

BESTEMMINGSPLAN KOM MAARHEEZE

GEMEENTE CRANENDONCK



Gemeente Cranendonck

Bestemmingsplan Kom Maarheeze

- Toelichting
bijlagen
kaarten
- Voorschriften
bijlagen
- Plankaarten schaal 1:1.500

projectgegevens:
TOE01-CRA00066-01B
RAO02-CRA00027-02C
RAO01-CRA00045-01B
RAO01-CRA00063-01A
RAO01-CRA00066-01A
RAO01-CRA00066-02A
NZW04-CRA00045-01C
VOO01-CRA00066-01B
SVB02-CRA00032-01A
BYL01-CRA00066-01A
TEK01-CRA00066-Noord-01B
TEK01-CRA00066-Zuid-01B
TEK04-CRA00027-31

Rosmalen, november 2004

Vastgesteld: 23 november 2004

INHOUDSOPGAVE

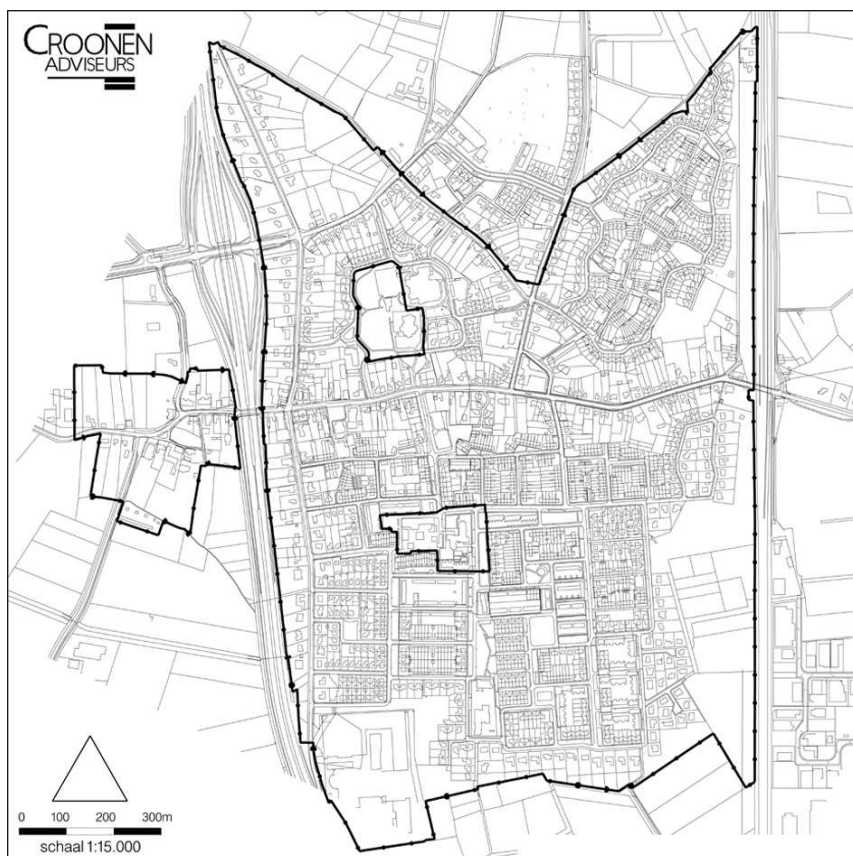
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	ANALYSE EN WAARDERING	3
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	3
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	8
3	ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLANGEBIED	13
3.1	Ontwikkelingsmogelijkheden	13
3.2	Relatie bestemmingsplan - welstandsnota	13
3.3	Programmatische aspecten	14
4	PLANUITGANGSPUNTEN	17
4.1	Ruimtelijk	17
4.2	Functioneel	18
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	21
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	21
5.2	Bedrijvigheid	23
5.3	Luchtkwaliteit	25
5.4	Externe veiligheid	26
5.5	Bodemonderzoek	29
5.6	Leidingen	29
5.7	Riolering en waterhuishouding	30
5.8	Flora en fauna	30
6	DE BESTEMMINGEN	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Bestemmingen	33
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	39
8	PROCEDURES	41
8.1	Inspraak	41
8.2	Vooroverleg	59
8.3	Tervisielegging	61
8.4	Vaststelling	62

BIJLAGEN (zie separaat bijlagerapport):

- 1a Rapport Akoestisch Onderzoek Kom Maarheeze
- 1b Aanvullend Rapport Akoestisch Onderzoek
- 1c Rapport Akoestisch Onderzoek Kom Maarheeze, Kerkstraat 8
- 1d 2^e Aanvullend Rapport Akoestisch Onderzoek
- 1e 3^e Aanvullend Rapport Akoestisch Onderzoek
- 2a Hoofdstuk 5 Analyse Maarheeze van het d.p.o.
- 2b Actualisatie d.p.o. t.b.v. Maarheeze
- 3 Inventarisatiekaarten (zie hieronder)
- 4 Beantwoording zienswijzen (mei 2004)
- 5 Beschikkingen vaststelling hogere grenswaarden
- 6 Raadsbesluit

KAARTEN:

Verkeer en voorzieningen
Functies bebouwd gebied
Groenvoorzieningen
Goothoogten
Monumenten
Bebouwingsdichtheid



Het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan Croonen Adviseurs is opdracht verleend tot het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, alsmede voor het daaraan voorafgaande traject van inventarisatie, analyse, beleidsformulering op hoofdlijnen, communicatie e.d. Er worden binnen de opdracht vier bestemmingsplannen vervaardigd: 'Kom Maarheeze', 'Kom Soerendonk', 'Woongebieden Budel' en 'Centrum Budel'. In maart 2000 is er voor Maarheeze een beleidsnota op hoofdlijnen opgesteld. Deze nota vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'.

Aanleiding voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is het samengaan van de gemeenten Maarheeze en Budel per 1 januari 1997 in de nieuwe gemeente Cranendonck. Hierdoor zijn er binnen de nieuwe gemeente verschillen in soort en kwaliteit van bestemmingsregelingen ontstaan. Uit eigen onderzoek van de gemeente is gebleken dat vele van de circa 75 bestemmingsplannen zowel qua levensduur als inhoud sterk verouderd zijn, met als gevolg interpretatieproblemen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen. Een gehele actualisering is daarom wenselijk.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'Het plangebied'. Hieruit is af te lezen dat de meest recente uitbreiding van Maarheeze, De Neerlanden buiten het plangebied ligt, alsmede het gebied waar momenteel planvorming plaatsvindt. Dit betreft de locatie voor het zorgcentrum Marishof en het onderzoeksgebied voor het kindzorgcentrum in de wijk Kijkakkers. De uitbreiding Bruine Akkers is wel opgenomen, inclusief de afronding van deze woonwijk in de zuidoosthoek. Het betreft hier circa 24 woningen (vrijstaande en twee-onder-één-kap). Ook het gebied Kerkstraat, het oudere gedeelte van Maarheeze ten westen van de A2 is opgenomen binnen het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2 vigeert een aantal bestemmingsplannen. In de hierna volgende tabel zijn deze bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad, goedkeuring door Gedeputeerde Staten en het eventuele Kroonbesluit.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Kroonbesluit
Uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeen- te Maarheeze	18-05-1961	16-05-1962	
Plan in onderdelen Kom Maarheeze	29-06-1963	27-11-1963	
Hagelkruische Akkers West	28-05-1971	24-05-1972	
Hagelkruische Akkers Oost	29-06-1972	02-05-1973	
Partiële wijziging II Plan in Hoofdzaak	27-10-1977	31-05-1978	
Partiële wijziging III Plan in onderdelen Kom Maarheeze	21-06-1979	12-12-1979	
Stationsstraat	29-11-1973	19-02-1975	
Hagelkruische Akkers Zuid	04-09-1975	23-12-1975	
Hagelkruische Akkers Oost 1 ^e wijziging	26-02-1976	08-12-1976	
Stationsstraat wijziging I	24-06-1976	06-04-1977	
Herziening 3-Hagelkruische Akkers	05-05-1977	06-09-1978	
Partiële herziening V Plan in onderdelen Kom Maarheeze	08-11-1979	15-07-1980	
Partiële wijziging IV Plan in onderdelen Kom Maarheeze	13-12-1979	15-07-1980	
Bruine Akkers	16-10-1980	06-04-1982	29-11-1984
Partiële herziening VI Plan in onderdelen Kom Maarheeze	06-11-1980	26-05-1981	
Kijkakkers	15-10-1981	08-03-1983	
Klusstok	23-09-1982	12-04-1983	
Partiële herziening VII Plan in onderdelen Kom Maarheeze	30-06-1983	15-02-1984	
De Vinnen	23-04-1985	10-06-1986	23-02-1988
Wijziging I- 1985 Kijkakkers	16-07-1985	17-09-1985	
Kijkakkers-herziening I-1989	17-04-1990	26-06-1990	
Concentratie Winkelvoorzieningen Maar- heeze	09-03-1993	26-10-1993	19-04-1996
Concentratie Winkelvoorzieningen herzie- ning 1996-1	08-10-1996	07-05-1997	

1.4 Leeswijzer

De 'Beleidsnota op hoofdlijnen Maarheeze' is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'. In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de belangrijkste hoofdstukken uit de beleidsnota opgenomen. Het betreft de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied en de ontwikkelingen binnen het plangebied.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de planuitgangspunten uit de beleidsnota aangehaald en voor zover nodig toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 ANALYSE EN WAARDERING

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Bebouwd gebied

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 oostelijk entree tot het dorp zijn de meeste horecavestigingen aanwezig.

