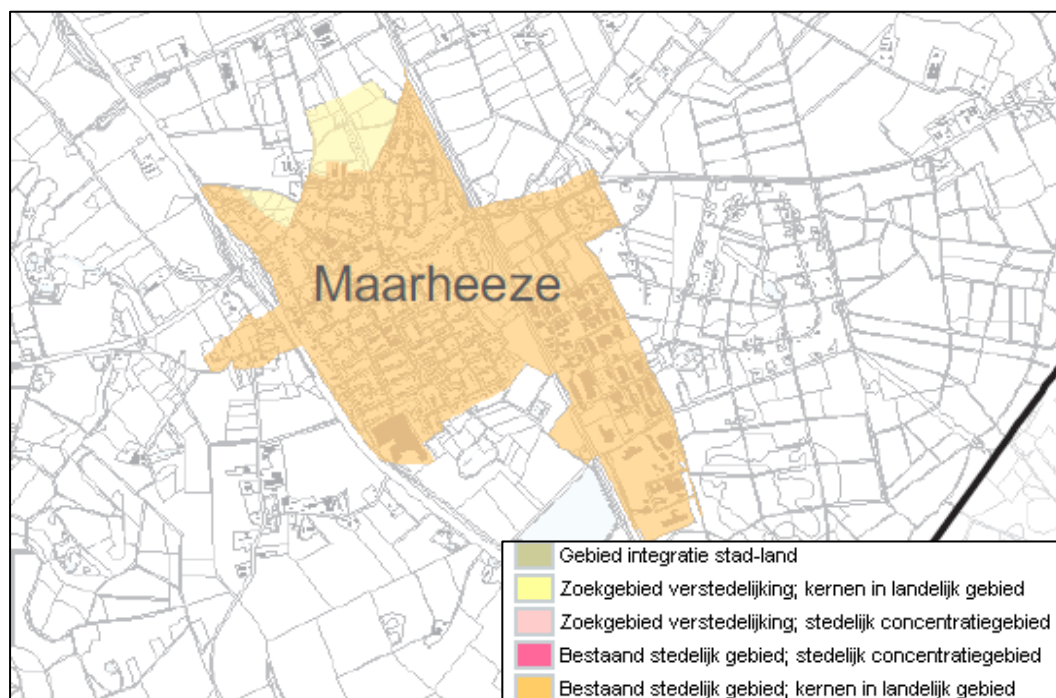
Verordening Ruimte 2012

Vanaf 11 mei 2012 geldt de Verordening Ruimte 2012. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het grootste deel van de kern aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Een klein deel aan de noordzijde van de kern is aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. Het grootste deel van het villapark Kamersven aan de oostzijde van de kern is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Een deel is ook aangewezen als groenblauwe mantel.

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling kan verstedelijking plaatsvinden. De realisatie van bijvoorbeeld nieuwe woningen is dan ook, onder voorwaarden, mogelijk.

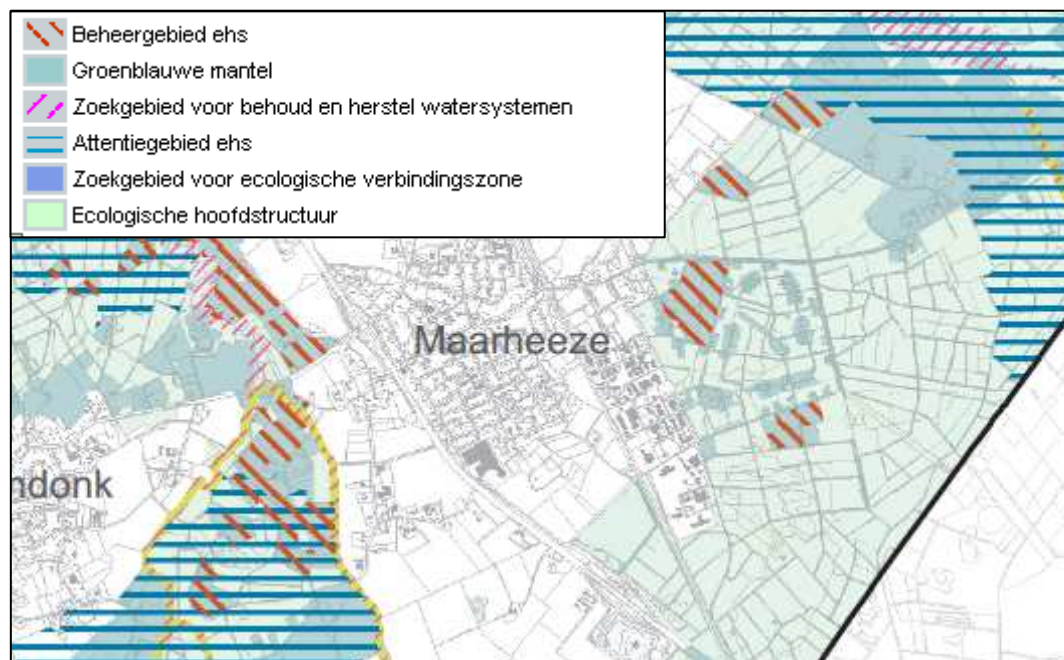


Afbeelding 3. uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

Binnen de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden voor de kern. Bij invulling van deze gebieden dient allereerst aangetoond te worden dat geen alternatieve bouwlocaties voorhanden zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Indien geen alternatieve locaties voorhanden zijn kan gebouwd worden in lijn met de gemeentelijke woningbouwafspraken en met inachtneming van de rood-met-groen-koppeling (kwaliteitsverbetering van het landschap). Dat laatste wil zeggen dat bij de realisatie van nieuw rood tevens nieuw groen gerealiseerd dient te worden in de vorm van een landschappelijke inpassing.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormt het groenblauwe kerngebied in de provincie en bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Voor deze gebieden wordt ingezet op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer).



Afbeelding 4. uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte: natuur en landschap

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een beheerplan betreft, en dus ontwikkelingen zijn uitgesloten, is het bestemmingsplan conform de Verordening Ruimte

2012. Indien nieuwe ontwikkeling zich aandienen, dienen deze getoetst te worden aan de verordening.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het onderhavige bestemmingsplan is provinciaal belang nummer 3 (een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem), en belang 7 (concentratie van verstedelijking) van toepassing. Deze belangen zijn verder uitgewerkt in het structurenbeleid.

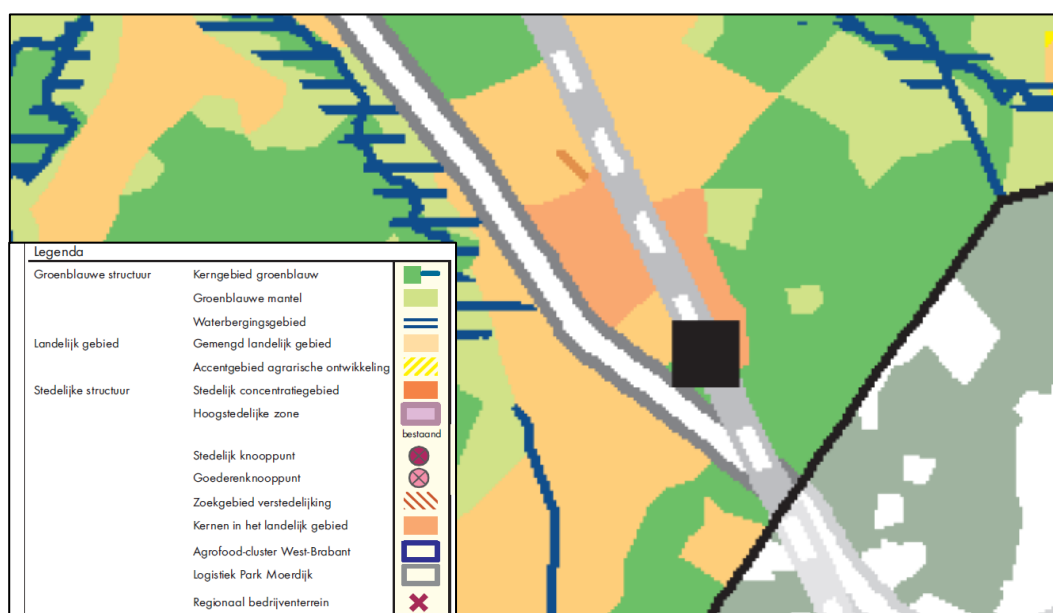
Structurenkaart

Op de structurenkaart is de kom van Maarheze aangeduid als kern in het gemengd landelijk gebied. Het villapark aan de oostzijde van de kern ligt grotendeels in het kerngebied groenblauw. Hier is ook een deel aangewezen als groenblauwe mantel.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband

afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.



Afbeelding 5. Uitsnede structurenkaart

Het kerngebied groenblauw bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem. Dit neemt niet weg dat er ook niet-natuurfuncties in deze gebieden aanwezig zijn, zoals het villapark Kamersven aan de oostzijde van het plangebied. Hier zijn nieuwe rode ontwikkelingen, net als in de groenblauwe mantel in principe niet gewenst.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (vastgesteld 22 december 2009) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitvoering van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Als uitgangspunt wordt hierbij de voortzetting en uitvoering van

bestaande afspraken gehanteerd, voor zover dat mogelijk is binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Daarnaast wordt onder andere meer aandacht besteed aan cultuurhistorie, aardkundige en archeologische waarden, recreatie en biodiversiteit, ook buiten de EHS.

In de waterparagraaf is nader ingegaan op het aspect 'water' binnen de kern Maarheeze.

2.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie SRE, samen wonen in 7 ambities

De Regioraad heeft d.d. 7 december 2004 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld. De woonvisie geldt tot 2010. Momenteel wordt gewerkt aan de Regionale Woonvisie 2011-2015. Deze zal naar verwachting nog dit jaar worden gepresenteerd.

De ambities voor de subregio Heeze-Leende-Cranendonck zijn als volgt:

- kwantitatief dient het migratiesaldo nul te zijn. Er dient gebouwd te worden voor de eigen behoefte en, indien nodig, ter bescherming van de lokale woningmarkt, instrumenten gebruiken om de lokale woningmarkt af te schermen. Om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking is een gelijkmatig woningbouwprogramma van belang;
- het streven is een kwalitatief goede woon- en leefomgeving te creëren met ruimte voor keuzemogelijkheden. Dit dient bereikt te worden middels het aanbieden van gedifferentieerde woonmilieus waarbij de identiteit van de verschillende dorpen behouden dient te blijven. Om dit te realiseren dient, naast nieuwbouwprojecten, sprake te zijn van renovatie en herstructurering;
- kwalitatief zal worden gestreefd naar de bouw van levensloopbestendige woningen;
- inbreidingslocaties zijn van belang voor efficiënt ruimtegebruik. Aandachtspunt hierbij is ruimtelijke inpasbaarheid en bouwen conform de vraag;
- de verhouding koop-huur van 80-20 dient mogelijk aangepast te worden.

Verder geldt als uitgangspunt inbreiding boven uitbreiding. Bij onvoldoende inbreidingsmogelijkheden dient uitbreiding mogelijk te zijn.

Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel

woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn – willen behouden.

Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwbehoefte van 560 woningen tussen 2010 en 2020, onderverdeeld in 138 in de sociale sector en 422 in de vrije sector woningen. Voor de gemeente Cranendonck wordt voor de periode 2010 - 2020 gestreefd naar een verhouding 30% sociale sector en 70% vrije sector, waarbij gestreefd wordt naar voldoende starterswoningen en seniorenwoningen. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn.

Nieuwe woningen worden niet mogelijk gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;

- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

In de waterparagraaf is nader ingegaan op het aspect 'water' binnen de kern Maarsee.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 heeft de gemeente Cranendonck het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald.

In de visie wordt ingegaan op een vijftal thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

¹ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Wonen

Voor wat betreft Wonen en leven wil de gemeente zich richten op de volgende punten:

1. het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen;
5. het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. het aantrekkelijker maken / opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze;
7. het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden.

Werk en economie

Voor wat betreft werk en economie richt de gemeente zich op:

1. het beter benutten van de bestaande potenties / sterke punten op het gebied van toerisme/recreatie (o.a. landschappelijke waarde, historie) en industrie (symbiose tussen innovatieve en duurzame metaalgelieerde bedrijven);
2. het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio met de onderscheidende punten van Cranendonck;
3. het uitgroeien tot een belangrijke toeleverancier van ondersteunde producten en diensten aan kennisbedrijven in Eindhoven en het benutten van agglomeratie Eindhoven als afzetmarkt;
4. het meer samenwerken op lokaal en bovenlokaal niveau zodat Cranendonck kan 'aanhaken' bij kansrijke initiatieven vanuit Brainport;
5. het binnen de kaders van de leefbaarheid ruimte geven aan de infrastructurele ontwikkelingen om de economische ontwikkeling te stimuleren (weg-spoor (station/overslagterminal)-vliegveld-water);
6. het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (o.a. revitaliseren verouderde bedrijventerreinen, meer/passende bedrijfsruimte, breedband, etc.);
7. het flexibel, gericht en daadkrachtig 'meedenken' met ondernemers die initiatieven willen nemen die ten goede komen aan de gewenste ontwikkeling van Cranendonck (passend bij de visie) en zorgen voor minder regels / kortere procedures;
8. (het anticiperen op) het creëren van meer arbeidsplaatsen voor hoger opgeleiden (o.a. kenniswerkers) door in te steken op de totale keten van onderzoek tot eindproduct;
9. het verbinden van bedrijfsleven en onderwijs om meer gebruik te maken van elkaars mogelijkheden (o.a. kennisnetwerken, stageplaatsen, etc.).

Recreatie en toerisme

Voor wat betreft recreatie en toerisme richt de gemeente zich op:

1. het beter benutten van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en het scherp anticiperen op kansrijke initiatieven; ook meer meedenken met initiatiefnemers;
2. het tegemoet komen aan de recreatieve behoeften van eigen inwoners en het aantrekken van mensen binnen en buiten de regio;
3. het meer laten samenwerken van partijen die actief zijn in deze sector zoals horeca, detailhandel, (sport)verenigingen, maar ook onderwijs en economie (zowel lokaal als regionaal);
4. het in gang zetten van het vliegwiel (samen met enkele andere partijen) om de gewenste dynamiek te creëren om recreatie en toerisme verder te ontwikkelen; de gemeente heeft hierin een belangrijke aanjagende rol;
5. het bewaken van de identiteit van Cranendonck als groene en rustieke gemeente; de ontwikkeling van recreatie en toerisme moet aansluiten bij deze identiteit (en niet ten koste gaan van);
6. het gericht inzetten van marketing, PR en het creëren van een sterk imago om extern bekendheid te genereren voor de mogelijkheden en intern 'trots' te creëren;
7. het bieden van een alternatief voor de moeilijke situatie in de agrarische sector door agrariërs te ondersteunen om de overstap te maken richting agrotourisme; dit voorkomt bovendien 'landschappelijk verval';
8. het verbeteren van de verblijfsmogelijkheden (o.a. overnachtingsmogelijkheden, meer aanlegplaatsen voor fietsers en wandelaars).