Verspreid over de kern komen eveneens enkele niet-woonfuncties voor. Deze functies zijn veelal aan te merken als aan huis verbonden beroepen. Aan huis verbonden beroepen zijn overal in de woongebieden toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank e.d.).

Op de bijgaande kaart 'Functies bebouwd gebied' zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- bedrijven;
- horeca;
- detailhandel (dagelijkse/niet-dagelijkse goederen);
- commerciële dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen.

Bedrijven

Langs de oudere wegen in de kern zijn enkele bedrijven gevestigd. Ten zuiden van de kern is een frisdrankenbedrijf op de hoek Oranje Nassaulaan-Beatrixlaan aanwezig. De aard en schaal van het bedrijf past niet in een woonomgeving. De bedrijfshal staat op zeer geringe afstand van de bestaande woningen aan de overzijde van de Beatrixlaan. Deze situatie is in ruimtelijk opzicht niet aanvaardbaar. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein lijkt hiervoor de enige juiste oplossing. Vooralsnog is hiervan op korte termijn geen sprake zodat het bedrijf als zodanig is bestemd en slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de normale economische groei is geboden. Aangezien de milieuvergunning van het bedrijf is afgestemd op de nabij gelegen woningen levert dit in milieuhygiënisch opzicht geen problemen op.

Op één na zijn de agrarische bedrijven op grotere afstand van de kern gelegen en hebben geen invloed op mogelijke ontwikkelingen in de kom van Maarheeze. Dit ene bedrijf is gelegen aan de Hoge Weg 7. Dit bedrijf heeft ten opzichte van de bebouwde kom een stankhindercirkel van 100 meter en ten opzichte van enkele niet-agrarische woningen (woonwagens) in het buitengebied een stankcirkel van 50 meter (zie paragraaf 5.2). Het beleid van de gemeente is er op gericht om het bedrijf te verplaatsen en de agrarische activiteiten ter plaatse te beëindigen.

De ligging van de overige bedrijven binnen het plangebied is geen probleem zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. Voor enkele bedrijven in Maarheeze is dit niet het geval.

In de praktijk is gebleken dat (naast het genoemde frisdrankenbedrijf) de volgende bedrijven een knelpunt zijn:

- verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG) nabij de rijksweg A2;
- bestaande bedrijvigheid aan de Stationsstraat, grenzend aan de wijk Bruine Akkers: timmerwerkplaats, fouragehandel en transportbedrijf;
- bedrijf aan de Stationsstraat 27 (im- en export auto-onderdelen);
- garagebedrijven aan de Kerkstraat 15, Stationsstraat 2, Vogelsberg 7 en Stationsstraat 51;
- schildersbedrijf Stationsstraat 10.

Het im- en exportbedrijf van auto-onderdelen aan de Stationsstraat is inmiddels verplaatst naar het bedrijventerrein Rondven. In hoeverre aan de Stationsstraat nog bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, is niet duidelijk.

Het bestemmingsplan kan het huidige gebruik niet tegengaan. Wel is aangegeven wat voor soort bedrijven er op welke locatie zijn toegestaan. In aansluiting op de bestaande situatie zijn de frisdrankenfabriek aan de Oranje Nassaulaan, het groothandelsbedrijf aan de Sterkselseweg, en de gevestigde bedrijven (waaronder een tankstation) aan de Stationsstraat 80 tot en met 84 bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden'. De vier garagebedrijven zijn bestemd tot 'Garagebedrijf'. De overige bedrijven zijn opgenomen in de bestemmingen 'Gemengde doeleinden 1', 'Gemengde doeleinden 2', 'Woondoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 2'. De aard van deze bedrijvigheid zal te allen tijden afgestemd moeten zijn op de aangrenzende functie, in bijna alle gevallen de woonfunctie. Dit betekent in de praktijk dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn, met inachtneming van de indicatieve afstanden die in 'Bedrijven en milieuzonering' worden vermeld ten opzichte van een 'rustige woonwijk', ofwel woningen.

Menging van functies bepaalt mede de sfeer van het dorp. Daarom zijn er in het bestemmingsplan zones aangeduid waar bij de hoofdfunctie wonen bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Deze zones liggen voornamelijk aan de randen van het dorp op de grotere (meestal oudere) percelen en aan de oude linten.

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 of in de nabijheid van het winkelgebied aan de Smits van Oyenlaan (zie kaart 'Functies bebouwd gebied'). Slechts één horecapand ligt aan de Moonslaan. Aangezien de Moonslaan onderdeel is van de doorgaande weg naar Soerendonk, is de locatie van dit horecapand aanvaardbaar. 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. Zolang de aard en uitstraling van de horecavestigingen past bij de in de directe omgeving aanwezige functies, bepaalt ook horeca de sfeer en levendigheid van een dorp. Daarnaast maakt het een dorp aantrekkelijk voor bezoekers.

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

Aan de horecavestigingen is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid.

Gelet op het huidige aanbod aan horeca is uitbreiding van het aantal horecavestigingen niet gewenst. In het bestemmingsplan zijn zones aangegeven waar ontwikkeling (uitbreiding of verplaatsing) van horeca toegestaan is.

Detailhandel

Alle winkels (dagelijks en niet-dagelijks) zijn in de huidige situatie aan de Stationsstraat en het winkelgebied aan de Smits van Oyenlaan gelegen (zie kaart 'Functies bebouwd gebied').

De enige twee uitzonderingen hierop zijn een rijwielzaak aan de Puttenstraat en de detailhandel zoals aanwezig bij de drankengroothandel aan de Sterk-selseweg 6-8. De recentste ontwikkeling op het gebied van detailhandel is de verplaatsing van de winkels die voorheen in het winkelcentrum aan De Brink waren gevestigd, naar de nieuwbouw aan de Smits van Oyenlaan. De concentratie van deze winkelvoorzieningen is een structurele verbetering van de winkelstructuur in Maarheeze.

In november 2000 is het Distributie-Planologisch Onderzoek (d.p.o.) vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck. Voor de kern Maarheeze heeft een actualisatie van dit onderzoek plaatsgehad. In bijlage 2 van deze toelichting is het geactualiseerde gedeelte van hoofdstuk 5 van het d.p.o. opgenomen, waarin de kern Maarheeze is geanalyseerd.

Het beleid voor Maarheeze blijft met name gericht zijn op een zo compleet mogelijk aanbod in de 'boodschappen'-sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Uit de analyse (zie bijlage 2) wordt een distributieplanologische ruimte van ca. 660 m² verkoopvloeroppervlak berekend. In die bijlage wordt ook ingegaan op veranderende distributieplanologische ontwikkelingen en inzichten.

De situatie in Maarheeze is beschreven in termen van verkoopvloeroppervlak, maar ook is aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor twee supermarkten. In aanvulling daarop kan gemeld worden dat er in dorpen met een omvang van Maarheeze doorgaans twee supermarkten worden aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat het aanbod gestalte kan krijgen in één fullservice-supermarkt, in combinatie met een discount supermarkt.

Bij een karakteristieke full-service supermarkt moet gedacht worden aan een omvang van ca. 1.200 à 1.500 m² v.v.o. Bij een discounter lopen de maten tegenwoordig uiteen van ca. 600 tot 900 m² v.v.o.

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is inmiddels ingestemd met het nieuwbouwplan op de onbebouwde hoek Stationsstraat-Smits van Oyenlaan, waar het winkelcentrum D'n Ekker zal worden uitgebreid. Hierbij wordt uitgegaan van verplaatsing/uitbreiding van Super de Boer naar de nieuwbouw, met een omvang van 1.206 m² v.v.o.

De 'oude' winkelruimte van Super de Boer, namelijk 840 m² v.v.o., zal geheel benut worden door een nieuwe discounter, Lidl.

Alles bijeen betekent dit dat het supermarktaanbod zal stijgen tot ca. 2.050 m² v.v.o., hetgeen een toename met ca. 1.200 m² v.v.o. is. Weliswaar is dit beduidend meer dan de berekende aanbod-ruimte van ca. 660 m², maar in het licht van de in gang zijnde schaalvergroting is dit geen uitzonderlijke situatie.

Wel kan geconstateerd worden dat daarmee de mogelijkheden voor supermarkten ook wel op zijn, er is derhalve geen ruimte voor nog een supermarkt.

Voor de overige sectoren ('winkelen': modische en andere keuzegevoelige artikelen, 'doelaankopen': wat duurzamere artikelen) dient een zeer terughoudend beleid te worden gevoerd. Uit de actualisatie (bijlage 2) blijkt echter dat de doelaankopensector (*wonen*) mogelijk wat meer mogelijkheden biedt.

In het d.p.o. staat verder dat voor Maarheeze kan worden overwogen een 'centrumgebied' aan te wijzen. In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor concentratie van centrumvoorzieningen aan de huidige twee pleinen. Daarnaast zijn in de (centrum)zones ten zuiden van de Stationsstraat tussen de twee pleinen en ten westen van de Moonslaan-Oranje Nassaulaan kantoren met baliefunctie en bedrijven (in de categorieën 1 en 2) toegestaan. Voor de functies publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen, ambachtelijke bedrijvigheid en wonen is voor deze zones een vrijstellingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Dit geldt ook voor de functie detailhandel met dien verstande dat de vrijstelling alleen mag worden verleend voor initiatieven in de zone aan de Stationsstraat voor zover gelegen tussen de Oranje Nassaulaan en de Smits van Oyenlaan.

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 als zodanig aan te merken. Beide voorzieningen liggen in of nabij de twee winkelgebieden en zijn goed gesitueerd.

Gelet op het geringe aantal vestigingen dat zich richt op dienstverlening (al of niet met een commercieel doel), wordt de mogelijkheid voor nieuwe vestigingen opengelaten. De zone waarin dit toelaatbaar wordt geacht, is gelijk aan de zones waar (ontwikkeling van) detailhandel wordt toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen

In Maarheeze zijn veel maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- kerk, met begraafplaats en pastorie;
- 3 basisscholen (waarvan 1 buiten het plangebied);
- modevakschool;
- kinderdagverblijf (buiten plangebied);
- bibliotheek en ontmoetingscentrum (sporthal);
- politiebureau;
- brandweerkazerne;
- zorgcentrum Marishof (buiten plangebied);
- jongerencentrum (voormalig school);
- medisch centrum;
- diverse tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten met een praktijk aan huis.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn, voor zover gelegen binnen het plangebied, positief bestemd. Het medisch centrum Kijkakkers heeft een verzoek tot uitbreiding ingediend. Dit verzoek is meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten met een praktijk aan huis zijn aan te merken als aan huis verbonden beroepen, die zijn toegestaan naast de hoofdfunctie wonen, zolang de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast. Dit laatste kan bijvoorbeeld wel het geval zijn wanneer het aan huis verbonden beroep een onaanvaardbaar hoge verkeersaantrekkende werking heeft.

2.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeers- en groene ruimten in Maarheeze. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

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 het oudste deel van het dorp: 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 (gebiedsontsluitingswegen) via het aansluitpunt op de A2. Aan de oostzijde kruist de Stationsstraat de spoorlijn door middel van een bewaakte overgang. Deze weg leidt 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 (beide gebiedsontsluitingswegen) 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 (zie kaart 'Verkeer en voorzieningen'). Deze dienen voornamelijk als verkeersremmende maatregel.

Alle wijken zijn (c.q. worden) 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 recentelijk heringericht als verblijfsgebied. Deze inrichting past beter bij de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in dit deel van Maarheeze.

Groen

In Maarheeze is geen samenhangende groenstructuur aanwezig. In de verschillende wijken en buurten is in het ontwerp voldoende ruimte gereserveerd voor groen.

In de wijk Kijkakkers is een centrale groene ruimte aanwezig. De toegangswegen tot de wijk worden ook voldoende 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.

In aansluiting op de groenstructuren in de wijken Kijkakkers en Bruine Akkers zal in de nieuwe wijk De Neerlanden een duidelijke schakel tussen deze twee groenstructuren worden aangebracht in de vorm van een oostwest- en een noordzuidgerichte groene as (zie kaart 'Groenstructuur').

De groenvoorzieningen ten zuiden van de Stationsstraat vormen geen duidelijk herkenbare structuur. Het is merkbaar dat de buurten in dit gebied en dus ook de groenvoorzieningen in fasen zijn aangelegd. 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 (zie kaart 'Groenstructuur'). Enkele grotere voorzieningen zijn te vinden langs de Willem Alexanderlaan, op het Wilhelminaplein en grenzend aan het bedrijfspereel aan de Beatrixlaan. De laatstgenoemde groenvoorziening heeft vooral een afschermende functie. In het profiel van de Oranje Nassaulaan is van oudsher laanbeplanting aanwezig. De groenvoorzieningen in het woongebied ten oosten van 't Hagelkruis bestaan uit met veel groen ingerichte pleinen en groen in de straatprofielen (zie kaart 'Groenstructuur').

Tussen de spoorlijn en de woningen aan de Puttendijk en ten oosten daarvan ligt een bosrijk gebied dat een recreatieve functie vervult voor de aangrenzende wijk. Een kleiner deel van dit gebied is agrarisch in gebruik.

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

Zoals eerder vermeld zal de nieuwe wijk De Neerlanden ten noorden van de kern een schakel gaan vormen tussen de twee momenteel losstaande groenstructuren. In het woongebied ten zuiden van de Stationsstraat is het gewenst de aanwezige groenelementen in een herkenbare structuur onder te brengen.

Wat betreft de groenvoorzieningen zijn structurele plekken aangeduid in het bestemmingsplan. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeer en verblijf'. Een aantal groenstroken is verkocht aan private partijen. In deze gevallen zijn de groenstroken bij de bestemming woondoeleinden getrokken.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

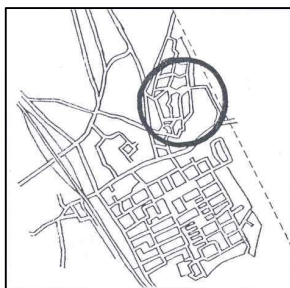
2.2.1 Structuur van het dorp

Het grootste gedeelte van het dorp Maarheeze ligt tussen twee ruimtelijke barrières: de rijksweg A2 aan de westkant en de spoorlijn Eindhoven-Maastricht aan de oostzijde. Ten westen van de rijksweg A2 ligt het oudste deel van het dorp: Kerkstraat en omgeving. Dit deel van Maarheeze is direct verbonden met het dorp ten oosten van de rijksweg middels een vrije doorgang onder de A2. De rijksweg 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 rijks- en gemeentelijke monumenten (zie paragraaf 2.2.2), de beplanting en een 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. Het gebied rondom de begraafplaats is als cultuurhistorisch waardevol aan te merken. Hier heeft tot eind 19^e eeuw de oude kerk gestaan, waar omheen het dorp is ontstaan. De kerk is afgebroken waarna de gronden in gebruik zijn genomen als begraafplaats. De aanwezige (beeld)kwaliteit wordt bepaald door:

- het stervormige stelsel van de oude wegen;
- het kleinschalige karakter van het grootste gedeelte van de bebouwing;
- de openbare ruimte rondom de ovale begraafplaats, inclusief de gedeeltelijk gerestaureerde keermuur, en het voorplein van de kerk;
- de oude begraafplaats met de omliggende beeldbepalende elementen en monumenten;
- de rijks- en gemeentelijke monumenten aan de Kerkstraat (zie paragraaf 2.2.2), met waardevolle boombeplanting in de overgangszone tussen het privé-terrein en de openbare weg;
- de historische waarde van de situering van de bovengenoemde elementen, met name de kerk en de begraafplaats kunnen worden gezien als een representatie van de morfologie van het dorp.

Momenteel wordt gewerkt aan een ontwikkelingsvisie die zal moeten leiden tot behoud en versterking van de beeldkwaliteit van dit gebied. Na besluitvorming over de ontwikkelingsvisie is het mogelijk dat het voorliggende bestemmingsplan tijdens de procedure op onderdelen wordt aangepast. Hier van zal indien aan de orde melding van worden gemaakt in hoofdstuk 7 van deze toelichting.



Ten oosten van de A2 wordt Maarheeze 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 (zie kaart 'Bebouwingsdichtheden'). 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. Aan de Sterkselseweg staat het enige gemeentelijke monument buiten het gebied Kerkstraat: het woonhuis/bedrijfsgebouw op nummer 6-8.

De ontwikkeling van dit gebied heeft plaatsgevonden nadat de woonwijk Bruine Akkers volop in uitvoering was.

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

In het binnengebied is grenzend aan de centrale groene ruimte een woonstraat aangelegd waar woningen op zijn georiënteerd.

Een deel van de centrale ruimte in de wijk Kijkakkers is buiten het plangebied gelaten omdat hier onderzoek wordt gedaan, naar de mogelijkheid tot oprichting van een kindzorgcentrum.

De structuur van het gebied ten zuiden van de Stationsstraat wordt bepaald door het voornamelijk rechte stratenbeloop, evenwijdig aan de rijksweg A2 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.