Onderwijs

Voor wat betreft onderwijs richt de gemeente zich op:

1. het streven naar behoud van het basisonderwijs in de kernen en waar mogelijk het uitbreiden van de basisscholen tot brede scholen (ook toegankelijk voor kinderen met een beperking) / multifunctionele accommodaties (met o.a. kinderdagverblijf, naschoolse opvang e.d.);
2. het handhaven van onderbouw voor middelbaar onderwijs, voor zover de bevolkingssamenstelling dit toelaat (wel reëel kijken naar vraag en aanbod en betaalbaarheid) en het stimuleren van Cranendonckse jongeren voor wat betreft hun vervolgopleidingen in het voortgezet onderwijs;
3. het stimuleren van de (sociale) functie van scholen als 'contactplaats in de buurt' door samenwerking met andere actoren;
4. het verbeteren van de bereikbaarheid van voortgezet en speciaal onderwijs.

Zorg

Voor wat betreft zorg richt de gemeente zich op:

1. het stimuleren van de zelfredzaamheid van haar inwoners;

2. het faciliteren van inwoners om zo lang mogelijk in de eigen woning te wonen;
3. het behouden en versterken van de sociale binding door hier in alle beleidsterreinen rekening mee te houden (zodat mensen eerder geneigd zijn om elkaar 'te helpen');
4. het zorgen voor een vangnet voor die mensen waarbij de zelfredzaamheid in het gedrang komt;
5. het in nieuwbouwplannen voorrang geven aan vernieuwende woonzorgvormen en het anticiperen op innovatieve ontwikkelingen in de zorg (domotica, internet, glasvezel, breedband);
6. het verbeteren van de bereikbaarheid van o.a. zorgvoorzieningen;
7. het laten prevaleren van de kwaliteit van voorzieningen in plaats van de kwantiteit.

Het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk relevante uitgangspunten die door de Strategische Visie gesteld worden. Het centrumgebied van Maarheeze is bestemd als 'Centrum' zodat de huidige centrumvoorzieningen gevestigd kunnen blijven, maar zich ook nieuwe centrumvoorzieningen kunnen vestigen (punt 6 van Wonen). Voor het overige zijn de huidige functies over het algemeen positief bestemd.

StructuurvisiePlus / Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een 'StructuurvisiePlus' opgesteld. Eind 2003 is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie' is de 'StructuurvisiePlus' nader bekeken. Het ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente is hierbij geactualiseerd. Thans is een nieuwe structuurvisie in ontwikkeling.

In de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie' geldt voor alle kernen het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat in iedere kern, mits redelijkerwijs mogelijk, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen bevolkingsgroei op te vangen. Er moeten woningtypen gebouwd worden die voldoen aan de marktvraag. Jongeren en senioren zijn daarbij belangrijke doelgroepen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering gaat voor uitbreiding.

Uitbreiding van Maarheeze in oostelijke en westelijke richting stuit op de barrières gevormd door de A2 en de kwaliteiten van de buurschappen op deze plaatsen. Ook in noordelijke en zuidelijke richting is uitbreiding van de kern moeilijk als gevolg van de kwaliteiten van het buitengebied. Voor Maarheeze ligt de opgave dan ook met name in verdichting en herstructurering.

Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag kan nog plaatsvinden middels de bouwplannen voor de woonbuurt Kamersven en voor Neerlanden. Deze zijn niet nog niet

voldoende uitgewerkt om mee te nemen in het bestemmingsplan. Een aantal inbreidingslocaties heeft prioriteit.

Gemeentelijke woonvisie

Op 27 november heeft de gemeenteraad van Cranendonck de 'Woonvisie 2012-2022' vastgesteld. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De beleidsdoelen van de woonvisie zijn:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goed vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. iedere kern behoudt haar eigen karakter:

De gemeente Cranendonck wil middels een evenwichtig woonprogramma inspelen op de woonwensen van de bevolking, daarbij rekening houdend met het aanbod van woningen dat bij doorstroming vrijkomt en inclusief de extra opgave vanwege toenemende extramuralisering en gezinsverduunning. Er is vraag naar woningen voor starters en senioren, bouwkavels en betaalbare koop- en huurwoningen.

In de nieuwe woonvisie wordt gekozen voor kwaliteit. Wonen en leven zijn de belangrijkste focuspunten van de strategische visie voor de gemeente Cranendonck. Goed wonen is een van de eerste levensbehoeften en daarom de basis van iedere inwoner. Om dit te realiseren wil de gemeente de volgende uitgangspunten waar maken:

- Het versterken van de rustieke, fijne woon- en leefomgeving voor de inwoners.
- De inwoners de gelegenheid om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen: jong en oud.
- Anticiperen op de groeiende zorgvraag.
- Beleid op elkaar afstemmen.
- Inzetten op levensloopbestendigheid van woningen.
- Kiezen voor kwaliteit.
- Bijdragen aan de regionale woonopgave en het optimaal benutten van economische kansen en die vertalen in het woningbouwprogramma.
- Keuzes maken met focus op betaalbaarheid, ook voor de langere termijn.
- Hanteren: "beginspraak vóór inspraak".
- Keuzes maken die bij de specifieke kernen horen om samen een sterker Cranendonck te creëren.

- Stimuleren eigen initiatief en eigen woningbezit.
- Oog voor nieuwe ontwikkelingen.
- Inzetten op duurzaamheid.
- Uitdragen dat iedereen welkom is in Cranendonck.
- Meewerken aan verkoop van woonwagens en standplaatsen.
- Geen bouw van extra starterswoningen.
- De woonvisie is de basis voor onderhandelingen met woningcorporaties en projectontwikkelaars.
- Het opstellen van een plan voor transformatie van bestaande, oude wijken.
- Meer samenwerken met alle belanghebbende partijen.

Per kern is vervolgens de bouwopgave uitgewerkt. Een toekomstbeeld dat uitgaat van het behoud van aanwezige kwaliteiten op woningbouwgebied en daar waar schakels worden gemist, deze toevoegt om de dorpen "af" te maken en inspeelt op nieuwe economische ontwikkelingen.

Maarheeze is een kern waarin voorzieningen uit het gehele woonsegment geboden moeten kunnen worden. Nu is er nog een tekort aan zorgwoningen en woningen voor starters. Ingezet wordt op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), het dure segment, kenniswerkers, een ruime groene leefomgeving, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Bestaande woningbouwinitiatieven en de Neerlanden bieden mogelijkheden hiertoe. De kwaliteit van het oude gedeelte rondom de kerk wordt behouden en waar nodig versterkt.

Horeca: paracommerciële en ondersteunende horeca

Het doel van deze notitie is om een visie te ontwikkelen over het verschijnsel ondersteunende horeca (paracommerciële horeca) en onder welke voorwaarden het toelaatbaar is. Het gaat hierbij om horeca bij detailhandel en bij de functies bijzondere en recreatieve doeleinden.

Paracommerciële horeca

Paracommerciële horeca is ondergeschikte horeca bij hoofdactiviteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Hiervoor dienen voorzieningen te voldoen aan de eisen uit het Besluit Inrichtingseisen Horeca. Tevens dient men in het bezit te zijn van de benodigde horecavergunning en exploitatievergunning. Het betreft derhalve in geen geval een zelfstandig horecabedrijf.

Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca omvat het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijzen voor consumptie ter plaatse, in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf en dit bedrijf heeft niet als (planologische) hoofdbestemming horeca. Het gaat

daarbij om hoofdactiviteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levenbeschouwelijke of godsdienstige aard;

Ondersteunende horeca onderscheidt zich van andere horeca doordat het niet wordt beschouwd als zelfstandige horeca. Aangezien het bij ondersteunende horeca gaat om een aanvullende voorziening, wordt deze horeca niet op de verbeelding in het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van deze beleidsnotitie kan ondanks het ontbreken van een directe horecabestemming zonodig toch een horeca-exploitatievergunning worden afgegeven.

Indien het vigerend bestemmingsplan meer ruimte voor ondersteunende horeca biedt, dan is het bestemmingsplan leidend.

De voorwaarden voor het toestaan van ondersteunende horeca zijn:

1. De horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en mag niet meer dan 49% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit beslaan, dit naar rato van doel en beschikbare ruimte met een maximum van 150 m²;
2. De activiteit dient te voldoen aan de Drank- en Horecawet en overige wet- en regelgeving;
3. Voor het verkrijgen van een Drank- en Horecaverunning is minimaal 35 m² bruto vloeroppervlak horeca vereist. Indien de ondersteunende horeca onder deze grens blijft is het schenken van alcoholhoudende dranken uitgesloten;
4. De openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit; ondersteunende horeca omvat zowel dag- als avondhoreca. Nachthoreca is uitgesloten;
5. De ondersteunende horecavoorziening dient tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn, verhuur aan derden tijdens en buiten openingsuren voor feesten en partijen is niet toegestaan;
6. De toegang tot de horeca activiteit is uitsluitend via het erf / of toegang van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang;
7. Er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte aanwezig;
8. Voor de horeca activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

Bij afwijking van één of meer van deze criteria is sprake van reguliere horeca en dient zodanig in het bestemmingsplan terug te vinden te zijn óf dient middels bestemmingswijziging gefaciliteerd te worden.

De criteria voor ondergeschikte horeca zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Evenementenbeleid

In het evenementenbeleid komen veel aspecten aan de orde om enerzijds het organiseren van evenementen doorgang te kunnen laten vinden en anderzijds om door een duidelijke normstelling overlast te voorkomen dan wel te verminderen.

Er zijn evenementenlocaties aangewezen, zodat organisatoren van evenementen duidelijkheid hebben waar evenementen georganiseerd kunnen worden, hoelang een evenement maximaal mag duren en hoe vaak evenementen op die locatie mogen plaats vinden. Door voorwaarden en regels te stellen aan de evenemententerreinen wordt er naar gestreefd om de overlast voor inwoners van de gemeente zoveel mogelijk te beperken en ook mogelijkheden te bieden voor het organiseren van evenementen.

Om zorg te dragen voor een goede spreiding van evenemententerreinen over de gemeente Cranendonck zijn in iedere kern één of meer locaties aangewezen. In het centrum van Maarheeze betreffen dat de Stationsstraat tot kruising Smits van Oyenlaan, de Oranje Nassaulaan tot de Everard Winterslaan, de Moonslaan en de Molensstraat. Tevens zijn buiten het centrum van Maarheeze het sportpark Romrijten en het plantsoen aan de Kijkakkers aangewezen als evenemententerrein.

In het centrum van Maarheeze mag er maximaal 2 maal per maand een evenement plaatsvinden met een maximale duur van 2 aaneengesloten dagen.

Op de overige locaties mag één evenement per maand, gedurende maximaal 4 aaneengesloten dagen worden georganiseerd met een maximum van 12 dagen per jaar.

Bovenstaande bepalingen gelden niet voor de jaarlijkse kermis en carnavalsactiviteiten.

In het bestemmingsplan zijn voor de genoemde evenemententerreinen evenementen direct mogelijk gemaakt. Over de duur en over het aantal evenementen per jaar is nog steeds het evenementenbeleid leidend. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het houden van een evenement buiten de genoemde evenemententerreinen.

Welstandsnota gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de welstandsnota in januari 2008 vastgesteld. Met de welstandsnota zal de welstandstoetsing objectiever worden. Voor de onder het welstandsregime vallende gebouwen en gebieden is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de (cultuur)historische, stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, het beleid en de ambities van de gemeente.

Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is dat welstandstoezicht tot een minimum wordt beperkt.

In de gemeente Cranendonck is alleen nog maar sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten en de aanliggende percelen en in monumentale gebieden. Bouwplannen die vallen binnen een gebied dat een beeldkwaliteitplan (bkp) kent zullen hieraan worden getoetst. Voor nieuwe ontwikkeling(sgebied)en zullen nieuwe bkp's worden opgesteld.

Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd. Voor de omliggende percelen geldt welstandsniveau 2. Voor betreffende methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de gestelde randvoorwaarden in het van toepassing zijnde welstandsniveau te voldoen. In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Zodra een ontwikkeling aan de orde is dient deze aan de welstandsnota getoetst te worden.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

Op gemeentelijk niveau is er een inspanningsverplichting om een beleidsmatig en uitvoeringsgericht integraal verkeers- en vervoerbeleid te voeren. Dit beleid wordt verwoord in een Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP). In het GVVP wordt het beleid voor de gemeente Cranendonck verwoord voor de periode 2006-2013.

De beleidsvisie is drieledig:

- Een algemeen beleidskader waarin de beleidsdoelen voor de komende 10 jaar zijn geformuleerd.
- Een visie op de verkeersstructuur voor de verschillende vervoerwijzen.
- Een visie op mensgerichte maatregelen.

De beleidsdoelen zijn geformuleerd voor verschillende onderwerpen, namelijk voersalternatieven, leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. Landelijke, provinciale en regionale beleidsdoelen zijn doorvertaald naar deze thema's. Belangrijke doelen zijn:

- Het stimuleren van voersalternatieven en het verminderen van het autobebouw.
- Het beperken van geluidhinder, trillingshinder, emissies en energieconsumptie.
- Het behalen van de verkeersveiligheidsdoelstellingen in 2010 (een reductie van het aantal verkeersdoden met 15% en ziekenhuisgewonden met 7,5% in 2010 ten opzichte van 2002 en een verbetering van de verkeersveiligheid met 35% door infrastructurele maatregelen), maar ook het verminderen van de dreiging van het verkeer.

- Het waarborgen van de bereikbaarheid van voorzieningen ten behoeve van het economisch functioneren, maar tegelijkertijd keuzen maken ten aanzien van de bereikbaarheid voor verschillende vervoerswijzen.
- Het doorvoeren van een sturend parkeerbeleid en het aanpakken van wegen waar geparkeerde voertuigen voor doorstromings- en verkeersveiligheidsproblemen zorgen.

Voor iedere vervoerwijze is een verkeersstructuur geformuleerd. Voor de wegen van de gemeente Cranendonck is gedefinieerd welke functie de weg vervult, welke verkeersdeelnemers prioriteit hebben en aan welke inrichtingseisen de weg moet voldoen. De wegen Kerkstraat / Stationsstraat / Koenraadtweg, Philipsweg, Sterkselseweg en De Neerlanden zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg A. De overige wegen in Maarheeze betreffen erftoegangswegen B.

De inrichting van de wegen is in belangrijke mate van invloed op de doorstroming en verkeersveiligheid, omdat met infrastructuur sturing kan worden gegeven aan het menselijk gedrag. Uiteindelijk is de mens zelf het meest bepalend in het verkeer. Daarom is het van belang dat ook aandacht besteed wordt aan de beïnvloeding van het menselijk gedrag zelf. Voor het mensgerichte beleid zijn er drie pijlers geformuleerd, namelijk: voorlichting, educatie en handhaving. Een belangrijk aspect is het Brabants Verkeersveiligheidslabel voor scholen. Maar ook het stimuleren van cursussen en rijvaardigheidstrainingen voor verschillende doelgroepen is van belang om het gewenste gedrag te beïnvloeden en de verkeerskennis op pijl te houden.

Alle openbare wegen binnen Maarheeze zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is doorgaand verkeer, alsook parkeren, toegestaan.