2.2.2 Cultuurhistorische waarden

Monumenten

In het gebied rond de Kerkstraat zijn in totaal twee rijksmonumenten en zes gemeentelijke monumenten aanwezig, namelijk:

Rijksmonumenten:	Kerkstraat 5:	18 ^e eeuws huis
	Kerkstraat 9:	Woonhuis
	Kerkstraat 20:	R.K. Pastorie, herenhuis uit 1821
	Kerkstraat 22:	R.K. Kerk
	De Hoge Weg 1-3:	Klooster en sociale ruimten
Gemeentelijke monumenten:		
	De Hoge Weg 5:	Boerderij
	De Hoge Weg:	Kerkhofmuur Kerkstraat
	Kerkstraat 7:	Boerderij

Aan deze gebouwen en bouwwerken is in het bestemmingsplan een passende bescherming in de vorm van een nadere eisenregeling geboden.

Archeologie

Binnen het plangebied liggen geen archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart en de toekomstige Archeologische Monumentenkaart van Noord-Brabant.

In de omgeving van het plangebied hebben we te maken met oude akkercomplexen ofwel esdekken. In gebieden met esdekken moet men rekening houden met een rijk bodemarchief. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de Middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting. Dit betekent dat de archeologische resten uit de perioden van voor de Middeleeuwen hier heel goed bewaard zijn gebleven. Pas wanneer we te maken hebben met onderkeldering van gebouwen bestaat de kans dat het bodemarchief beschadigd of vernietigd is.

Het esdekkengebied rondom Maarheeze heeft op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IWAK) een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gebieden komen in aanmerking voor nader onderzoek.

Ook op de Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck van de Heemkundekring Budel en Cranendonck (d.d. maart 2000) heeft heel Maarheeze een hoge verwachtingswaarde. Het noordelijk deel (Broekweg-Neerlanden) betreft een dekzandrug (middelhoge) onder esdek (hoge verwachtingswaarde).

In opdracht van de gemeente heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 28 juni 2004 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was een eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering en diepteligging ervan.

Het onderzoeksrapport is ter beoordeling aan de provincie Noord-Brabant toegezonden. Hierna volgt de beoordeling van de resultaten van het onderzoeksrapport. Het onderzoek van RAAP bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied hoge zwarte enkeerdgronden voorkomen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het terrein een hoge indicatieve waarde. Er zijn geen vondstmeldingen bekend.

In het plangebied zijn 20 boringen met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm doorgezet. De inhoud van de boor is gezeefd over de 0,5 cm zeef.

Uit de boringen blijkt dat het in het hele plangebied een esdek voorkomt. Onder het esdek komt een BC- of C-horizont voor. In een aantal gevallen is er sprake van een 'gebroken podzol'; een podzol die enige malen is omgezet is met een de ploeg. Op grond van het voorkomen van een gebroken podzol concludeert RAAP dat er mogelijk sprake is van een latere ontginning in het plangebied.

In de boringen zijn een zeer klein fragment aardewerk (vermoedelijk) en een fragment verbrande leem gevonden. Het aardewerk en de verbrande leem waren afkomstig uit de A-horizont. In beide gevallen is dit deel van de A-horizont een oude akkerlaag (dikte 10 cm) onder de es.

Op grond van de resultaten van het door RAAP Archeologisch Adviesbureau uitgevoerde onderzoek is de provincie van mening dat geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is voor het plangebied. De provincie onderschrijft het advies van het onderzoeksbureau om de Heemkundekring 'De Baronie van Cranendonck' een archeologische begeleiding te laten uitvoeren tijdens de grondwerkzaamheden. De provincie merkt op dat men bij ontgrondingwerkzaamheden alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient u hiervan melding te maken conform artikel 47 van de monumentenwet 1988.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een overwegend beheerskarakter heeft is het niet zinvol een bescherming in de vorm van een vergunningstelsel op te nemen in de voorschriften.

2.2.3 Bebouwingsdichtheden in het dorp

De kaart 'Bebouwingsdichtheden' geeft een duidelijk beeld van de opbouw van Maarheeze in bebouwingsdichtheid:

- Langs de oudere wegen is de variatie in bebouwingsdichtheid groot.
- Ten zuiden van de Stationsstraat komt beduidend meer gesloten bebouwing voor dan in de recentere woongebieden ten noorden van deze straat.
- Richting de randen van het dorp wordt de bebouwingsdichtheid lager met aan de randen hoofdzakelijk vrijstaande woningen.

In de woongebieden ten noorden van de Stationsstraat is de opbouw duidelijk zichtbaar: centraal in de woongebieden gesloten bebouwing en aan de randen open bebouwing.

Wanneer wordt gekeken naar de kaart 'Goothoogten' is een duidelijke overeenkomst in opbouw te herkennen met de bebouwingsdichtheden in Maarheeze:

- Langs de oudere wegen is de variatie in goothoogte eveneens groot.
- Richting de randen van het dorp wordt de goothoogte van de bebouwing lager.
- In de woongebieden ten noorden van de Stationsstraat is de goothoogte van bebouwing aan de randen lager dan in de woongebieden.

De bebouwingsdichtheden en –goothoogten zijn vastgelegd in de voorschriften en/of het bestemmingsplan. Hierbij is net als bij de toelaatbaarheid van functies gewerkt met zones en zijn de dichtheid en goothoogte niet per perceel geregeld.

3 ONTWIKKELINGEN BINNEN HET PLANGEBIED

3.1 Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is een StructuurvisiePlus opgesteld. Ten aanzien van Maarheeze staat hierin het volgende geschreven.

Verdere uitbreiding van Maarheeze stuit in zowel oostelijke als westelijke richting op aanzienlijke barrières: de A2, de kwaliteiten van het buurtschap aan de Kerkstraat en de spoorweg zijn hier voorbeelden van. Ook in noordelijke en zuidelijke richting zijn verdere uitbreidingen van de kern problematisch vanwege de kwaliteiten van het buitengebied.

In Maarheeze ligt de uitdaging, indien er behoefte bestaat aan uitbreiding van de woningvoorraad, in het zoeken naar verdichting en herstructureringsmogelijkheden, teneinde de kwaliteiten van de omgeving te sparen. Vanwege het zuinig ruimtegebruik hebben de volgende locaties (inbreidingen c.q. afrondingen) prioriteit:

- hoek Stationsstraat aansluitend op het winkelcentrum D'n Ekker;
- afronding Bruine Akkers;
- Marishof.

Daarnaast zijn voor enkele individuele inbreidingslocaties op particuliere gronden woningbouwmogelijkheden opgenomen.

Het gebied Marishof is niet opgenomen in het bestemmingsplan, omdat hiervoor een apart bestemmingsplan is opgesteld. In het bestemmingsplan is wel rekening gehouden met de invulling van de hoek Stationsstraat-Smits van Oyenlaan met op de begane grond centrumfuncties en appartementen op de verdieping, en de afronding van het woongebied Bruine Akkers.

Tenslotte is al geruime tijd de mogelijkheid van het openen van een station in Maarheeze onderwerp van discussie. Om de kansrijkheid van een station in beeld te brengen, wordt eind 2004 een businesscase station Maarheeze afgerond. Deze businesscase wordt als input gebruikt voor verdere bestuurlijke besluitvorming.

3.2 Relatie bestemmingsplan - welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Maarheeze worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Cranendonck is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen.

In de gebiedsuitwerking voor Maarheeze zijn de welstandsaspecten van de kern beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Zo zal een bouwplan aan de Vogelsberg moeten voldoen aan de kenmerken die beschreven staan voor het bebouwingstype '(historisch) dorps bebouwingslint'. Voor de bebouwing geldt welstandsniveau 1. Dit betekent dat naast de hoofdaspecten (bijvoorbeeld ligging in omgeving) en deelaspecten (bijvoorbeeld gevelindeling) ook streng gekeken wordt naar de detailspecten van een ingediend bouwplan. Voor een bouwplan dat valt binnen het bebouwingstype 'individuele woningbouw' (zoals aan de Meidoornstraat) zijn andere kenmerken beschreven en wordt minder streng gekeken naar de deelaspecten. Daarnaast wordt het bouwplan niet aan de detailspecten getoetst. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Maarheeze gewaarborgd.

Alle belangrijke routes binnen Maarheeze zijn aangewezen als specifieke ensembles. De Stationsstraat, de Sterkselseweg, Vogelsweg en de Moonslaan zijn aangewezen als belangrijke routes. Bouwplannen langs deze routes moeten, naast de kenmerken voor het aangegeven bebouwingstype, ook voldoen aan de specifieke welstandscriteria die voor deze gebieden opgesteld zijn.

Naast de belangrijke routes is ook de hele uitbreidingswijk Neerlanden als specifiek ensemble in de welstandsnota opgenomen.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

3.3 Programmatische aspecten

Op 19 december 2000 is de Beleidsvisie Wonen vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck. Uitgangspunt bij de verdeling van woningbouwcontingent over de verschillende dorpen is een spreiding over alle dorpen. De ervaring in de kleine kerkdorpen is dat eigen inwoners baat hebben bij een gelijkmatig bouwprogramma.

De aandachtspunten, die in de beleidsvisie worden genoemd voor Maarheeze voor de komende 10 jaar zijn:

- leefbaarheidsproject Bruine Akkers;
- nieuwbouw strategisch inzetten;
- opwaardering Stationsstraat.