Nota toerisme en recreatie

De Wet op de Openlucht Recreatie (WOR) is op 1 januari 2008 ingetrokken. Dit betekent dat een aantal zaken die in deze wet waren geregeld sindsdien door de gemeenten zelf geregeld moet worden. Veel zaken die in het verleden door de WOR werden geregeld zijn inmiddels in andere wetgeving geregeld. De rest wordt in de Algemeen Plaatselijke Verordening of in bestemmingsplannen vastgelegd.

Met de Nota toerisme en recreatie heeft de gemeente lokaal beleid geformuleerd voor verblijfsrecreatieve mogelijkheden om het toeristische product in de gemeente te structureren en te versterken.

Er is een grote vraag naar kampeerlocaties met rust en in een groene omgeving. Deze moeten dicht bij natuurgebieden gelegen zijn, waar gewandeld en gefietst kan worden. De vraag is ingegeven door de vergrijzing. Deze groep recreanten wil, naast de eerst genoemde zaken, ook luxe. Men wil niet meer afzien of behelpen. De

camping moet dan ook van alle gemakken zijn voorzien. Denk hierbij aan nette sanitaire voorzieningen en de mogelijkheid tot het legen van een chemisch toilet.

Vertaald in het ruimtelijke beleid betekent dit dat er kleine campings met grote plaatsen gewenst zijn, gelegen nabij natuurgebieden, en dat er meer pensions en bed & breakfasts zijn gewenst.

Binnen de bebouwde kommen worden geen kleinschalige kampeerterreinen toegestaan. In de randzone tussen de bebouwde kom en het buitengebied zijn kleinschalige kampeerterreinen wel mogelijk. Onder randzone wordt verstaan de percelen met een direct grenzend aan het buitengebied. Uitsluitend na een nadere afweging zijn kleinschalige kampeerterreinen in de randzone. Kampeerterrein zijn daarom uitgesloten in het bestemmingsplan.

Het is niet gewenst om buiten een kampeerterrein te overnachten. Dit is in de APV vast te leggen. Dit kan namelijk niet in alleen het bestemmingsplan geregeld worden.

Bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen die bewust kiezen voor het intieme van de kleinschaligheid. Type-rend voor Bed & breakfast is:

- de kleinschaligheid en intiem karakter;
- bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie;
- bed & breakfast dient binnen de bestaande woning gerealiseerd te worden; eventueel komen ook aangrenzende agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking, en dus niet vrijstaande bedrijfsgebouwen;
- maximaal 4 bestemde bedden.

De onderkomens vallen niet onder de speciale veiligheidseisen van de Woningwet en het Bouwbesluit, die gelden voor verblijfsrecreatie, maar bed & breakfast wordt beschouwd als onderdeel van de woonfunctie.

De indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing. De mogelijkheden voor bed & breakfast dienen per situatie bekeken te worden. Een bed & breakfast is zodanig kleinschalig dat dit het gehele jaar toegestaan kan worden. Bed & breakfast is zodanig kleinschalig dat het in principe overal in de gemeente kan worden toegestaan. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

3. BESCHRIJVING PLAN

3.1 Gebiedsbeschrijving

Maarheeze is een kerkdorp gelegen in Zuidoost-Brabant. Het maakt sinds 1 januari 1997 deel uit van de gemeente Cranendonck. Tot 1997 was Maarheeze een zelfstandige gemeente. Maarheeze heeft circa 5.300 inwoners.



Afbeelding 6. Luchtfoto Maarheeze en omgeving

De kern Maarheeze is zoals eigenlijk alle kernen in Cranendonck (behalve Budel-Dorplein) ontstaan als een esdorp. Oude akkercomplexen omringen de kern.

De oudste schriftelijke vermelding van Maarheeze dateert van 1289 toen Willem van Cranendonck heer van Maarheeze werd genoemd. Maarheeze vormde met Soerendonk een gezamenlijke schepenbank.

In de loop van de tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, echter niet in relatie met de oorspronkelijke structuur van de kern. Doordat de uitbreiding vooral is bepaald door de ligging tussen de A2 en de spoorweg is er nauwelijks nog sprake van lintbebouwing langs akkercomplexen.



Afbeelding 7. Kerk Maarheeze



Afbeelding 8. Stationsstraat

Ten noordoosten van Maarheeze ligt een grootschalige landbouwontginning, waar doorheen de Rakerloop stroomt. Ten oosten ligt het natuurgebied Weerter- en Buderheide, met daarin de villawijk Kamersven. Het gaat hier om droge naaldbossen. In de richting van Soerendonk is het landschap kleinschaliger, met stukjes bos, afgewisseld met landbouwgebied, en het dal van de Bulder Aa.

3.2 Planvoornemen

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan. Dit betekent dat de huidige situatie geconserveerd wordt. De actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Immers, doordat sommige van de huidige bestemmingsplannen van Maarheeze al ouder zijn dan 10 jaar, kunnen er in de tussentijd veel zaken veranderd zijn.

Daarnaast zijn enkele onderdelen uit het vigerende bestemmingsplan gerepareerd en de afgeronde vrijstellingen en partiële herzieningen opgenomen. Alleen plannen die juridisch-planologisch gezien zijn afgerond, zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van het bestemmingsplan. De, in het verleden, verleende vrijstellingen / ontheffingen zijn conform de vergunde situatie opgenomen.

3.3 Ruimtelijke aspecten

3.3.1 Bebouwingsstructuur

Het grootste gedeelte van het dorp bevindt zich tussen twee ruimtelijke barrières: de snelweg A2 aan de westkant en de spoorlijn Eindhoven – Weert aan de oostzijde.

Ten westen van de snelweg ligt het oudste deel van het dorp: Kerkstraat en omgeving. Dit deel van Maarheeze is direct verbonden met het dorp ten oosten van de snelweg middels een vrije doorgang onder de A2. De snelweg is hiertoe verhoogd aangelegd en later voorzien van een geluidsscherm. Desalniettemin vormt de A2 een stedenbouwkundig-ruimtelijke en visuele barrière in het dorp.

Het gebied rond de Kerkstraat heeft een duidelijk eigen karakter weten te behouden dat sterk wordt bepaald door de oude begraafplaats, de aanwezige monumenten, de beplanting en het aantal oude gebouwen. De bebouwingsstructuur heeft een oost-westgerichte structuur en is gerelateerd aan het wegenpatroon. Langs de Kerkstraat is duidelijk sprake van lintbebouwing die in de meeste gevallen nog een oorspronkelijk karakter heeft.



Afbeelding 9. Oude bebouwing aan Kerkstraat



Afbeelding 10. Villa's in Kamersven

Ten oosten van de spoorlijn bevindt zich qua grondgebied nog een aanzienlijk deel van de kern. Hier zijn de plaatselijke sportvelden en de ruim opgezette villawijk Kamersven gelegen. Direct naast de spoorlijn liggen de sportvelden, in gebruik door o.a. de voetbal- en tennisvereniging. Ten zuiden van de sportvelden bevinden zich de bedrijventerreinen Den Engelsman en Rondven, geen onderdeel uitmakende van het plangebied. De spoorlijn en de sportvelden / bedrijventerrein scheiden stedenbouwkundig-ruimtelijk de villawijk Kamersven van de rest van Maarheeze. De villawijk wordt vooral gekenmerkt door de ligging in een bosgebied. Kamersven maakt deel uit van bestemmingsplan Kom Maarheeze. Dit heeft echter geen gevolgen voor de begrenzing van de bebouwde kom en de daarmee samenhangende wet- en regelgeving.

De kern van Maarheeze (het gebied tussen de snelweg en de spoorlijn) wordt door de doorgaande wegen Stationsstraat en Sterkselseweg in drie delen verdeeld. Het gebied ten noorden van de Stationsstraat en ten oosten van de Sterkselseweg bestaat uit één van de laatste uitbreidingen binnen het plangebied. Het ontwerp voor deze woonwijk dateert uit het begin van de jaren '80 en is ook in die jaren uitgevoerd. In deze wijk is de nadruk gelegd op het landelijke karakter van Maarheeze

door de bouw van met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Alleen langs de noordzuidgerichte as (Dissel) staan aaneengebouwde woningen. De ontsluiting van de wijk vindt plaats vanaf een zoomweg. Het materiaalgebruik in de openbare ruimte geeft uitdrukking aan de hiërarchie van de wegen.

De structuur van het deel ten noorden van de Stationsstraat en ten westen van de Sterkselseweg wordt sterk bepaald door de van oudsher aanwezige wegen: Stationsstraat, Sterkselseweg, Moonslaan en Vogelsberg. De ontwikkeling van dit gebied heeft plaatsgevonden nadat begonnen is aan de ontwikkeling van de woonwijk Bruine Akkers.

Er is in dit gebied bewust gekozen voor de situering van maatschappelijke voorzieningen: bibliotheek en ontmoetingscentrum (sporthal), kinderopvang en de twee basisscholen in de centrale groene ruimte (openbare basisschool en een katholieke basisschool). Nabij deze voorzieningen is ook de benodigde parkeerruimte gelegen. In de directe omgeving zijn eveneens het politiebureau en een medisch centrum aanwezig.

De structuur van het gebied ten zuiden van de Stationsstraat wordt bepaald door het voornamelijk rechte stratenbeloop, evenwijdig aan de snelweg en de spoorlijn. In de wijk is veel ruimte in de profielen aanwezig die is benut voor groenvoorzieningen. In noordzuidrichting zijn de Willem Alexanderlaan, 't Hagelkruis en de Gentiaanstraat duidelijke structuurbepalende straten. In oostwestrichting is alleen de Floralaan als zodanig aan te merken. Alleen aan de Stationsstraat en de Moonslaan komt bebouwing van oudere datum voor.

De bebouwing in Maarheeze heeft overwegend een woonfunctie. Aan de Smits van Oyenlaan zijn de winkels in dagelijkse artikelen gevestigd. Langs de hoofdstraat, de Stationsstraat, is met name bij het plein voor de Rabobank sprake van concentratie van niet-woonfuncties. In het gebied Kerkstraat, nabij het kruispunt Stationsstraat – Moonslaan aan de oostzijde van de A2 en de oostelijke entree tot het dorp zijn de meeste horecavoorzieningen aanwezig.

3.3.2 Groenstructuur

Naast het kleinschalige wijkgroen in de kern Maarheeze, speelt het natuurgebied de Weerter- en Budelerheide een belangrijke rol in het dorp, vooral in de villawijk Kamersven.

Het Kamersven is een wijk waarop de betiteling wonen in het groen van toepassing is. Rondom de woningen en tot aan de weg zijn volgroeide loof- en naaldbomen aanwezig.

In de wijk Kijkakkers is een centrale groene ruimte aanwezig. De toegangswegen tot de wijk worden ook door groenvoorzieningen begeleid. In de wijk Bruine Akkers in het noorden van het plangebied zijn de groenvoorzieningen samengevoegd in grotere elementen. Deze groene gebieden vormen een aaneengesloten wandelgebied in aansluiting op de groenzone langs het spoor.



Afbeelding 11. Groen karakter Kamersven



Afbeelding 12. Wijkgroen Dissel

De groenvoorzieningen ten zuiden van de Stationsstraat vormen geen duidelijk herkenbare structuur. Langs de spoorlijn ligt een brede groenzone die in zuidelijke richting steeds dichter is beplant. De straat 't Hagelkruis heeft een zeer ruim profiel die hoofdzakelijk met groenvoorzieningen is ingevuld. 't Hagelkruis vormt wat betreft groenvoorzieningen een duidelijke scheiding tussen een westelijk en oostelijk deel. Het woongebied ten westen van 't Hagelkruis bevat duidelijk minder groenvoorzieningen dan het woongebied ten oosten van deze weg.

De wijken ten noorden van de Stationsstraat onderscheiden zich wat betreft groenstructuur duidelijk van het gebied ten zuiden van de Stationsstraat.

Wat betreft de groenvoorzieningen worden structurele plekken bestemd als 'Groen' in het bestemmingsplan. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse.

3.3.3 Verkeersstructuur

Ten noordwesten van de kern is Maarheeze aangesloten op de A2. De hoofdstraat van Maarheeze is de Stationsstraat. De Stationsstraat gaat aan de westzijde onder de A2 door naar de Kerkstraat. De Kerkstraat is van oudsher de doorgaande weg naar Soerendonk. Met de aanleg van de A2 is deze functie verlegd naar de Moonslaan en De Kleine Bruggen via het aansluitpunt op de A2. Aan de oostzijde kruist de Stationsstraat de spoorlijn door middel van een bewaakte overgang. Deze weg leidt via het Kamersven naar Someren. Vanaf Budel vormt de Oranje Nassaulaan een belangrijke toegangsweg voor Maarheeze.

Vanaf de Stationsstraat loopt in noordelijke richting de Sterkselseweg, de doorgaande weg in de richting van Sterksel en Heeze. De Stationsstraat en de Sterkselseweg zijn de belangrijkste dragers van Maarheeze.

De entrees tot het dorp en de hoofdwegenstructuur in Maarheeze zijn duidelijk herkenbaar. De inrichting van het profiel sluit goed aan op de functie van de weg. De doorgaande wegen hebben een ruim profiel waar de belangrijkste functie de doorstroming van het verkeer is. Nabij de twee winkelgebieden zijn plateaus aangebracht die de automobilist moet wijzen op de overwegende verblijfsfunctie ter plaatse. Daarnaast zijn nog enkele plateaus aangelegd op plekken waar met name de automobilist wordt gedwongen attent te zijn op andere verkeersstromen: toegangen tot wijken en kruisingen met langzaamverkeersroutes. Ook zijn er in het dorp verkeersdrempels in de bestaande straten aangebracht. Deze dienen voornamelijk als verkeersremmende maatregel.

Alle wijken zijn 30 km-zones en binnen deze zones zijn erftoegangswegen aanwezig. In de wijken Kijkakkers en Bruine Akkers ten noorden van de Stationsstraat betreft het de gelijknamige ringvormige wegen. Het gebied ten zuiden van de Dahliastraat-Floralaan (nagenoeg evenwijdig aan de Stationsstraat) is vanuit de centrale noordzuidgerichte as 't Hagelkruis opgebouwd. Er is geen sprake van een echte erftoegangsweg. De centrale weg 't Hagelkruis en de twee parallel aangelegde straten (Gentiaanstraat en Willem Alexanderlaan) functioneren als erftoegangswegen in dit deel van Maarheeze. De profielen zijn hierop afgestemd.

De oude dorpskern van Maarheeze ten westen van de A2 is heringericht als verblijfsgebied. Deze inrichting past beter bij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in dit deel van Maarheeze.

3.4 Functionele aspecten

3.4.1 Wonen

De belangrijkste functie in de kern Maarheeze is de woonfunctie. In de kern wonen circa 5.300 mensen (2011). Het woningbestand toont overeenkomst met de periode waarin de woningen gebouwd zijn.

In vrijwel alle gevallen betreft het woningbouw in twee bouwlagen, twee onder een kap, of (kleine) rijtjes. Het gebied ten noorden van de Stationsstraat, de Kerkstraat en Kampersven kennen daarnaast vrijstaande woningen. In Maarheeze is op diverse plekken ook sprake van wonen op de verdieping of van appartementen.

In Maarheeze bevinden zich geen directe uitbreidings- of ontwikkelingsmogelijkheden die meegenomen dienen te worden in het bestemmingsplan.

Op een aantal plaatsen in Maarheeze komen aan huis verbonden beroepen voor. Hiervan is sprake als er naast het wonen op een perceel nog een nevenfunctie wordt uitgeoefend. Het wonen dient hierbij de hoofdfunctie van het perceel te blijven. Aan huis verbonden beroepen kunnen in het straatbeeld al dan niet herkenbaar zijn.



Afbeelding 13 en 14. Woningen in de kern Maarheeze

3.4.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen maar ook bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid en dienstverlenende bedrijvigheid. In bijlage 1 is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, tezamen met de commerciële voorzieningen.

Langs de oudere wegen in de kern zijn enkele bedrijven gevestigd. Ten zuiden van de kern is een groot frisdrankenbedrijf op de hoek Oranje Nassaulaan-Beatrixlaan aanwezig. De bedrijfshal staat op zeer geringe afstand van de bestaande woningen aan de overzijde van de Beatrixlaan.

In de kern van Maarheeze bevinden zich geen agrarische bedrijven.



Afbeelding 15. Frisdrankenfabriek

Afbeelding 16. Tankstation

In aansluiting op de bestaande situatie zijn de frisdrankenfabriek aan de Oranje Nassaulaan, het groothandelsbedrijf aan de Sterkselseweg, en de gevestigde bedrijven (waaronder twee tankstations) bestemd tot 'Bedrijf'.

3.4.3 Commerciële voorzieningen

Horeca

In Maarheeze zijn twaalf horecavestigingen aanwezig. De omvang van de verschillende vestigingen varieert sterk. De diverse fast-foodzaken en cafetaria's zijn beduidend kleiner van omvang dan café-restaurants (eventueel met feestzalen).

Alle horecavestigingen zijn gelegen aan de Stationsstraat, Kerkstraat of in de nabijheid van het winkelgebied aan de Smits van Oyenlaan. Slechts één horecapand ligt aan de Moonslaan, welke een horecapand aan huis betreft. De grotere horecavestigingen met mogelijkheden voor feesten en partijen liggen nabij de entrees tot het dorp. Eén restaurant is in het centrum van het dorp gelegen: in het achterste deel van het winkelcentrum aan de Smits van Oyenlaan. De situering van de horecavestigingen sluit aan op de structuur van het dorp.

Bij de diverse horecavestigingen is momenteel voldoende parkeergelegenheid aanwezig, die is afgestemd op de aard van de vestiging.



Afbeelding 17. Winkels aan de Smith van Oyenlaan



Afbeelding 18. Brandweerkazerne

De bestaande horecavoorzieningen worden positief bestemd met een centrumbestemming of een horecabestemming (horecavestigingen buiten het centrum). De horecazaak aan de Moonslaan is positief bestemd via een aanduiding binnen de bestemming 'Wonen'. Nieuwvestiging is alleen mogelijk binnen de centrumbestemmingen.

Detailhandel

Alle winkels (dagelijks en niet-dagelijks) zijn in de huidige situatie aan de Stationsstraat en het winkelgebied aan de Smits van Oyenlaan gelegen. In deze gebieden zijn ook twee supermarkten gelegen; een Lidl en een C1000.

Uitzondering hierop is de drankenhandel, gevestigd aan de Sterkselseweg 8.

De bestaande detailhandelzaken zijn positief bestemd. De drankenhandel aan de Sterkselseweg is bestemd als 'Bedrijf' met aanduidingen voor groothandel en detailhandel.

Commerciële dienstverlening

Onder commerciële dienstverlening wordt verstaan het verlenen van diensten met een commercieel doel. In Maarheeze zijn de Rabobank en het reisbureau aan de Molenstraat en het makelaarskantoor aan de Stationsstraat als zodanig aan te merken. Deze voorzieningen liggen in of nabij de twee winkelgebieden.

De bestaande commerciële voorzieningen zijn positief bestemd.

3.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

In Maarheeze zijn veel maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- kerk, met begraafplaats en pastorie (Kerkstraat);
- 2 basisscholen (Kijkakkers);
- kinderopvang (Kijkakkers);
- bibliotheek (en sporthal) (Kijkakkers);
- politiebureau (Kijkakkers);
- brandweerkazerne (Molenstraat);
- jeugdcentrum (De Hoge Weg);
- centrum voor jeugd en gezin (De Hoge weg);
- woonvoorziening ouderen (Oranje Nassaulaan);
- medisch centrum (Kijkakkers);
- treinstation (Driebos (buiten plangebied));
- diverse clubgebouwen;
- diverse tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten met een praktijk aan huis.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd als 'Maatschappelijk' (buiten het centrum) of als 'Centrum'. De tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten met een praktijk aan huis zijn aan te merken als aan huis verbonden beroepen, en zijn toegestaan naast de hoofdfunctie wonen. Voorwaarden zijn dat de woning als

zodanig herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetaast.

3.4.5 Sportvoorzieningen

Binnen het plangebied op de hoek van de Koenraadtweg en de Philipsweg, evenwijdig aan de spoorlijn, ligt het sportpark van Maarheeze; Romrijten. Verschillende verenigingen maken gebruik van het sportpark, zoals de voetbal-, korfbal-, tennis-, hockey, schiet- en ruitervereniging.

Het sportpark wordt aan alle zijden met een brede en opgaande groenzone omzoomd. De verschillende sporten die beoefend worden zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden door struikpartijen. De hoofdingang met bijbehorende parkeerplaats bevindt zich aan de Philipsweg. Bij het parkeerterrein, grofweg in het midden van het sportpark, bevindt zich een centrale voorziening met kleedlokalen, materiaalhoek en kantine. In het sportpark bevinden zich meerdere van dergelijke voorzieningen, die elk door een eigen of een combinatie van meerdere verenigingen gebruikt worden.

In de wijk Kijkakkers bevindt zich de sporthal voor de binnensportverenigingen van Maarheeze. O.a. de volleybalclub sport in deze hal. De sporthal is gekoppeld aan het multifunctioneel zalencomplex de Smeltkroes.

Aan de Oranje Nassaulaan ligt een fitnesscentrum.

Het sportpark is bestemd als 'Sport'. De overige sportvoorzieningen zijn positief bestemd als 'Maatschappelijk' of als een centrumbestemming. Het fitnesscentrum aan de Oranje Nassaulaan is gelegen binnen de bestemming 'Centrum – 2', waar de aanduiding 'sport' is opgenomen.

3.5 Cultuurhistorische waarden en monumenten

3.5.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten

In de kern van Maarheeze zijn een aantal monumentale gebouwen / bouwwerken gelegen:

- Hoge Weg 1-3: gebouwencomplex (rijksmonument);
- Hoge Weg 5: boerderij;
- Kerkstraat ong.: kerkhof;
- Kerkstraat 5: woonhuis (rijksmonument);
- Kerkstraat 7: boerderij;
- Kerkstraat 9 en 9a: woonhuis (rijksmonument);
- Kerkstraat 20: woonhuis (rijksmonument);
- Kerkstraat 22: kerk (rijksmonument);
- Stationsstraat 80: café-woonhuis;

- Sterkselseweg 6-8: woonhuis en voormalige brouwerij.

Deze monumenten zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels is daarnaast een speciale regeling opgenomen die het behoud en herstel van de monument borgt. De laatste jaren is er veel gewijzigd in de monumentenzorg. Met de Modernisering van de monumentenzorg is meer bescherming geregeld voor monumenten. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Met het borgen van de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan zijn deze waarden aan de voorzijde van een eventuele ontwikkeling planologisch beschermd.

3.5.2 Archeologische waarden

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

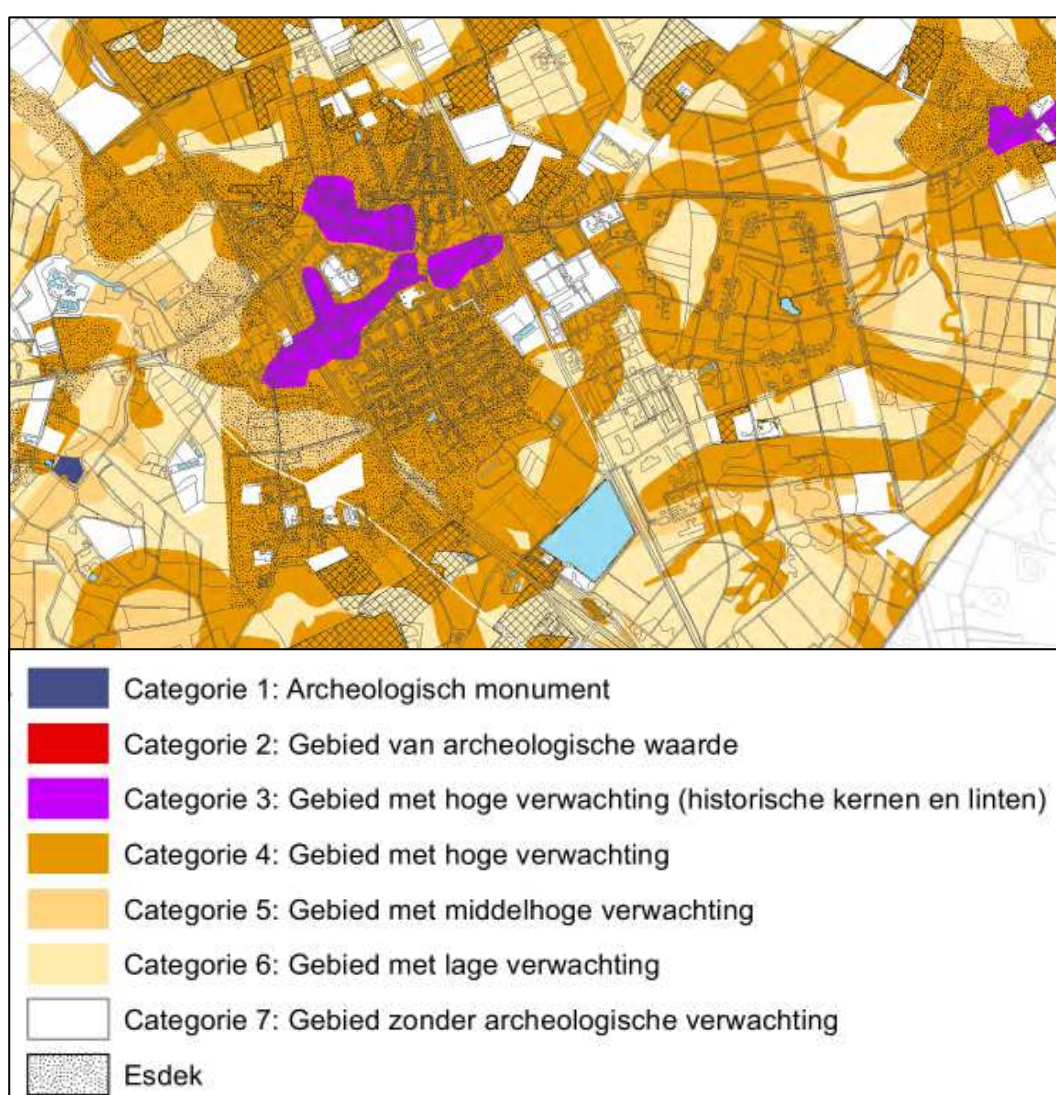
De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis daarvan zijn in het bestemmingsplan voorwaarden

gesteld aan de omgevingsvergunning m.b.t. de activiteiten bouwen, aanleggen, slopen, etc.. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn.

Cranendonck heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van de woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Cranendonck kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Cranendonck worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast vier archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten.



Afbeelding 19. Uitsnede archeologische beleidskaart

Uitgangspunten van het beleid zijn:

- De bekende archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk ontzien. In die gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden.
- Het tweede uitgangspunt is dat archeologie geen belemmering mag zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverwachte vondsten.
- Derde uitgangspunt is dat archeologisch onderzoek waar dat kan, moet leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van gemeente Cranendonck. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners / publiek.

De bijbehorende beleidskaarten (archeologie, respectievelijk cultuurhistorie) zijn afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar zijn qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. De beleidskaarten zijn overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde Rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden hier is altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist. Voor de andere categorieën is in de planregels bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald.

Alleen voor de tweede categorie (na de Rijksmonumenten), de gebieden van archeologische waarde, is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een grote oppervlakte de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft geen minimum voor de diepte. Voor Cranendonck wordt voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en 50 cm in gebieden met een esdek. Voor de andere categorieën zijn de grenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250, 500, 2500 m² oppervlakte, respectievelijk 30 / 50 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste projecten geen onderzoeksplicht. Voor de archeologie geldt de afweging dat in deze categorieën alleen grotere onderzoeken tot meerwaarde leiden. Kleinschaligere onderzoeken vormen een grote belasting voor alle betrokkenen en hebben buiten de gebieden van archeologische waarde weinig informatierendement. De dieptegrens van 30/50 cm is gekozen op basis van de gemiddelde diepteligging van archeologische waarden, zoals in de regio is aangetoond

middels archeologisch onderzoek, in relatie tot het bestaande voornamelijk agrarische gebruik. Een grotere vrijstellingsdiepte zou het ongezien opofferen van deze (mogelijke) vindplaatsen betekenen. Voor het grootste deel van de gemeente geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 30 dan wel 50 cm. Gebieden met een lage archeologische verwachting hebben een algehele vrijstelling, behalve voor bestemmingsplanwijzigingen met een oppervlak groter dan 2,5 ha. Op de laatste categorie, de gebieden zonder archeologische verwachting rusten geen planregels of beperkingen bij bodemingrepen. Bij toevalsvondsten geldt uiteraard wel de meldingsplicht uit de Monumentenwet.

3.6 Ontwikkelingen in het plangebied

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, dat wil zeggen dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied. Het bestemmingsplan bezit in hoofdzaak een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Tevens is er ruimte gelaten voor nieuwe ontwikkelingen; deze zijn echter slechts mogelijk na toepassing van flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en toetsing aan de beleidsdoelstellingen of onderzoeksaspecten. Nieuwe ontwikkelingen, waarvan de juridisch-planologisch procedure geheel is doorlopen en waarvan dus sprake is van vigerende rechten worden wél overgenomen. Het betreft met name de volgende ontwikkelingen:

- Woningbouw 't Hagelkruis
- Realisatie Anjerhof
- Kindzorgcentrum Maarheeze
- Realisatie woning Moonslaan 19
- Realisatie woning De Hogeweg 9
- Realisatie woning De Weyer 2

Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dus dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het hele plangebied wordt geregeld door middel van slechts enkele bestemmingen, waarbij niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Bij het vaststellen van de bestemmingen worden, hoewel een nieuwe plansystematiek gebruikt wordt, de bestemmingen zoveel mogelijk afgestemd op handhaving van de bestaande functies en op het bestaande gebruik van gronden en gebouwen.

4. MILIEUASPECTEN

Bij de actualisering van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kan ook het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

4.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies. Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

Toetsing

Het bestemmingsplan voor Maarheeze is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden toegelaten. Derhalve verandert de functie van de grond niet en zijn er geen bodemonderzoeken noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting

² Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beleidsvisie externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten.