De woningaantallen die zijn opgenomen in de Beleidsvisie Wonen, zijn achterhaald. In het gemeentelijke woningbouwprogramma 2000-2010 zijn voor de totale gemeente 762 woningen toebedeeld. Voor de regeling 'Ruimte voor ruimte' zijn 50 woningen toegekend.

Maarheeze krijgt voor de genoemde periode 144 woningen toebedeeld. In het centrum van Maarheeze is behoefte aan kwalitatief hoogwaardige appartementen voor senioren. De grootste bouwactiviteiten vinden plaats tot 2005.

In principe wordt voor alle doelgroepen gebouwd: appartementen voor (vitalle) ouderen, zorgwoningen, projectwoningen voor starters en jonge doorstromers en duurdere woningen op grotere kavels.

Voor het plangebied Kom Maarheeze zijn de volgende locaties van belang:

- Bruine Akkers

Voor de afronding van het plan Bruine Akkers zijn 23 woningen gepland, die in 2003 en 2004 gereed zullen komen.

- Smits van Oyenlaan

Ter afronding van het winkelcentrum D'n Ekker wordt op de hoek Smits van Oyenlaan/Stationsstraat nieuwbouw gepleegd. Hiervoor zijn voor de verdiepingen 12 woningen gepland. Realisatie van het geheel is gepland in 2003.

- Kerkstraat e.o.

Aan de Kerkstraat is één woning uit het contingent beschikbaar gesteld voor de herbouw van het pand met huisnummer 6 met de toevoeging van een extra woning. Vooruitlopend op de stedenbouwkundige visie die momenteel wordt opgesteld voor de Kerkstraat en omgeving zijn in totaal 20 woningen gereserveerd voor dit gebied, in te vullen op verschillende potentiële locaties.

- Overige komgebied

In het voorliggende bestemmingsplan is een aantal locaties opgenomen waar ruimtelijk gezien woningbouw mogelijk is. Voor de jaren 2005 tot en met 2009 zijn nog eens 15 woningen gereserveerd, die niet direct op een locatie zijn toegeschreven. Zij kunnen worden ingezet ten behoeve van individuele initiatieven, ter verbetering van de ruimtelijke situatie.

Binnen het plangebied is ruimte aanwezig voor in totaal 49 nieuwe woningen, te weten:

- Bruine Akkers	23
- Smits van Oyenlaan	12
- Kerkstraat e.o.	1
- Verspreide woningbouwlocaties	12

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied, en de analyse en waardering van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' zijn de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen de variatie in bebouwing aan de oude straten en de woonbuurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering, en van situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie aan de Stationsstraat en de overige oude straten, en een rustiger beeld in de overige deelgebieden.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de oude straten, is er in de woonbuurten een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat, hieraan evenwijdig ligt. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsgrenzen) en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing binnen het plangebied.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

De bouwwerken en gebouwen die zijn aangegeven op de bijlagekaart 'Monumenten', hebben in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan een bescherming gekregen, die aantasting van deze waarde moet voorkomen.

Uitbreiding van het winkelcentrum D'n Ekker aan de Smits van Oyenlaan.

Afronding van het woongebied Bruine Akkers.

Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Hiertoe zijn enkele (woning)bouw mogelijkheden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft de afronding Bruine Akkers, de uitbreidingsplannen voor het winkelcentrum D'n Ekker en verspreide individuele woningbouw mogelijkheden (zie paragraaf 3.2).

De resultaten van het akoestisch en bodemonderzoek zullen respectievelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan in deze toelichting worden opgenomen en bij de bouwvergunningaanvraag moeten worden overlegd.

Behoud van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Langs de randen van Maarheeze is geen verdere verdichting van de bebouwing gewenst. Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Aanwezige groenelementen behouden en voor zover nodig in een herkenbare structuur onderbrengen.

Voor de groenvoorzieningen zijn in het voorliggende bestemmingsplan structurele plekken aangeduid. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

4.2 Functioneel

Behoud van de aanwezige menging van functies aan de Smits van Oyenlaan en de Stationsstraat.

Concentratie van detailhandel op de twee bestaande locaties.

Behoud van de aanwezige horecavoorzieningen. Uitbreiding van het aantal vestigingen wordt niet nagestreefd.

De gedeelten Smits van Oyenlaan-Stationsstraat en Stationsstraat omgeving Rabobank zijn bestemd tot 'Gemengde doeleinden'. Binnen deze bestemming is detailhandel, wonen, horeca en bedrijvigheid toegestaan. Bestaande functies kunnen voortbestaan en bij vertrek is nieuwvestiging mogelijk. Daarbij zijn de functies onderling uitwisselbaar.

Langs de oude wegen is de bebouwing bestemd tot 'Woondoeleinden 2'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie en er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter van de woning.

Voor de bestaande rijwielhandel aan de Puttenstraat is een regeling getroffen die bij het verdwijnen van de functie geen nieuwe winkelfunctie op deze locatie toestaat. Aan de rijwielhandel is wel een reële uitbreidingsmogelijkheid geboden teneinde de normale economische groei te kunnen opvangen.

Aan de horecavestigingen is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid. Bestaande horecavestigingen buiten de zones 'gemengd gebied' zijn positief bestemd.

Versterking commerciële dienstverlening.

De zone waarin nieuwvestiging toelaatbaar wordt geacht, is gelijk aan de zones waar (ontwikkeling van) detailhandel wordt toegestaan.

Langs de historische routes de uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk maken. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Maarheeze niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks zullen worden toegelaten in het bestemmingsplan.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie bedrijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)

Uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid langs de historische routes wordt mogelijk gemaakt middels de bestemming 'Woondoeleinden 2'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan, mits het wonen de hoofdfunctie blijft en geen hinder ondervindt van de bedrijvigheid.

De bestaande bedrijven aan de Oranje Nassaulaan, Sterkselseweg en Stationsstraat zijn positief bestemd vanwege de aard, omvang en schaal van bedrijvigheid. Er wordt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de normale economische groei geboden.

Behoud van de woonfunctie in de woonbuurten binnen het plangebied.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurten is bestemd als 'Woondoeleinden 1'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie.

Behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.

Functiewijziging van de wegen binnen het plangebied mogelijk maken.

Alle wegen, zowel voor langzaam als autoverkeer (bestemmings- en doorgaand verkeer) zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Door deze wijze van bestemmen is er bij de aanpassing van de classificatie van wegen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone (aandachtsgebied) heeft.

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat is gelegen binnen deze zone, is een akoestisch onderzoek vereist.

Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt;
- gedezoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

De zone is aan weerszijde van de weg gelegen en heeft, afhankelijk van het aantal rijbanen en snelheid, een vastgestelde breedte vanuit de rand van de weg.

De gemeenteraad heeft op 5 november 1996 een geluidsniveaukaart vastgesteld. Behalve voor onderstaande wegen geldt voor alle wegen een 30 km-zone.

De A2 heeft een zone van 400 meter, de Stationsstraat, Sterkselseweg en Vogelsberg hebben een zone van 200 meter.

Daarnaast heeft, indien de Minister een spoorweg als zodanig aangeeft, iedere spoorweg een zone. De breedte van de zone wordt door de Minister bepaald en is afhankelijk van de situatie per spoorvak. De spoorlijn heeft ter hoogte van het plangebied een zone van 300 meter.

In het bestemmingsplan is sprake van de mogelijkheid tot het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing in het kader van de Wet geluidhinder binnen zones van de A2, Stationsweg, Sterkselseweg en Vogelsberg en de spoorlijn Eindhoven-Weert.

Volgens artikel 77 zijn Burgemeester en Wethouders verplicht bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

- de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten (binnen de geluidzone van een weg of spoorlijn);
- de doeltreffendheid van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting.

Het onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de bouwmogelijkheden voor woningen, vanwege de gezoneerde wegen en spoorlijn, te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die, vanwege Wegverkeerslawaaai in de Wet geluidhinder (art. 76 en 77 Wgh) zijn gesteld, en vanwege Raillawaai in art. 7 en 8 van het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs).

Resultaten van het onderzoek

Wegverkeerslawaaai

Vanwege de Stationsweg, Sterkselseweg en Vogelsberg is berekend:

De afstand tussen de as van de weg en het punt waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van (afstand 50 dB(A)-contour), gevolgd door een specifieke berekening van geluidbelastingen op de gevels indien de woningen binnen de 50 dB(A)-contouren zijn gelegen.

De akoestische gegevens alsmede de resultaten van de berekeningen middels Rekenmethode I zijn weergegeven op de als bijlage (bij het rapport akoestisch onderzoek) bijgevoegde rekenbladen.

De resulterende ligging van de 50 dB(A)-contouren alsmede de gevelbelastingen zijn als volgt:

De woningen met waarneempunt 1, 2 en 3 hebben een dove gevel aan de naar de weg gekeerde zijde van de woning. Het betreft in deze gevallen een kap zonder te openen delen. De zijgevel van de 2^e resp. 3^e laag is daarom maatgevend.