De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

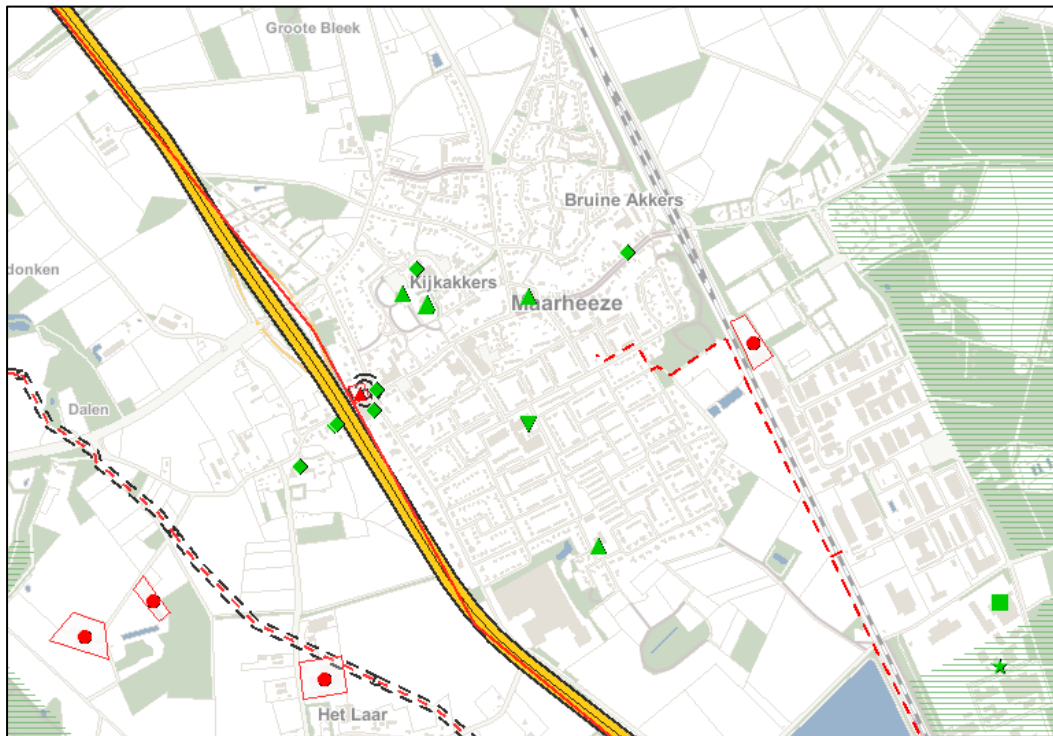
Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied. Er blijkt een propaantank met een capaciteit van 3 m³ aanwezig te zijn op het perceel Rondven 25. Doordat de capaciteit kleiner is dan 13 m³ valt deze propaantank niet onder het Bevi, waardoor deze geen invloed heeft op het plangebied.



Afbeelding 20. Uitsnede risicokaart

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere objecten met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Risicovolle bedrijven

Blijkens de veldinventarisatie blijkt dat er één bedrijf met een verhoogde risicofactor gelegen is in Maarheeze. Het gaat om het Esso tankstation met verkoop van LPG, gelegen aan de Stationsstraat 2a.

In het Bevi zijn voor LPG tankstations vaste, gestandaardiseerde veiligheidsafstanden gegeven. Deze afstanden zijn afhankelijk van de omzet van het station.

De onderstaande tabel geeft de grenswaarden zoals opgenomen in Bevi weer. Deze grenswaarden liggen vast in de Regeling externe veiligheid inrichting van 8 september 2005, behorende bij Bevi.

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
Doorzet < 1500 m ³ /jaar	110	25	15
Doorzet < 1000 m ³ /jaar	45	25	15

Het tankstation aan de Stationsstraat heeft een doorzet van minder dan 1000 m³ per jaar. De maximale plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶-contour) bedraagt daardoor 45 m. Het invloedsgebied is 150 meter. Het plaatsgebonden risico is door middel van een gebiedsaanduiding op de verbeelding en in de regels weergegeven. Binnen deze zone zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Ten westen van Maarheeze, evenwijdig aan de snelweg A2, bevindt zich een ondergrondse buisleiding van Petrochemical Pipelines Service (olie). Evenwijdig aan de spoorlijn, maar uiteindelijk afbuigend richting de Floralaan bevindt zich een ondergrondse buisleiding van Gasunie (aardgas). Deze buisleiding met een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch eindigt in een gasontvangstation aan de Floralaan.

De 10⁻⁶-contouren in het kader van het plaatsgebonden risico bevinden zich op de leiding (aardgas) of reiken niet tot aan het plangebied (olie). Derhalve niet van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de snelweg A2 en de spoorlijn Eindhoven – Weert vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

In 2001 is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, opdracht verleend tot het opstellen van de 'Risicoatlas Spoor'. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het spoor bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals LPG, ammoniak en chloor per trein. Uit het onderzoek, op basis van

de realisatiecijfers van 1998, is gebleken dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} -contour ter plaatse op minder dan 10 meter van het midden van het spoor ligt. Deze zone wordt op de verbeelding weergegeven als een gebiedsaanduiding. Binnen deze zone zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

In de risicoatlas voor het spoor wordt Maarheeze niet genoemd als een kern waar het groepsrisico groter is dan 0,1x de oriënterende waarde. Dit wordt veroorzaakt doordat er weinig of geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en / of doordat de bevolkingsdichtheid in de kern gering is.

In 2003 is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, de tweede versie uitgebracht van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen'. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid.

Dit aspect wordt voor wat betreft de weg bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals LPG, ammoniak en chloor per tankauto. Uit het onderzoek, op basis van telgegevens uit 2002, is gebleken dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} -contour ter plaatse niet buiten de rand van de weg ligt.

In de risicoatlas voor het wegtransport is aangegeven dat in Maarheeze het groepsrisico niet groter is dan 0,1x de oriënterende waarde. Het groepsrisico is daarom aanvaardbaar ter plaatse.

Het plasbrandaandachtsgebied voor zowel de A2 als de spoorlijn bedraagt 30 meter. Binnen deze zone zijn bestaande kwetsbare objecten gelegen. Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegelaten.

Advisering veiligheidsregio en verantwoording groepsrisico

Het advies van de veiligheidsregio maakt onderdeel uit van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Voor de verantwoording worden daarnaast nut en noodzaak en overige belangen afgewogen.

Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan neemt het groepsrisico niet toe. Nieuwe ontwikkelingen, die niet reeds een ruimtelijk traject met de bijbehorende afwegingen, hebben doorlopen, worden niet meegenomen. Ter plaatse van de genoemde risicovolle inrichtingen en objecten vindt dan ook geen toename van het groepsrisico plaats.

Bij het bestrijden van een incident zijn bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd van belang. De veiligheidsregio geeft aan dat de bereikbaarheid van het plangebied in orde is. De bluswatervoorziening en opkomsttijd voldoen evenwel

niet aan de richtlijnen van de brandweezorg. Maatregelen hieromtrent vallen echter buiten de reikwijdte van het onderhavige bestemmingsplan.

Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit zelfredzame personen. Het gebied is verder goed omsloten (vluchtwegen) en er zijn voldoende objecten aanwezig om te schuilen. In het plangebied zijn, met name bij de scholen en verzorgingstehuizen tevens grotere groepen beperkt en niet zelfredzame personen aanwezig. Deze instellingen liggen echter niet binnen het invloedsgebied van de genoemde risicovolle objecten. De risico- en crisiscommunicatie kunnen bijdragen aan de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Conclusie externe veiligheid

Het plaatsgebonden risico van risicobronnen vormt geen knelpunt. Daarnaast is bij het voorliggende bestemmingsplan sprake van een bestaande situatie waarbij geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks worden toegestaan.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt wel binnen het invloedsgebied van enkele risicovolle objecten. Kwalitatief is de hoogte van het groepsrisico beschouwd. Het bestemmingsplan legt alleen de bestaande situatie vast waardoor het groepsrisico niet wijzigt. Een verdere verantwoording over het groepsrisico wordt om deze reden niet uitgewerkt. Formeel dient de veiligheidsregio om advies worden gevraagd, dit heeft dan ook plaatsgevonden in het kader van het vooroverleg (zie de separate nota inspraak- vooroverleg).

Tot slot kan worden gesteld dat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen verslechtering optreedt van het veiligheidsniveau. Daarmee kan het bestemmingsplan Kom Maarheeze, verantwoord worden geacht.

4.3 Flora & fauna

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en / of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door het ministerie van ELI goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Toetsing

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of nieuwe ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor beschermde gebieden en / of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Het plangebied is niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. De natuurgebieden die ten zuiden van de kern zijn gelegen echter wel. Deze gebieden zijn aangewezen als het Natura2000-gebied "Weerter- en Budeler Bergen en Ringelsven".

Er behoeft voor eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied onderzocht te worden of effecten op het Natura2000-gebied uitgesloten worden en of er wettelijk beschermde soorten zijn, die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling(en). Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling(en).

In Maarheeze zijn diverse beeldbepalende bomen aanwezig. Deze hebben een gebiedsbescherming gekregen. Tevens is het overzicht van de beschermde bomen opgenomen als bijlage bij de regels.

4.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen twee hoofdtransportleidingen en een hoogspanningsverbinding.

Ter bescherming van de veiligheid rondom hoogspanningslijnen en hoofdtransportleidingen wordt ter weerszijde van de lijn een vrije strookbreedte gehanteerd. In deze strook worden een aantal belemmeringen opgelegd ten aanzien van o.a. bebouwingen en opstallen, hoog opgroeiende beplanting en werkzaamheden.

Voor de 150 kilovolt-hoogspanningsleiding in het plangebied geldt een belemmerende strook van 25 meter aan weerszijden van de systeemlijn (totaal 50 meter breed). De ondergrondse hoofdtransportleidingen betreffen een rioolwatertransportleiding en een 40 bar gastransportleiding. Voor de rioolwatertransportleiding geldt een belemmerende strook van 7 meter en voor de gastransportleiding geldt een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijde.

4.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in Maarheeze goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

De luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck is in september 2007 beoordeeld en vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit 2007 (gemeente Cranendonck)". Het kader waarbinnen dit onderzoek heeft plaatsgevonden was het Besluit luchtkwaliteit 2005. Per 15 november 2007 heeft de Wet luchtkwaliteit, feitelijk hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer, voornoemd besluit en bijbehorende regelingen vervangen. In grote lijnen is de reikwijdte regelgeving gelijk gebleven en op enkele punten versoepeld.

Toetsing

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikke-

lingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ in Maarheeze 25,4 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 21,7 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Geén van de grenswaarden van de stoffen zoals genoemd in de Wet luchtkwaliteit wordt overschreden voor alle jaren en alle wegen binnen de gemeente Cranendonck, zoals onderzocht in het Onderzoek luchtkwaliteit 2007.

4.6 Milieuzonering

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten de kern met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Hierbij zijn enkel de bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger meegenomen, aangezien bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving, en daardoor direct toegestaan zijn.

Bedrijfssoort	Adres	Milieucategorie (VNG)
Esso tankstation met LPG	Moonslaan 2	3
Brandweerkazerne	Molenstraat 14	3
Refresco	Oranje Nassaulaan 44	3
Schietvereniging SV Schuttersvrienden	De Romrijten 4	4
Schutterij de Schutse	De Romrijten 14	5

Tabel 2. Bedrijven en instellingen en milieuzonering

4.7 Water

De gehele kern is aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel.

Het plangebied valt binnen het waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Er is een aantal kernthema's opgenomen. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen. In deze plannen worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de dingen die hierbij wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

De gemeente Cranendonck heeft de "Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten, deel 1 waterparagraaf en voorontwerp" (april 2011) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing.

De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater.

Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Handreiking watertoets en de HNO-tool van het waterschap.

Het Rijk heeft expliciet vastgelegd dat bij het opstellen van bestemmingsplannen een zogenaamde 'waterparagraaf' of 'watertoets' wordt opgenomen. Hierin dient te worden beschreven hoe het aspect water een plaats krijgt in het bestemmingsplan en aldus in de ruimtelijke ontwikkeling. In deze watertoetsprocedures volgt de gemeente de uitgangspunten van waterschap de Dommel om te komen tot een duurzame omgang met water in geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. De basisprincipes daarbij zijn:

1. Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie. Het waterschap en de gemeente zullen echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels;

2. Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd;
3. Hydrologisch neutraal bouwen
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het gemeentelijke beleid sluit hier op aan waarbij het beleid voor met name renovaties van gebouwen is aangescherpt. Ook bij deze situaties dient hemelwater zoveel mogelijk lokaal te worden verwerkt.
4. Water als kans
'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en vierkante m zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd;
5. Meervoudig gebruik
'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Men kan bij inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden gebruiken, zoals bijv. een verlaagd grasveld met speeltoestellen welke in natte periode niet toegankelijk is;
6. Voorkomen van vervuiling
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit haar wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen (schoonhouden-scheiden-zuiveren). Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

De gemeente Cranendonck ligt voor een groot deel in een grondwaterbeschermingsgebied. De provincie stelt in een grondwaterbeschermingsgebied bijkomende eisen ten aanzien van de verwerking van hemelwater.

4.8 Wet geluidhinder

Achtergrond

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Spoorwegverkeer

Bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten nabij een spoorlijn dient het spoorwegverkeerslawaai betrokken te worden.

Voor geluidsgevoelige objecten geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 55 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 68 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Toetsing

De wegen in Maarheeze betreffen over het algemeen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Enkele wegen, zoals de hoofdwegen en de wegen die ontsluiten richting het buitengebied betreffen 50 km/uur wegen (Stationsstraat, Koentraadweg, Philipsweg, Sterkselseweg, Kerkstraat, Oranje Nassaulaan en Moonslaan). De wegen in het buitengebied rondom Maarheeze betreffen wegen met een maximumsnelheid van 60 of 80 km/uur. Daarnaast heeft de snelweg A2 een maximumsnelheid van 120 km/uur.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van het spoortraject Eindhoven – Weert.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven geluidzones, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

5. UITGANGSPUNTEN VOOR DE BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de keuze en wijze van bestemmen weergegeven. Allereerst is de huidige situatie en gebruik van elk individueel perceel in beeld gebracht in Maarheeze middels een inventarisatie. De inventarisatie van het huidige gebruik van de gronden heeft d.d. 8 en 10 november 2011 op de volgende wijze plaatsgevonden:

- *Veldwerk*: middels een digitale inventarisatie ter plaatse is het huidige gebruik van de gronden in kaart gebracht en gefotografeerd.
- *Luchtfoto's*: voor zover de plaatselijke inventarisatie nog witte vlekken of vragen over liet, is op basis van luchtfoto's genomen in 2011 van het gebied de kern verder geïnventariseerd.

Daarna zijn de gegevens verkregen uit de inventarisatie vergeleken met de vigerende rechten, zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Indien sprake van overeenkomende functies en rechten, zijn de rechten opnieuw toegekend aan het perceel. Zodra sprake is van strijdigheden tussen hetgeen geïnventariseerd en vigerende rechten is nader afgewogen wat te doen met desbetreffende perceel.

Nadat aan elk individueel perceel een functie is toegekend is de exacte wijze van bestemmen bepaald.

5.1 Vigerende woningbouwrechten

In het vigerende bestemmingsplan zijn diverse titels voor nieuwbouw van woningen opgenomen. Een groot deel van deze titels zijn inmiddels ingevuld met een nieuwe woning.

In het plangebied resteren dan nog twee kavels met een onbenutte bouwtitel. De haalbaarheid van woningen op deze kavels is niet meer gegarandeerd door gewijzigde milieuwetgeving en beleid. De eigenaren van de kavels zijn hiervan op de hoogte gesteld. De eigenaren kunnen afzien van de bouwtitel ofwel een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren waaruit dient te blijken dat de bouwtitel gehandhaafd kan blijven. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze twee bouwtitels vooralsnog niet opgenomen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor de kern Maarheeze is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in de gemeentelijke standaardregels. Daarbij is tevens zoveel mogelijk afstemming gezocht met de geldende plannen in het plangebied. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De agrarisch in gebruik zijnde gronden in het plangebied zijn als zodanig bestemd en bedoeld voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik.

Op deze gronden is uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik het bouwen van bouwwerken toegestaan. Gebouwen zijn niet toegelaten. Voor die gronden die grenzen aan het buitengebied, is met een afwijkingsprocedure de oprichting van schuilgelegenheden mogelijk.

Agrarisch met waarden

De agrarische percelen in Kamersven zijn bestemd als Agrarisch met waarden. De bescherming en instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden van deze agrarische percelen staat voorop.

Bedrijf

Binnen deze bestemming worden de aanwezige bedrijven geregeld, voor zover deze niet binnen de centrumbestemmingen gelegen zijn.

In principe zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (VNG 2009), welke passen binnen een woonomgeving. Uitzondering wordt gemaakt voor bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen. Deze zijn dan ook specifiek aangegeven op de verbeelding.

Beperkte uitbreiding is enkel mogelijk na een integrale afweging en binnen de geldende milieuregelgeving. Dit betekent dat binnen de kernen enkel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en gelegen op een duurzame locatie (na een integrale afweging) beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen hebben. Nieuwe bedrijven in de kernen zijn vanwege de milieubeperkingen niet rechtstreeks mogelijk. Op de verbeelding zijn de bedrijven daarom voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage, gebaseerd op de huidige bebouwing. De maximale hoogtes zijn in overeenstemming met de geldende rechten overgenomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn ook bestemd tot 'Bedrijf', maar zijn voorzien van de toevoeging 'nutsvoorziening', waardoor overige bedrijven zich niet op deze locaties kunnen vestigen.

Bos

Het bosgebied in het Kamersven is als zodanig bestemd. Dit betekent dat het karakter van dit gebied op deze wijze planologisch-juridisch beschermd is.

Centrum 1 en 2

In het vigerende bestemmingsplan "Kom Maarheeze" is een onderscheid gemaakt in Gemengde doeleinden 1 en 2. In het nieuwe bestemmingsplan is gewerkt met 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'. De situering van deze bestemmingen is rechtstreeks overgenomen van Gemengde doeleinden 1 en 2.

In navolgende tabel wordt het onderscheid tussen de twee Centrum-bestemmingen weergegeven:

Centrum – 1	Centrum – 2
▪ Alle centrumfuncties worden toegestaan: de-	▪ Bestaande detailhandel aangeduid

Centrum – 1	Centrum – 2
tailhandel, bedrijven in categorie 1&2, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Horeca: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Categorie 1 t/m 3 rechtstreeks. ▪ Bestaand categorie 4 en 5 aangeduid. ▪ Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor categorie 4. ▪ Wonen en wonen op de verdieping: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaand aangeduid. ▪ Supermarkt aangeduid. 	(want concentratie van detailhandel in Centrum – 1). <ul style="list-style-type: none"> ▪ Overige functies rechtstreeks toegestaan, in overeenstemming met Centrum -1). ▪ Via afwijking mogelijk maken dat een bestaande bovenwoning (wonen op de verdieping) wordt doorgetrokken naar de begane grond.

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen als planologisch-juridische regeling voor de detailhandelsvestigingen (winkels), voor zover niet gelegen binnen het centrumgebied.

Op de verbeelding zijn de detailhandelsvestigingen voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. De maximale hoogtes zijn overeenkomstig de vigerende rechten.

Dienstverlening

Deze bestemming is opgenomen als planologisch-juridische regeling voor de dienstverlenende functies, zoals een tandarts, kapper en dergelijke.

Op de verbeelding zijn de dienstverlenende functies voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. De maximale hoogtes zijn overeenkomstig de vigerende rechten.

Groen

Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

Horeca

De horeca binnen het plangebied, gelegen buiten de centrumbestemmingen, is specifiek bestemd met de bestemming 'Horeca'. Horecavestigingen met de horecacategorie 4 (café) is toegestaan. Een zwaardere horecacategorie dan 4 is niet toegestaan, lichter wel. Coffeeshops en erotisch getinte horeca zijn niet toegelaten. De horecazaak (afhaal en bezorgfunctie) aan de Moonslaan is positief bestemd via een aanduiding binnen de bestemming 'Wonen'.

Op de verbeelding zijn de horecafuncties voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. De maximale hoogtes zijn overeenkomstig de vigerende rechten.

Kantoor

Deze bestemming is opgenomen als planologisch-juridische regeling voor de kantoorpanden.

Op de verbeelding zijn de kantoorpanden voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. De maximale hoogtes zijn overeenkomstig de vigerende rechten.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en religieuze doeleinden toegestaan, zoals onder andere de scholen, kerk en brandweerkazerne.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goothoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten voldoen.

Sport

Deze bestemming is gelegd op sportpark Romrijten. Binnen deze bestemming is de beoefening van sporten algemeen toegestaan. Paracommerciële horeca kan worden toegestaan in de kantine van een sportvereniging, waarbij de openingstijden en gebruik gerelateerd moeten zijn aan de activiteiten van de sportvereniging.

Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven aan welke maatvoering de gebouwen moeten voldoen en welk bebouwingspercentage geldt.

Het komt met enige regelmaat voor dat er evenementen worden gehouden op het sportpark. Het aantal en intensiteit van deze evenementen is vastgelegd in de regels, waarbij het evenementenbeleid van de gemeente als basis is toegepast.

Tuin

Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin toegestaan. Bebouwing is in principe niet toegestaan, behoudens erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voortuinen bij de woningen zijn als zodanig bestemd.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer - Spoorweg

Binnen deze bestemming is de spoorlijn Weert-Eindhoven gelegen. Bebouwing is enkel ten dienste van het railverkeer mogelijk.

Water

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige watergangen en grotere waterpartijen opgenomen.

Wonen

In de geldende plannen werden ten behoeve van woondoeleinden verschillende bestemmingscategorieën opgenomen voor diverse woningtypen. Ook voor- en achtertuin werden afzonderlijk bestemd. In het nieuwe plan wordt deze regeling, gelet op het algemeen uitgangspunt (flexibilisering), verlaten.

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin worden tevens de achtertuin geregeld. De voortuin is bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande woningen. Woningen die deel uit maken van een bedrijf worden geregeld middels een bestemming waarin ook het bedrijf geregeld is. De regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan-huis-verbonden-beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een afwijking. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis verbonden beroep rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven.

Specifieke functies, zoals het dierenpension aan de Kerkstraat, het afhaalrestaurant aan de Moonslaan en enkele andere bedrijven, hebben een specifieke aanduiding gekregen.

Wonen - Kamersven

Het Kamersven is een bijzonder deel van het plangebied. Vanwege het bosrijke karakter is gekozen, analoog aan het vigerende bestemmingsplan, een specifieke regeling op te nemen voor dit gebied. De bouwvlakken en hoogtes zijn afgestemd op de

geldende rechten. Het karakter van de tuinen dient in lijn te zijn met het bosrijke karakter van dit gebied.

Leiding - Gas Leiding - Hoogspanningsverbinding en Leiding - Riool

De boven- en ondergrondse leidingen die met name gelegen zijn evenwijdig aan de spoorlijn zijn opgenomen binnen deze dubbelbestemmingen. Binnen deze bestemming geldt een beschermingsregime door middel van een 'aanlegvergunningenstelsel'. Dit betekent dat grondwerkzaamheden uitsluitend mogelijk zijn nadat een aanlegvergunning is verleend.

Waarde – Archeologie 3 t/m 6

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De zone van 5 m, gemeten vanuit de insteek van de Kamersvenloop is bestemd als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Binnen deze dubbelbestemming zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen voor de bescherming tegen ongewenste invloeden op het oppervlaktewater en het efficiënt kunnen uitvoeren van beheer aan de waterloop.

6.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

In het kader van de bescherming van waardevolle bomen heeft een quickscan plaatsgevonden naar de aanwezigheid van waardevolle en monumentale bomen. Deze bomen zijn door middel van een gebiedsaanduiding beschermd in de regels en verbeelding. Er mogen zonder omgevingsvergunning geen werkzaamheden worden uitgevoerd die gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige waardevolle bomen.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bij evenementen, bed & breakfast, mantelzorg, e.d..

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m²;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, er worden zodoende geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012. Tegen het voorontwerp kon eenieder een inspraakreactie indienen. Er zijn 13 inspraakreacties ingediend. Daarnaast heeft op donderdag 1 november een informatieavond plaatsgevonden.

Een samenvatting van en gemeentelijk standpunt op de inspraakreacties is opgenomen in de Nota Vooroverleg en Inspraak.

7.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Maarheeze" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar diverse overleginstanties gestuurd, te weten:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap de Dommel
- Brabant Water
- Gasunie
- Ministerie van I&M
- Buurtbeheer Maarheeze
- Monumentencommissie
- Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant
- Prorail Regio Zuid

Hierop zijn 4 reacties ingediend, te weten:

- Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56 Boxtel, ingekomen: 14 november 2012
- N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17 Groningen, ingekomen: d.d. 22 november 2012
- Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch, ingekomen: 23 november 2012
- Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant, ingekomen 12 december 2012

Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen.

Voor de inhoud en gemeentelijke reactie, wordt verwezen naar de Nota Vooroverleg en Inspraak.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Maarheeze" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn 5 zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud en gemeentelijke reactie, wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen.

8. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud van de planregels en verbeelding (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheid door de gemeente om toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1
Nota vooroverleg en inspraak

Nota vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan "Kom Maarheeze"

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Maarheeze" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar diverse overleginstanties gestuurd, te weten:

- *Provincie Noord-Brabant*
- *Waterschap de Dommel*
- *Brabant Water*
- *Gasunie*
- *Ministerie van I&M*
- *Buurtbeheer Maarheeze*
- *Monumentencommissie*
- *Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant*
- *Prorail Regio Zuid*

Hierop zijn 4 reacties ingediend, te weten:

1. Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56 Boxtel, ingekomen: 14 november 2012
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17 Groningen, ingekomen: d.d. 22 november 2012
3. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch, ingekomen: 23 november 2012
4. Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Deken van Somerenstraat 2 Eindhoven, ingekomen 12 december 2012

Van de overige vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012. Tegen het voorontwerp kon eenieder een inspraakreactie indienen. Er zijn 13 inspraakreacties ingediend. In verband met de privacybepalingen zijn de namen en adressen van de insprekers niet opgenomen in het verslag. De lijst van insprekers is echter wel bekend bij de gemeente.

Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard.

In dit document zijn de ingediende inspraak- en inspraakreacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

VOOROVERLEG

1. Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56 Boxtel

Samenvatting vooroverlegreactie

- a) Verzocht wordt in een tabel in de toelichting een overzicht van nieuwe afgeronde ruimtelijke ontwikkelingen op te nemen die worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- b) Verzocht wordt het begrip water en waterhuishoudkundige voorzieningen nader te definiëren. Een tekstvoorstel is toegevoegd.
- c) Verzocht wordt lid 18.2.1. te redigeren. Een tekstvoorstel is toegevoegd.

- d) In het plangebied is een rioolwatertransportleiding gelegen. Verzocht wordt deze inclusief beschermingszone van 4,5 meter aan weerszijden op te nemen op de verbeelding en in de regels.

Beantwoording vooroverlegreactie

- a) Een overzicht van nieuwe afgeronde projecten die meegenomen zijn in het onderhavige bestemmingsplan zal worden toegevoegd aan de toelichting.
- b) Het tekstvoorstel zal worden overgenomen.
- c) Lid 18.2.1. zal worden geredigeerd conform verzoek.
- d) De rioolwatertransportleiding zal worden opgenomen in de regels en op de verbeelding, inclusief beschermingszone.

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Een overzicht van nieuwe afgeronde projecten die meegenomen zijn in het onderhavige bestemmingsplan zal worden toegevoegd aan de toelichting.

Regels

- De begripsbepaling wordt aangepast voor de begrippen water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Lid 18.2.1. wordt geredigeerd.
- De rioolwatertransportleiding wordt opgenomen in de regels door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Verbeelding

De rioolwatertransportleiding wordt, inclusief beschermingszone van 4,5 meter aan weerszijden, opgenomen op de verbeelding.

2. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan17 Groningen

Samenvatting vooroverlegreactie

- a) De op de verbeelding opgenomen gastransportleiding komt niet geheel overeen met de gegevens van Gasunie. Verzocht wordt de ligging aan te passen.
- b) Verzocht wordt de wro zone – ontheffingsgebied schuilhutten niet over de gasleiding inclusief beschermingszone te leggen.
- c) Verzocht wordt om een veiligheidszone van 15 meter om het binnen het plangebied aanwezige Gasontvangststation te leggen.
- d) Verzocht wordt om in de afwijkingsbepalingen behorende bij de bestemming Leiding – Gas, de term 'onevenredig' te verwijderen aangezien het Bevb in dezen geen beoordelingsruimte laat.
- e) Verzocht wordt om het 'aanlegvergunningenstelsel' dusdanig uit te breiden dat voor het permanent opslaan van goederen binnen de leidingzone eveneens een 'aanlegvergunning' noodzakelijk is.
- f) In de toelichting is onvoldoende aandacht geschonken aan de verantwoording van het groepsrisico. De aanwezige mensen binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding dragen namelijk substantieel bij aan de toename van het groepsrisico.

Geadviseerd wordt een groepsrisicoberekening uit te voeren met rekenpakket CAROLA.

Beantwoording vooroverlegreactie

- a) De ligging van de leiding wordt aan de hand van de door Gasunie verstrekte digitale leidinggegevens aangepast.
- b) De afwijkingsmogelijkheid voor schuilhutten is van toepassing voor de bestemming 'Agrarisch'. In rangorde staat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' boven de enkelbestemming 'Agrarisch', zoals ook is aangegeven in lid 21.2.1. Dit betekent dat de afwijking voor plaatsing van schuilhutten enkel kan worden afgegeven binnen de beschermingszone van de gasleiding indien voldaan wordt aan de afwijkingsbepalingen zoals deze zijn geformuleerd in de bestemming 'Leiding – Gas'.
- c) Conform verzoek zal de veiligheidszone worden opgenomen op de verbeelding en in de regels
- d) De regels worden conform verzoek aangepast.
- e) De regels worden conform verzoek aangepast.
- f) In de toelichting zal de verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen. Een berekening met CAROLA wordt niet noodzakelijk geacht aangezien het groepsrisico als gevolg van het onderhavige plan niet zal toenemen. Er worden immers geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

De verantwoording van het groepsrisico wordt toegevoegd.