Uitgaande van een vermindering van 3 dB(A) op deze gevels, vanwege de zichthoekbeperking, is de verminderde waarde in de tabel aangegeven waar de met *.

Uit de resultaten blijkt dat de woningbouwmogelijkheden die niet specifiek zijn berekend achter de 50 dB(A)-contouren van de diverse wegen zijn gelegen waardoor deze voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de specifiek berekende woningen geldt dat geen woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen moet bij Gedeputeerde Staten een verzoek hogere waarde worden gedaan. Op 4 oktober 2002 is het verzoek akkoord bevonden.

In alle gevallen is er sprake van het vullen van een open plek tussen de aanwezige bebouwing, al dan niet ter vervanging van bestaande bebouwing.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn stedenbouwkundig financieel en verkeerstechnisch niet mogelijk.

Aanvullende onderzoeken

In voorliggend bestemmingsplan zijn gedurende de procedure enkele aanvullende onderzoeken verricht.

In juni 2004 zijn enkele woningbouwmogelijkheden opgenomen welke gelegen zijn in de onderzoekszone van de A2, Vogelsberg, Sterkselseweg, Stationsstraat en Moonslaan. Het betreft woningen die geprojecteerd zijn op de locaties Moonslaan, Sterkselseweg, Eenkoornstraat en Kijkakkers.

Voor deze toekomstige woningen is, conform de Wet geluidhinder, een aanvullend akoestisch onderzoek verricht.

Uit de resultaten van de berekeningen, opgenomen in het aanvullend akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, blijkt dat de woningen aan de Moonslaan en Sterkselseweg niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen zal bij Gedeputeerde Staten een hogere waarde worden verzocht. Op 8 oktober 2004 is het verzoek akkoord bevonden.

De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

In juli 2004 is een aanvullend akoestisch onderzoek verricht behorende bij het bouwplan Kerkstraat 8 te Maarheeze, hetgeen onderdeel vormt van bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de A2 en Kerkstraat te projecteren, woning te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (art. 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de A2 en de Kerkstraat, niet alle gevels van de toekomstige woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woning zal bij Gedeputeerde Staten een verzoek hogere waarde worden gedaan. Op 26 november 2004 is het verzoek akkoord bevonden.

Vanwege de bestaande maatregelen langs de A2 is het niet mogelijk maatregelen in het overdrachtsgebied te realiseren. Veranderen van verharding op de Kerkstraat is financieel en stedenbouwkundig niet acceptabel. Er is hier sprake van vervangende nieuwbouw na amovering van de huidige woning Kerkstraat 8.

De achtergevel van de woning (waarneempunt 2) heeft een geluidsluwe gevel op de begane grond en 1^e verdieping.

Railverkeerslawaaï

De geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen zijn berekend vanwege de spoorlijn Eindhoven-Weert.

Door afschermende maatregelen in het overdrachtsgebied zijn de berekeningen uitgevoerd met Standaard-rekenmethode II. Deze afschermende maatregelen bestaan uit een geluidswal in het noordoosten van het plangebied. Ter hoogte van de uitbreiding Bruine Akkers gaat deze wal over in een geluidsscherm.

Uit berekeningen is gebleken dat geen der woningen, gelegen in de woningbouwconcentratie nabij de spoorlijn, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Uitbreiding van de bestaande geluidswal resulteerde in een reductie van de gevelbelasting op vooral de begane grond en eerste verdieping. Daardoor is het mogelijk voor iedere woning een geluidsluwe buitenruimte te verkrijgen.

Op 4 oktober 2002 is door Gedeputeerde Staten hogere waarde verleend.

Er is hier sprake van woningen die een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen en vervangende nieuwbouw.

De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de vormgeving van de geluidswal is door Royal Hashoning een studie naar verschillende alternatieven gedaan. In het rapport 'Geluidswal Maarheeze' van 13 november 2003 zijn zes verschillende varianten bekeken. De gemeente Cranendonck heeft uiteindelijk gekozen voor variant 5; een trapsgewijs oplopend betonnen scherm. Het betonnen scherm kan begroeid worden waardoor er minder kans is op vandalisme en graffiti. Daarnaast vergt een begroeid scherm relatief weinig onderhoud en is het scherm duurzaam.

5.2 Bedrijvigheid

Ten noorden van het plangebied ligt het Philipscomplex. Dit bedrijvencomplex is gezoneerd. Dit houdt in dat er voor dit bedrijf aan geluidszone is vastgelegd die niet mag worden overschreden door de bedrijfsactiviteiten die ter plaatse worden uitgevoerd.

Vanwege het gezoneerde bedrijfsterrein van Philips ligt een 50 dB(A)-contour industrielawaai gedeeltelijk over het plangebied. Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide '50 dB(A)-contour industrielawaai' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen *nieuwe* geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) worden opgericht.

De frisdrankenfabriek aan de Oranje Nassaulaan dient ingevolge de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave januari 1999)' te worden aangemerkt als een categorie 3-bedrijf. Voor dit bedrijf geldt een indicatieve afstand van 100 meter tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). Door met name geluidsreducerende maatregelen is het geluidsniveau buiten de bedrijfshallen tot een acceptabel niveau teruggebracht en is de afstand van 100 meter in de zin van de milieuvergunning voor het bedrijf niet van toepassing. Het bedrijf levert in de praktijk geen problemen op.

Alle overige bedrijven zijn aan te merken als categorie 1- en 2-bedrijven, waarvoor een (indicatieve afstand) van maximaal 30 meter tot de woonfunctie dient te worden aangehouden.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Hoge Weg 7 te Maarheeze moet er een onderscheid gemaakt worden tussen woningen in de leefomgeving 'bebouwde kom' en woningen (woonwagens) in de leefomgeving 'buitengebied'. Naarmate de leefomgeving een meer stedelijk karakter heeft, wordt in de bebouwde kom agrarische stankhinder als niet in een omgeving passend gezien en daardoor als hinderlijk ervaren.



Stankhindercirkel Hoge Weg 7

Daarentegen zal in het buitengebied, naarmate de leefomgeving sterker verweven is met de agrarische functie van het gebied een zekere mate van agrarische stankhinder worden geaccepteerd.

In het geval van het agrarisch bedrijf aan de Hoge Weg 7 geldt een stankcirkel van 100 meter in de richting van de bebouwde kom. In de richting van het buitengebied geldt een stankcirkel van 50 meter (zie afbeelding 'stankcirkel Hoge Weg 7').

Binnen de afstanden ten opzichte van de bestaande (agrarische) bedrijven zijn geen woningbouwmogelijkheden gelegen. Wat betreft de afronding Bruine Akkers is rekening gehouden met de bedrijvigheid langs de Stationsstraat.

Het tankstation op de hoek Moonslaan-Stationsstraat levert LPG. Voor ontwikkelingen in de directe omgeving van tankstations met LPG gelden op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden zijn afhankelijk van de doorzet aan LPG in m³ per jaar en zijn opgenomen in de ministeriële regeling Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

De veiligheidsafstanden moeten in acht worden genomen ten opzichte van:

- beperkt kwetsbare objecten zoals verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare; dienst- en bedrijfswoningen van derden; kantoren bestemd voor minder dan 50 personen;
- kwetsbare objecten zoals woningen, niet zijnde woningen als bedoeld onder beperkt kwetsbare objecten; kantoren bestemd voor meer dan 50 personen.

Op grond van het Bevi en de Revi geldt voor het LPG-tankstation aan de Moonslaan 2 een LPG-cirkel van 110 m ten opzichte van kwetsbare objecten zoals woningen. Deze afstand geldt voor tankstations met een doorzet van minder dan 1.500 m³ per jaar en is gebaseerd op een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar.

Wanneer in de milieuvergunning van een tankstation de maximale doorzet is beperkt tot maximaal 1.000 m³ per jaar, kan worden gerekend met een LPG-cirkel van 45 meter.

Bij onderhavig tankstation, waarvan de doorzet circa 600 m³ per jaar bedraagt, is dit echter niet het geval.

Op de plankaart en in de voorschriften is gelet op het voorgaande rekening gehouden met de afstand van 110 meter voor wat betreft de nieuwvestiging van activiteiten vallende binnen de omschrijvingen van beperkt kwetsbaar object en kwetsbaar object.

Omdat er ook tussen deze LPG-cirkel en de grens van het invloedsgebied (gelegen op 150 m van het vulpunt) geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd worden, is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

5.3 Luchtkwaliteit

Op basis van het Besluit Luchtkwaliteit is de lokale luchtkwaliteit voor Cranendonck in kaart gebracht. Bij toekomstige veranderingen in de verkeerscirculatie en nieuwe bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met de luchtkwaliteit in de gemeente, zodanig dat de luchtkwaliteit verbetert of in ieder geval gelijk blijft.

Het plangebied Kom Maarheeze wordt doorsneden door de rijksweg A2.