Regels

- De regels van de bestemming Leiding – Gas worden op drie plekken geredigeerd (lid 21.3; 21.4.1 en 21.4.3).
- De veiligheidszone voor het Gasontvangststation wordt in de regels opgenomen.

Verbeelding

- De juiste ligging van de gasleiding wordt op de verbeelding opgenomen, inclusief beschermingszone.
- De veiligheidszone van het Gasontvangststation (15m) wordt op de verbeelding opgenomen.

3. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch

Samenvatting vooroverlegreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording vooroverlegreactie

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

De ingekomen reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

Geen.

Verbeelding

Geen.

5. Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Deken van Somerenstraat 2 Eindhoven,

Samenvatting vooroverlegreactie

Op basis van het Bevi is een preadvies gegeven inzake het voorontwerp bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation en 2 risicovolle transportaders. Geadviseerd wordt enkele aanvullende gegevens in het voorontwerp te verwerken:

- Een omschrijving van het aantal ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt.
- Aangeven of ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen plaatsvinden
- Een groepsrisicoberekening van de huidige situatie versus de nieuwe situatie
- Duidelijkheid over de propaantank van 3000 m³.

Beantwoording vooroverlegreactie

In de toelichting zullen de genoemde elementen worden aangegeven. Opmerkt wordt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Derhalve vinden ook geen ontwikkelingen plaats binnen de invloedsgebieden van de aanwezige risicobronnen.

Een groepsrisicoberekening tussen de huidige en toekomstige situatie wordt vanwege het ontbreken van ontwikkelingen niet noodzakelijk geacht.

De propaantank heeft geen capaciteit van 3000 m³, dit is abusievelijk in de toelichting opgenomen. De werkelijke capaciteit is 3 m³.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

De externe veiligheidsparagraaf wordt aangevuld.

Regels

Geen.

Verbeelding

Geen.

INSPRAAK

1. Inspreker A.

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt de bouwtitel zoals deze is opgenomen in het geldende plan onverkort te handhaven, zonder de voorwaarde dat de haalbaarheidsonderzoeken alsnog uitgevoerd dienen te worden.

Beantwoording inspraakreactie

De vigerende bouwtitel zal, conform het geldende plan, worden overgenomen in het ontwerpplan Kom Maarheeze

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen

Regels

Geen

Verbeelding

Een bouwvlak, inclusief bijbehorende aanduidingen wordt opgenomen.

2. Inspreker B.

Samenvatting inspraakreactie

In het vigerende bestemmingsplan is maximale bouwhoogte gesteld op 9 meter. In het voorontwerp Kom Maarheeze is deze bouwhoogte verlaagd tot 8 meter. Verzocht wordt het vigerende recht over te nemen.

Beantwoording inspraakreactie

De maximale bouwhoogte wordt opgenomen conform de vigerende situatie en derhalve vergroot naar 9 meter.

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen gevolgen

Regels

Geen gevolgen

Verbeelding

Aanpassing matrix m.b.t. bouwhoogte

3. Inspreker C.

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt de woningbouwtitel tussen Sterkselseweg 3 en 5 conform vigerend bestemmingsplan te handhaven.

Beantwoording inspraakreactie

De vigerende bouwtitel zal, conform het geldende plan, worden overgenomen in het ontwerpplan Kom Maarheeze

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen

Regels

Geen

Verbeelding

Een bouwvlak, inclusief bijbehorende aanduidingen wordt opgenomen.

4. Inspreker D.

Samenvatting inspraakreactie

- a) Gezien de huidige slechte economische omstandigheden is de vraag of de mogelijkheid bestaat aan het pand Kerkstraat 2a veranderingen aan te brengen om de verhuurbaarheid te vergroten.
- b) Het is thans onmogelijk de WOZ-gegevens digitaal op te halen.

Beantwoording inspraakreactie

- a) Indien de veranderingen binnen de kaders van de bouwregels van de bestemming Centrum – 2 van het bestemmingsplan passen, zijn deze mogelijk. Hierbij dienen wel de voorwaarden en eisen uit het bouwbesluit en bouwverordening in ogenschouw te worden genomen.
- b) De raadpleegbaarheid van de WOZ via DigiD vallen buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Indien u problemen blijft houden met het raadplegen van de WOZ-gegevens, kunt u met de helpdesk contact opnemen.

De ingekomen reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

Geen.

Verbeelding

Geen.

5. Inspreker E.

Samenvatting inspraakreactie

- a) Verzocht wordt perceel 1709 om te zetten naar een Woonbestemming
- b) De keerpunten op de Peppelrode en de Weyers zijn bestemd als groen, maar volledig verhard.
- c) Op 2 percelen aan de Weyers 5 zijn 2 bouwplannen, zijnde uitbouw van de huidige woning (uitbouw 100m² aan de achterzijde en verbreding bouwblok aan de voorzijde) en realisatie van een nieuwe. Verzocht wordt om aan beide initiatieven medewerking aan te verlenen.
- d) Gevraagd wordt of het correct is dat een administratief beroep aan huis alsmede het geven van schildercursussen mogelijk is binnen de woonbestemming.

Beantwoording inspraakreactie

- a) Gezien het feit dat het genoemde perceel behoort tot het woonperceel, zal de bestemming worden gewijzigd in Wonen.
- b) De genoemde keerpunten zullen de bestemming Verkeer krijgen
- c) Gezien de grootte van het perceel is 100m² aan aan- en uitbouw toegelaten. Hiermee kan de uitbouw van de woning aan de achterzijde binnen de regels van het bestemmingsplan gerealiseerd worden. Met betrekking tot de verbreding van het bouwblok aan de zuidzijde wordt opgemerkt dat het perceel voldoende breedte heeft om te komen tot een goede stedenbouwkundig invulling. Het bouwvlak wordt derhalve verruimd. Ten aanzien van het verzoek om medewerking te verlenen aan perceelssplitsing voor realisatie van een nieuwe woning wordt opgemerkt dat sprake is van een beheerplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen waar niet reeds besluitvorming over heeft plaatsgevonden en de benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd. Het verzoek wordt dan ook als een principeverzoek beschouwd, waarbij de besluitvorming hierover in een separaat traject zal plaatsvinden.
- d) Het is correct dat de genoemde functies als aan-huis-verbonden-beroep mogelijk zijn.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

Geen.

Verbeelding

- Het perceel met nummer 1709 zal bestemd worden als Wonen.
- De keerpunten aan de Peppelrode en de Weyers worden als Verkeer bestemd
- Het bouwvlak aan de Weyers 5 zal worden verbreed met 4,5 meter.

6. Inspreker F.

Samenvatting inspraakreactie

Aan 't Zandblauwtje/Puttendijk is een woningbouwplan gelegen voor de ontwikkeling van 5 bungalows. Hiertoe zijn de haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwning opgesteld. Verzocht wordt dit plan mee te nemen in het bestemmingsplan en indien dit niet mogelijk is, de archeologische dubbelbestemming te verwijderen.

Beantwoording inspraakreactie

Deze procedure zal niet afgerond zijn voordat Kom Maarheeze vastgesteld wordt. Voor het genoemde woningbouwplan wordt een separate procedure doorlopen. Derhalve wordt archeologische dubbelbestemming verwijderen voor het plangebied van dit project.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen

Regels

Geen

Verbeelding

De archeologische dubbelbestemming wordt op de verbeelding gewijzigd ter plaatse van het woningbouwplan.

7. Inspreker G.

Samenvatting inspraakreactie

- a) De bestemming Wonen-Kamersven dient uitsluitend te gelden voor de woonkavels, niet voor de bermstrook en bosgebied.
- b) De bermstrook heeft tevens als functie de afwatering van de weg. Deze functie ontbreekt op de verbeelding.
- c) Er ontbreken 2 inritten op de verbeelding.
- d) De maximale oppervlakte aan bijgebouwen binnen de W-K bestemming dient gelijkgesteld te worden met de bestemming W.
- e) De functieaanduiding wonen/kantoor ontbreekt voor Kamersven 12.
- f) De inspraakreactie van de Vereniging Landgoed Kamersven dient als ingelast te worden beschouwd.

Beantwoording inspraakreactie

- a) De bestemming Wonen-Kamersven zal worden beperkt tot enkel de woonkavels.
- b) De bermstroken zullen de bestemming Groen krijgen, waarbinnen de afwateringfunctie tevens in geborgd is.
- c) De aanwezige inritten zullen geborgd worden binnen de Groenbestemming.
- d) De bijgebouwenregeling voor de bestemming Wonen – Kamersven zal worden afgestemd op de bestemming Wonen, zodat binnen de woonkavels een verruiming van de bijgebouwenregeling zal ontstaan.
- e) Het kantoor op de genoemde locatie is een kantoor aan huis. Een kantoor aan huis hoeft niet specifiek aangeduid te worden, maar is direct mogelijk binnen de woonbestemming.
- f) Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspraakreactie 8.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

De bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen wordt overgenomen voor de bestemming Wonen – Kamersven.

Verbeelding

- De bestemming Wonen-Kamersven wordt beperkt tot de woonpercelen.
- De bermstroken worden als Groen bestemd.
- Het overige terrein als Bos.

8. Inspreker H.

Samenvatting inspraakreactie

- a) Voorgesteld wordt enkel voor de woonkavels in Kamersven de bestemming W-K op te nemen. Voor de overige percelen geldt dan een Bos-bestemming.
- b) De bermstroken en afwateringsloten dienen niet als Wonen bestemd te worden.
- c) De inritten naar de kavels zijn niet allen weergegeven en als zodanig bestemd.
- d) Binnen de Agrarische bestemming met Waarden is bebouwing mogelijk. Verzocht wordt dit uit te sluiten middels een aparte bestemming.
- e) Het bosgebied en de landbouwenclave vallen binnen de EHS. Verzocht wordt de bosbestemming zodanig te redigeren dat sprake is van een natuurbos in plaats van productiebos om recht te doen aan de status van EHS.
- f) Geborgd dient te worden dat door het onderbrengen van het Kamersven binnen het bestemmingsplan voor de kom Maarheeze, de natuurwetgeving (boswet, flora- en faunawet, natuurbeschermingwet) onverkort van toepassing blijven.
- g) Verzocht wordt het Philipsbos bij het plangebied te trekken, zodat een consistente regeling voor het hele bos geldt en deze binnen 1 bestemmingsplan is gelegen.
- h) In het bosgebied staat een bosloods. Verzocht wordt deze positief te bestemmen.
- i) Verzocht wordt expliciet te stellen dat onderbrenging van het Kamersven binnen het onderhavige bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de begrenzing van de 'bebouwde kom'.

Beantwoording inspraakreactie

- a) Enkel de woonkavels zullen als Wonen – Kamersven worden bestemd. De overige percelen worden als Bos bestemd.
- b) De bermstroken worden als Groen bestemd.
- c) De inritten zullen binnen de bestemming Groen worden mogelijk gemaakt.
- d) Vanwege de ligging in de EHS zal ter plaatse van de bestemming Agrarisch met Waarde de mogelijkheid tot realisatie van bebouwing worden beperkt. Een aparte bestemming is echter niet noodzakelijk.

- e) De bosbestemming zal worden geredigeerd ten aanzien van de waarden en gebruik. Een nieuwe bosbestemming is evenwel niet noodzakelijk.
- f) Ongeacht de ligging van het Kamersven in het bestemmingsplan voor Maarheeze blijft landelijke wetgeving onverkort van toepassing. Een borging in het bestemmingsplan is niet mogelijk, maar dus ook niet noodzakelijk.
- g) De bestemmingsregeling voor het genoemde bos zal afgestemd worden met de regeling zoals deze in het onderhavige plan wordt opgenomen. Hiermee is het niet noodzakelijk het bos binnen 1 plangebied te brengen.
- h) De bosloods zal expliciet worden mogelijk gemaakt in de regels en op de verbeelding.
- i) De ligging van het Kamersven binnen het onderhavige bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de begrenzing van de bebouwde kom. Dit zal expliciet in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

- Expliciet wordt in de toelichting opgenomen dat de opname van het Kamersven binnen dit bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de begrenzingen van de bebouwde kom,

Regels

- Binnen de bestemming Bos wordt de bosloods mogelijk gemaakt
- Binnen de bestemming Bos vindt een aanpassing in de bestemmingsomschrijving plaats teneinde aan te sluiten bij het feitelijk gebruik van het bos

Verbeelding

- De woonkavels worden als Wonen –Kamersven bestemd
- De overige percelen als Bos.
- De bermstroken als Groen, waarbinnen ook de inritten mogelijk zijn.
- De bosloods wordt aangeduid op de verbeelding

9. Inspreker I.

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om perceel E307 te Maarheeze in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen als woningbouwlocatie.

Beantwoording inspraakreactie

Het bestemmingsplan is een beheerplan waar enkel planologisch-juridisch afgeronde plannen worden meegenomen. Het opnemen van een nieuwe woningbouwlocatie buiten de kom van Maarheeze en derhalve ook buiten het in de Verordening Ruimte aangeduide 'bestaande stedelijke gebied' is derhalve niet aan de orde in het onderhavige bestemmingsplan. Indien concrete plannen zijn een ontwikkeling op de genoemde locatie te realiseren, kan een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. De gewenste ontwikkeling zal worden beoordeeld.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

Geen.

Verbeelding

Geen.

10. Inspreker J.

Samenvatting inspraakreactie

- a) Verzocht wordt, in lijn met Verordening Ruimte, voor de percelen 4927 en 4926, gelegen aan de Vogelsberg, de bestemming Wonen op te nemen in plaats van Agrarisch opdat woningbouw mogelijk is ter plaatse
- b) Verzocht wordt de archeologische aanduiding te verwijderen.

Beantwoording inspraakreactie

- a) Op grond van de Verordening Ruimte is woningbouw in het zoekgebied Verstedelijking enkel mogelijk indien binnen bestaande stedelijke gebied geen mogelijkheden zijn en sprake is van een aanvullende kwaliteitsbijdrage en inpassing. Daar is in de onderhavige situatie geen sprake van. Daarnaast is het onderhavige bestemmingsplan een beheerplan waarin enkel planologisch-juridisch afgeronde projecten meegenomen kunnen worden. Derhalve is de voorgestane bestemmingswijziging niet aan de orde. Indien concrete plannen zijn een ontwikkeling op de genoemde locatie te realiseren, kan een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. De gewenste ontwikkeling zal worden beoordeeld.
- b) Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid is, onder andere op basis van de archeologische verwachtingswaarden, historische analyses en geomorfologische opbouw van het landschap een archeologische zoneringsbepaald. Deze verplichting vloeit voort uit het Verdrag van Malta en de Wet op de Archeologische monumentenzorg. Vanwege de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de genoemde percelen, is de archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze zal gehandhaafd blijven, tenzij uit een door inspreker ingediend archeologisch onderzoek blijkt dat de verwachtingswaarde naar beneden kan worden bijgesteld.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

Geen.

Verbeelding

Geen.

11. Inspreker K.

Samenvatting inspraakreactie

- a) Verzocht wordt, in lijn met Verordening Ruimte, voor het perceel A4054, gelegen aan de Vogelsberg, de bestemming Wonen op te nemen in plaats van Agrarisch opdat woningbouw mogelijk is ter plaatse
- b) Verzocht wordt de archeologische aanduiding te verwijderen.

Beantwoording inspraakreactie

Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreactie nr. 10.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

Geen.

Verbeelding

Geen.

12. Inspreker L.

Samenvatting inspraakreactie

De regeling met betrekking tot aan- en bijgebouwen ten behoeve van Kamersven is te beperkend en dient verruimd te worden, in die zin dat het aantal m2 vergroot dient te worden. Hiermee kan voldaan worden aan de eisen van deze tijd.

Beantwoording inspraakreactie

De bijgebouwenregeling zal worden verruimd, zodat aangesloten wordt bij de regeling in de Woonbestemming. Hiermee kan voldaan worden aan de eisen van deze tijd.

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen.

Regels

De bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen zal worden toegepast op de bestemming Wonen – Kamersven.

Verbeelding

Geen.

13. Inspreker M.

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan over te nemen voor de locatie aan de Oranje Nassaulaan 8-10.

Beantwoording inspraakreactie

De wijzigingsbevoegdheid zal worden overgenomen in het nieuwe komplan.

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen

Regels

Aan de bestemming Wonen wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

CONCLUSIE EN OVERZICHT AANPASSINGEN AAN BESTEMMINGSPLAN

Alle ingediende inspraakreacties zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. In de onderstaande tabel is aangegeven voor de inspraak- en vooroverlegreacties of deze al dan niet gegrond zijn.

Vooroverlegreacties			
<i>Gegrond</i>	<i>Gedeeltelijk gegrond</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Ter kennisgeving</i>
Waterschap	Gasunie		Provincie
	Veiligheidsregio		

Inspraakreacties			
<i>Gegrond</i>	<i>Gedeeltelijk gegrond</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Ter kennisgeving</i>
A	E	I	D
B	F	J	
C	G	K	
L	H		
M			

De beantwoording van de inspraak- en inspraakreacties leiden resumerend tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

Toelichting

- Een overzicht van nieuwe afgeronde projecten die meegenomen zijn in het onderhavige bestemmingsplan zal worden toegevoegd aan de toelichting.
- De verantwoording van het groepsrisico wordt toegevoegd.

- Expliciet wordt in de toelichting opgenomen dat de opname van het Kamersven binnen dit bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de begrenzingen van de bebouwde kom.

Regels

- De begripsbepaling wordt aangepast voor de begrippen water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Lid 18.2.1. wordt geredigeerd.
- De rioolwatertransportleiding wordt opgenomen in de regels door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.
- De regels van de bestemming Leiding – Gas worden op drie plekken geredigeerd (lid 21.3; 21.4.1 en 21.4.3).
- De veiligheidszone voor het Gasontvangstation wordt in de regels opgenomen.
- De externe veiligheidsparagraaf wordt aangevuld.
- Binnen de bestemming Bos wordt de bosloods mogelijk gemaakt.
- Binnen de bestemming Bos vindt een aanpassing in de bestemmingsomschrijving plaats teneinde aan te sluiten bij het feitelijk gebruik van het bos.
- De bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen zal worden toegepast op de bestemming Wonen – Kamersven.
- Aan de bestemming Wonen wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor de realisatie van een woning naast Oranje Nassaulaan 10.

Verbeelding

- De rioolwatertransportleiding wordt, inclusief beschermingszone van 4,5 meter aan weerszijden, opgenomen op de verbeelding.
- De juiste ligging van de gasleiding wordt op de verbeelding opgenomen, inclusief beschermingszone.
- De veiligheidszone van het Gasontvangstation (15m) wordt op de verbeelding opgenomen.
- Een bouwvlak, inclusief bijbehorende aanduidingen wordt opgenomen voor de geldende bouwrechten Sterkelseweg tussen 3 en 5 en Stationstraat, achter nr, 36.
- De vigerende bouwhoogte aan de Sterkelseweg 22 wordt overgenomen.
- Het perceel met nummer 1709 zal bestemd worden als Wonen.
- De keerpunten aan de Peppelrode en de Weyers worden als Verkeer bestemd.
- Het bouwvlak aan de Weyers 5 zal worden verbreed met 4,5 meter.
- De archeologische dubbelbestemming ter plaatse van het bouwplan Puttendijk/'t Zandblauwtje wordt verwijderd.
- De woonkavels worden als Wonen –Kamersven bestemd.
- De overige percelen als Bos.
- De bermstroken als Groen, waarbinnen ook de inritten mogelijk zijn.
- De bosloods wordt aangeduid op de verbeelding.
- Aan de bestemming Wonen wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor de realisatie van een woning naast Oranje Nassaulaan 10.

Bijlage 2
Nota zienswijzen

Mij bekend,

De griffier der gemeente Cranendonck

reg. nr. 2013-040.8.

**Nota zienswijzen
"KOM MAARHEEZE"**

Het ontwerpbestemmingsplan "KOM MAARHEEZE" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 22 FEBRUARI 2013 tot en met 4 APRIL 2013, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. In verband met de privacybepalingen zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is echter wel bekend bij de gemeente.

In dit document zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

1. Indiener zienswijze A.

Samenvatting zienswijze

Aan het Zandblauwtje – Puttendijk is een bouwplan in ontwikkeling. Een ruimtelijke onderbouwning is opgesteld en goedgekeurd door de gemeente. In de beantwoording van de inspraakreactie is echter aangegeven dat de procedure niet is afgerond voordat het bestemmingsplan Kom Maarheeze is vastgesteld en dat daarom de ontwikkeling niet wordt meegenomen. Dit is onvoldoende gemotiveerd, blijkens jurisprudentie. Hiervoor worden de volgende argumenten gegeven:

- a. Er is op dit moment duidelijk wat de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen zijn.
- b. Er is een ruimtelijke onderbouwning aanwezig die voldoet aan de gemeentelijke eisen.
- c. De onderhandelingen over de anterieure overeenkomst zijn in een vergevorderd stadium, verwacht wordt dat deze voor vaststelling is afgerond.
- d. De aanleg van de infrastructuur kan eventueel ook, om meer zekerheid te creëren, worden verankerd het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.
- e. De ontwikkeling past in de Woonvisie.

Verzocht wordt het bouwplan positief te bestemmen.

Beantwoording zienswijze

Het gestelde onder a, b, d en e is correct. Echter, aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal niet verzekerd en kan de procedure nog niet worden opgestart en kan het plan op dit moment niet worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Maarheeze.

Daarbij heeft het plan een dusdanige ruimtelijke impact dat in het kader van zorgvuldig bestuur en maatschappelijke uitvoerbaarheid het direct opnemen in het vastgestelde plan voor Kom Maarheeze, zonder ter inzagelegging, niet wenselijk is. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 5 februari 2013 bij voorgestelde vaststelling van de partiële herziening van Oude Boom 5 te Maarheeze (2 seniorenwoningen) aangegeven hoe belangrijk zij de zorgvuldige voorbereiding vindt, door dat ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen vanwege het feit dat omwonenden geen brief over de ter inzage legging hadden gehad. Daarom is het niet wenselijk om in een actualisatieplan wel bij vaststelling ontwikkelingen in te voegen.

De ingekomen reactie is ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen

2. Indiener zienswijze B.

Samenvatting zienswijze

In de bouwregels is aangegeven dat binnen de 'veiligheidszone – gasstation' door middel van een afwijking van de bouwregels het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk is, mits de objecten voldoen aan de normen voor plaatsgebonden en groepsrisico. Het gasontvangststation valt echter onder het activiteitenbesluit waarbinnen de afwijking van de normen die daarin gesteld zijn niet mogelijk is. Verzocht wordt derhalve de afwijkingsmogelijkheid zoals aangegeven in artikel 32.4.2. te verwijderen.

Beantwoording zienswijze

De genoemde afwijkingsmogelijkheid zal verwijderd worden.

De ingekomen reactie is gegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Artikel 32.4.2. wordt verwijderd.

- *Verbeelding*

Geen

3. Indiener zienswijze C.

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt aan de locatie Patrijs te Maarheeze (Sectie A nr 4149) een bouwvlak op te nemen ten behoeve van een nieuwe woning. Hiertoe is in 2010 tevens een principeverzoek ingediend.

Verzocht wordt het bouwplan positief te bestemmen.

Beantwoording zienswijze

In het bestemmingsplan Kom Maarheeze worden enkel planologisch afgeronde ontwikkelingen meegenomen. Daar is in het onderhavige geval geen sprake van. Daarnaast heeft het college op 8 februari negatief besloten inzake het verzoek tot realisatie van de woning ter plaatse. In het collegebesluit is aangegeven dat woning niet aansluit bij het stedenbouwkundig plan dat aan de 1^e fase van De Neerlanden ten grondslag ligt, op de locatie is een groene afscheiding voorzien. De Patrijs heeft bovendien een smal profiel en ter hoogte van de woning maakt de Patrijs een krappe bocht, terwijl juist daar de toegang tot de woning is voorzien. Verkeerskundig is dit geen

ideale situatie. Het collegebesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Voor een besluit waarop bezwaar en beroep mogelijk is, dient een formeel verzoek voor een partiële herziening ingediend te worden. Het verzoek wordt dan voorgelegd aan de gemeenteraad.

De ingekomen reactie is ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen

4. Indiener zienswijze D.

Samenvatting zienswijze

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden van de locatie Vogelsberg 2 beperkt:

- a. Het deel van het perceel met de bestemming Tuin is aan de zijde van de Moonslaan 12 meter breed, en aan de zijde van de Vogelsberg enkele meters.
- b. Het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het vigerende plan, waarschijnlijk als gevolg van het toekennen van de aanduiding 'waardevolle boom' ter plaatse van de aanwezige bomen zuidelijk van de bomen.

Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording zienswijze

- a. De breedte van de tuinbestemming aan de Moonslaan is afgestemd op de rooilijnen van de daargelegen bebouwing. Dit uitgangspunt (afstemming van de tuinbestemming op de rooilijnen) overigens voor het hele plangebied als algemeen uitgangspunt gehanteerd. Het verkleinen van de tuinbestemming zou betekenen dat voor de rooilijn van de woningen aan de Moonslaan kan worden gebouwd, dit is een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Derhalve wordt de Tuinbestemming aan die zijde niet aangepast. Aan de zijde van de Vogelsberg volgt de tuinbestemming de feitelijke bebouwingsgrens. Verkleining aan deze zijde is derhalve ook niet aan de orde.
- b. Aan de noordzijde is het bouwvlak één meter verkort in verband met het vrijstaande karakter van de woning. Dit zal daarom niet aangepast worden. Aan de zuidzijde is de bouwgrens ook ingekort, echter niet vanwege de aanwezige bomen. Aan de zuidzijde zal de grens conform vigerend recht worden aangepast en hiermee 3 meter worden verruimd. Echter, de beperkende gebiedsaanduiding als gevolg van de waardevolle bomen blijft gehandhaafd.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Het bouwvlak aan de Vogelberg 2 wordt in zuidelijke richting met 3 meter verruimd.

5. Indiener zienswijze E.

Samenvatting zienswijze

Het pand Stationsstraat 27 te Maarheeze heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Centrum - 2'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden 2'. Op twee onderdelen is de nieuwe regeling beperkend ten opzichte van de vigerende regeling. Verzocht wordt dit aan te passen:

- a. In het vigerende bestemmingsplan zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf en tuinen, erven en verhardingen zondermeer mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze enkel in combinatie met de opstalfuncties mogelijk. Dit betekent dat bijvoorbeeld zelfstandige extra parkeerfuncties niet mogelijk zijn, wat gezien de parkeerdruk in het centrum ongewenst zou zijn.
- b. In het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in de Stationsstraat, tussen de Oranje Nassaulaan en Smits van Oyenlaan. Deze vrijstelling is niet meegenomen in het onderhavige plan.

Beantwoording zienswijze

- a. Het is niet correct dat de functies genoemd onder h tot en met l uitsluitend in combinatie met de aanwezige opstalfuncties toegelaten zijn. De functies genoemd onder h tot en met l behoren bij de 'Centrum - 2' bestemming, en zijn niet gekoppeld aan specifieke opstellen. Het realiseren van een parkeervoorziening ten behoeve van het centrumgebied is derhalve mogelijk. Hoewel dit op basis van de geldende regeling mogelijk is, zal de regeling om misverstanden te voorkomen evenwel als ambtshalve wijziging geredigeerd worden.
- b. In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad een vrijstelling opgenomen voor detailhandel. Vanwege het gemeentelijke detailhandelsbeleid zal deze vrijstelling niet worden overgenomen. Doel is namelijk concentratie binnen het gebied dat is aangeduid als Centrum -1. Uitbreiding richting Centrum -2 is niet aan de orde.

De ingekomen reactie is deels gegrond en deels ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Artikel 9.1. wordt dusdanig geredigeerd dat duidelijk is dat parkeervoorzieningen ook zelfstandig mogelijk zijn. Dit betekent dat sub h wordt verplaatst naar direct onder sub g.

- *Verbeelding*

Geen

Overzicht gevolgen voor bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

- Artikel 9.1. wordt dusdanig geredigeerd dat duidelijk is dat parkeervoorzieningen ook zelfstandig mogelijk zijn. Dit betekent dat sub h wordt verplaatst naar direct onder sub g.
- Artikel 32.4.2. wordt verwijderd.

- *Verbeelding*
 - Het bouwvlak aan de Vogelsberg 2 wordt in zuidelijke richting 3 meter verruimd.

Bijlage 3
Raadsbesluit

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' inclusief bijbehorende bijlagen met ingang van 22 februari 2013 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen dit bestemmingsplan 5 zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 7 mei 2013; *reg. nr. 2013 - 040.2*

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

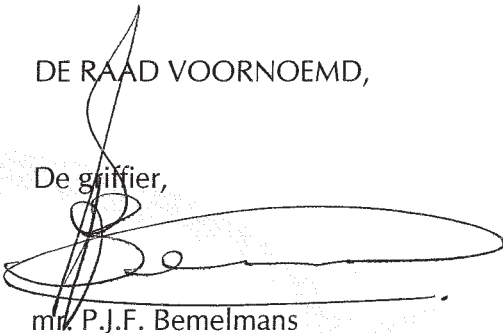
BESLUIT

De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
de ingekomen zienswijzen met nummers 1 en 3 ongegrond, nummer 2 gegrond en nummers 4 en 5 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BP MHZ5005-ON01 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BP MHZ5005-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding aldus gewijzigd vast te stellen;
geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de reden tot bestemmingsplanherziening niet als bouwplan conform artikel 6.2.1 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening beschouwd kan worden.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck
in de openbare vergadering d.d. 25 juni 2013.

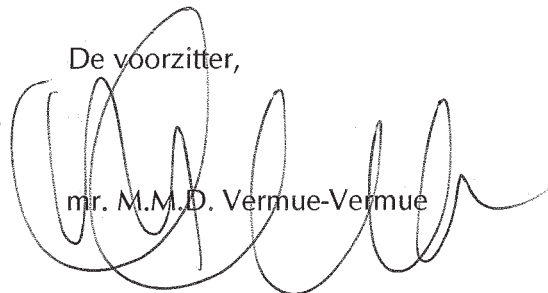
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue-Vermue