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2003' die is opgesteld door de Milieudienst Regio Eindhoven blijkt ten aanzien van het in de gemeente Cranendonck liggende gedeelte van de Rijksweg A2:

- een overschrijding van de grenswaarde jaargemiddelde voor stikstofdioxide (NO₂) op 1 wegvak;
- geen overschrijding van de plandrempel voor stikstofdioxide (NO₂);
- geen overschrijdingen van de grenswaarden jaargemiddelde voor fijn stof (PM₁₀);
- de componenten benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO) zijn buiten beschouwing gelaten door Rijkswaterstaat.

Voor het bestemmingsplan kan hieruit de conclusie worden getrokken dat het Besluit Luchtkwaliteit geen consequenties heeft voor de nieuw geprojecteerde woningen binnen het plangebied en met name die aan de Moonslaan en Oranje Nassaulaan. Er vinden namelijk vanuit de rijksweg A2 geen overschrijdingen plaats van de plandrempel voor stikstofdioxide.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Het plangebied 'Kom Maarheeze' grenst zowel aan de spoorlijn Eindhoven – Weert als aan de autosnelweg A2.

Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen gelden er normen voor externe veiligheid. Deze normen bepalen het maximaal toelaatbaar risico op dodelijke slachtoffers. Bij het vastleggen van ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare functies of objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen, dient met deze normen rekening te worden gehouden.

Uitgangspunt zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor het overlijdensrisico van personen op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Met betrekking tot het PR worden twee waarden gehanteerd, te weten $PR=10^{-5}$ (bestaande situaties) en $PR=10^{-6}$ (nieuwe situaties). Dit houdt in de kans van overlijden van 1 op 100.000 respectievelijk 1 op 1.000.000.

Het GR is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van ten minste een bepaalde grootte komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriënteringswaarde waaraan getoetst moet worden.

In het voorliggende plan wordt de bouw van een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt.

Voor beide vervoersmodaliteiten vindt een toetsing plaats.

Voor deze toetsing is in de 'Circulaire Risiconormeringvervoer gevaarlijke stoffen' aangegeven dat deze stapsgewijs kan worden gedaan, waarbij drie stappen worden onderscheiden:

- Een eerste indruk is te verkrijgen via de risicoatlassen en toepassing van de vuistregels uit de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen', waarbij transportbewegingen met drempelwaarden vergeleken worden. Hieruit kan soms geconcludeerd worden dat er geen extern veiligheidsprobleem is;
- Als daarover onduidelijkheid is kan het risico op een betrekkelijk eenvoudige manier worden ingeschat met behulp van de IPO-Risico-berekeningsmal (IPO-RBM);
- Als deze gestandaardiseerde methodiek niet toereikend is, zal een specialistische kwantitatieve risicoanalyse moeten worden gemaakt.

Voor de vervoersgegevens wordt uitgegaan van prognoses. Voor het spoor zijn deze afkomstig van Prorail en voor het autosnelwegverkeer is gebruik gemaakt van een prognose die door Rijkswaterstaat is opgesteld.

5.4.2 Vervoer per spoor

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 (=individueel) risico de risicocontour voor 10^{-6} per jaar ter plaatse op minder dan 10 meter van het midden van het spoor ligt.

Aangezien de bouwmogelijkheden op een afstand van minstens 65 m tot het hart van de spoorlijn gelegen zijn, kan het PR op ruim minder dan 10^{-6} gesteld worden.

Inmiddels zijn door Prorail ook vervoersprognoses gemaakt. Deze transportbewegingen kunnen getoetst worden aan de drempels, zoals die in de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' zijn beschreven.

Voor het baanvak 'Tongelre-aansluiting – Budel-aansluiting' zijn voor de verschillende stofcategorieën de volgende jaarlijks vervoersstromen geraamd:

Stofcategorie	Beschrijving	Wagens
A	Brandbare gassen	550
B2	Giftige gassen	3650
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	2500
D3	Acrylnitril	1150
D4	Zeer giftige vloeistoffen	300

Voor het **PR** levert de toetsing aan de relevante vuistregels het volgende op:
Vuistregel 2:

Het aantal LPG-wagens bedraagt 550 en is daarmee < 3.000 , derhalve géén 10^{-6} -contour.

Vuistregel 3:

Het totaal aantal wagens bedraagt 8.150, hetgeen meer is dan 7.000, waarmee een 10^{-6} -contour niet uitgesloten is. Gerelateerd aan deze omvang van het vervoer en de afstand op welke de nieuwbouwmogelijkheden gelegen zijn, kan echter uitgesloten worden dat deze binnen de 10^{-6} -contour gelegen zullen zijn.

Voor het **GR** levert de toetsing aan de relevante vuistregels het volgende op:
Vuistregel 1:

Er zijn geen wagens met B3 of chloor.

Voor de beoordeling van vuistregels 2 en 3 is een inschatting van de inwonerdichtheid nodig.

Deze is gedetailleerd bepaald binnen een gebied van 200 m van de rand van de spoorlijn. Het aantal bestaande woningen bedraagt ca. 150, op een oppervlakte van ca. 12.6 ha, waarmee de woningdichtheid ca. 12 won/ha bedraagt. Gerekend met een gemiddelde woningbezetting (g.w.b.) van 2.7 levert dit een inwonerdichtheid van ca. 33 inw/ha op. Het plan maakt binnen het betreffende gebied een toename met ca. 25 woningen mogelijk, waarmee de woningdichtheid op 14 won/ha komt en de inwonerdichtheid op ca. 37 inw/ha. De inwonerdichtheid blijft daarmee in dezelfde klasse, namelijk beneden de 40 inw/ha.

Vuistregel 2:

Het aantal LPG-wagens bedraagt 550. Dit blijft ver onder de drempelwaarde, die bij een éézijdige bebouwing en bij een dichtheid van 40 inw/ha op 10.000 wagens ligt.

Vuistregel 3:

Het totaal aantal gevaarwagens bedraagt 8.150. Ook dit blijft ver onder de drempelwaarde, die bij een éézijdige bebouwing en bij een dichtheid van 40 inw/ha op 47.000 wagens ligt.

Uit toepassing van de vuistregels kan, in combinatie met de gegevens uit de 'risicoatlas spoor' geconcludeerd worden dat geen te hoge risiconiveaus zullen optreden, noch voor het plaatsgebonden risico, noch vanwege de bouwmogelijkheden voor het groepsrisico.

Dit betekent dat er geen verdere onderzoeksstappen meer nodig zijn.

5.4.3 Vervoer over de autosnelweg

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 individueel risico de risicocontour voor 10^{-6} per jaar ter plaatse niet buiten de rand van de weg ligt.

Aangezien de bouwmogelijkheden op een afstand van minstens 60 m tot het hart van de weg gelegen zijn, kan het PR op ruim minder dan 10^{-6} gesteld worden.

Voor een inschatting van de transportbewegingen in de toekomst worden de bestaande transportbewegingen opgehoogd met de door Rijkswaterstaat verstrekte gegevens betreffende de verwachte groei van het vrachtverkeer. In de periode 2002-2015 gaat het om een toename met 60%.

Dit leidt tot het volgende overzicht van transportbewegingen:

Stofcategorie	2002	2015
LF1	4108	6574
LF2	3136	5018
GF3	795	1272
GT3	265	424
Totaal	8304	13287

Deze transportbewegingen kunnen getoetst worden aan de drempels, zoals die in de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' zijn beschreven.

Voor het **PR** levert de toetsing aan de relevante vuistregels het volgende op:

Vuistregel 2:

Het aantal LPG-wagens bedraagt 1272 en is daarmee < 6.500 , derhalve géén 10^{-6} -contour.

Vuistregel 3:

Het totaal aantal wagens bedraagt 13.287, dit is ruim minder dan 27.000. Ook de afzonderlijke stofcategorieën blijven ruim onder de drempels. Er is derhalve géén 10^{-6} -contour.

Voor het **GR** levert de toetsing aan de vuistregels het volgende op:

Vuistregel 1:

Er zijn geen tankwagens met LT4, GT5 of GT6.

Voor de beoordeling van vuistregels 2 en 3 is een inschatting van de inwonerdichtheid nodig.

Deze is gedetailleerd bepaald binnen een gebied van 200 m van de rand van de autosnelweg. Het aantal bestaande woningen bedraagt ca. 185, op een oppervlakte van ca. 21 ha, waarmee de woningdichtheid ca. 9 won/ha bedraagt. Gerekend met een gemiddelde woningbezetting (g.w.b.) van 2.7 levert dit een inwonerdichtheid van ca. 24 inw/ha op. Het plan maakt binnen het betreffende gebied een toename met ca. 5 woningen mogelijk, waarmee de woningdichtheid op (afgerond) 9 won/ha komt en de inwonerdichtheid op ca. 25 inw/ha. De inwonerdichtheid blijft daarmee in dezelfde klasse, namelijk beneden de 30 inw/ha.

Vuistregel 2:

Het aantal LPG-tankwagens bedraagt 1.272. Dit blijft ver onder de drempelwaarde, die bij een éézijdige bebouwing en bij een dichtheid van 30 inw/ha op 5.100 tankwagens ligt.

Vuistregel 3:

Het totaal aantal gevaartankwagens bedraagt 13.287. Ook dit blijft ver onder de drempelwaarde, die bij een éézijdige bebouwing en bij een dichtheid van 30 inw/ha op 29.500 tankwagens ligt.

Uit toepassing van de vuistregels kan, in combinatie met de gegevens uit de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' geconcludeerd worden dat geen te hoge risiconiveaus zullen optreden, noch voor het plaatsgebonden risico, noch vanwege de bouw mogelijkheden voor het groepsrisico. Dit betekent dat er geen verdere onderzoeksstappen meer nodig zijn.

5.5 Bodemonderzoek

Ten aanzien van de geplande woningbouw aan de Bruine Akkers te Maarheeze is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 en NVN 5725 uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door de HMB groep in oktober 2004. De oppervlakte van het onderzoeksterrein bedraagt circa 14.660 m².

De analyses van het onderzoek geven aan dat er zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreinigingen zijn waargenomen.

De analyses van het grondwater geven aan dat er sterke verontreinigingen van zink en matige verontreinigingen van cadmium voorkomen binnen de planlocatie. Dit is een gevolg van de regionale verhoogde achtergrondwaarden afkomstig door uitloging van zinkassen of door depositie van elders.

De conclusie van het bodemonderzoek is dat er geen bezwaar is voor het afgeven van bouwvergunningen voor deze locatie. Wel wordt geadviseerd om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie.

5.6 Leidingen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 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.

5.7 Riolering en waterhuishouding

Riolering

De nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel.

Wat betreft de afronding van Bruine Akkers is van belang dat bij de aanleg van de wijk reeds rekening is gehouden met deze laatste uitbreiding, zodat de capaciteit van het rioleringsstelsel geen probleem zal opleveren.

Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2001-2004, en geeft tevens een doorkijk tot 2018. 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 mogelijkheden tot realisatie van woningen en / of voorzieningen liggen binnen de bebouwde kom van Maarheeze. Bij de bouw van nieuwe woningen of voorzieningen zal gestreefd worden naar het afkoppelen van het hemelwater.

Het project Bruine Akkers biedt de mogelijkheid tot de bouw van 23 woningen. Binnen het plan voor Bruine Akkers zullen groenvoorzieningen worden aangelegd waar het hemelwater, wanneer dit niet op eigen terrein mogelijk is, eventueel in de bodem kan infiltreren. De bodem ter plaatse lijkt geschikt te zijn voor infiltratie. Dit blijkt uit de Digitale Atlas RLG deel 2 d.d. mei 2002. Deze groenvoorzieningen zouden eveneens kunnen functioneren als overloopvoorziening.

Bij de bouw van woningen en/of voorzieningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Op deze manier wordt bij afkoppeling vervuiling van bodem en grondwater ter plaatse voorkomen.

Dit plan zal voor advies worden toegestuurd aan het waterschap De Dommel. Eventuele op en/of aanmerkingen van het waterschap zal te zijner tijd in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

5.8 Flora en fauna

In de wijk Bruine Akkers te Maarheeze bevindt zich een locatie waar planologische ingrepen plaats zullen vinden. In het kader van de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden binnen de locatie. In opdracht van de gemeente is door het bureau Staro Bos- en natuurbeheer in juni 2004 een onderzoek verricht, waarin de geschiktheid van het gebied in beeld is gebracht voor het voorkomen van beschermde soorten en de invloed die de geplande werkzaamheden op deze soorten hebben. Hierna volgen de resultaten van het onderzoek.

Volgens provinciale bron is het plangebied gelegen in een gebied waar mogelijk enkele Habitatrichtlijnsoorten voorkomen. Volgens deze bron komen de soorten heikikker, rugstreeppad en drijvende waterweegbree (vrijwel) zeker voor. De soorten kamsalamander, poelkikker en vleermuis komen mogelijk voor. Het plangebied is echter ongeschikt voor het voorkomen van bovengenoemde soorten met uitzondering van de vleermuizen. Vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied en als tijdelijke verblijfplaats.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

Het plangebied is geschikt voor het voorkomen van beschermde, maar algemeen voorkomende soorten. Habitat-, Vogelrichtlijn of Rode Lijstsoorten zijn in het plangebied tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen. Met uitzondering van de soortgroep vleermuizen (Habitatrichtlijn), zijn soorten die voorkomen op bovengenoemde richtlijnen en lijsten ook niet te verwachten in het plangebied. De natuurwaarde die aan het plangebied kan worden toegekend is van algemene aard.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied gebruikt wordt door verschillende soorten. Voor de meeste soorten spelen geen van de aanwezige biotopen in het plangebied een doorslaggevende rol voor de gunstige staat van instandhouding van soorten of populaties van soorten.

Voor een aantal soorten geldt echter dat het plangebied een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van individuen van deze soorten. Planologische ingrepen in het gebied hebben invloed op het voortbestaan van exemplaren behorende tot die soorten. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten komt echter niet in het geding.

Het bepalen voor welke soorten het plangebied een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied, heeft uitsluitend betrekking tot soorten die zijn opgenomen op de lijst van beschermde dier- en plantensoorten van de Flora- en faunawet. Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de planologische situatie negatieve gevolgen heeft op deze soorten dienen de volgende maatregelen worden genomen om mogelijke schade te voorkomen, dan wel te beperken:

- In verband met het broedseizoen dienen werkzaamheden die invloed hebben op de broedgelegenheden, zoals het kappen van bomen en struiken, niet in de periode van 15 maart tot 15 juli plaats te vinden.
- In verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen dienen kapwerkzaamheden van bomen met holtes in de periode van half september tot half februari uitgevoerd te worden.
- Bomen met holtes en nesten dienen behouden te blijven.

Voor een aantal zaken en in een aantal situaties kunnen geen of onvoldoende maatregelen getroffen worden ter voorkoming of beperking van schade aan beschermde soorten. In verband daarmee wordt aanbevolen de volgende stappen te ondernemen:

- Er dient ontheffing aangevraagd te worden voor het verstoren, verwonden en doden van exemplaren en het vernietigen van holen van de soorten aardmuis, bosmuis, dwergspitsmuis, gewone bosspitsmuis, tweekleurige bosmuis, mol, egel, gewone pad en bruine kikker.
- Indien de bomen met holtes en vogelnesten niet behouden kunnen blijven dient ontheffing gevraagd te worden voor het vernietigen van holen en nesten.

- Indien de bomen met holtes toch gezaagd dienen te worden, verdient het de aanbeveling dit uit te voeren in de periode dat er zich geen vleermuizen in de eventuele zomerverblijfplaatsen bevinden (half september tot half februari). Indien toch buiten deze periode gezaagd dient te worden, dient nader onderzoek naar gebruik van de holtes door vleermuizen plaats te vinden.
- Indien uit nader onderzoek blijkt dat holtes door vleermuizen wordt gebruikt, dient ontheffing te worden aangevraagd voor het verstoren, verwonden en doden van exemplaren van de soortgroep vleermuizen.

Betreft de soortgroep vogels wordt geen ontheffing verleend. Indien werkzaamheden die nadelige gevolgen hebben voor broedgelegenheden voor vogels niet gedurende het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt die invloed van die werkzaamheden op de vogels als nihil beschouwd.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden direct worden geboden.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Bestemmingen

Artikel 3 en 4 Woondoeleinden 1 en 2

Binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 2' zijn woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde, en gestapelde woningen toegestaan.

Bij het wonen zijn in 'woondoeleinden 1' aan huis verbonden beroepen toegestaan. Bij 'woondoeleinden 2' zijn zowel aan huis verbonden beroepen, als lichte bedrijvigheid toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 30% (bij aan huis verbonden beroepen) en niet meer dan 50% (bij lichte bedrijvigheid) van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt. Dit geldt tot 60 m² per woning. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid in 'woondoeleinden 2' en aan huis verbonden beroepen in 'woondoeleinden 1' zijn na vrijstelling tot een maximum oppervlakte van 90 m² toegelaten.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat bedrijven, detailhandel, showroom (bij Woondoeleinden 1) en garageboxen (bij woondoeleinden 1) zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart.

Hoewel deze activiteiten niet passen binnen de bestemming zijn deze toch positief bestemd. Binnen de planperiode bestaat geen voornemen van gemeentewege om de activiteit te verplaatsen. Voor een dergelijke verplaatsing zijn geen financiële middelen gereserveerd. Substantiële uitbreiding is echter om ruimtelijke redenen niet aanvaardbaar, uitbreiding van het bestaande oppervlak met 10% is toegestaan.

In de voorschriften wordt aangegeven uit welke karakteristieken de bebouwingstructuur van het plangebied bestaat. Onderscheid wordt gemaakt in:

- open;
- halfopen;
- gesloten;

Aangegeven is welke type woning (bijvoorbeeld vrijstaand of aaneengebouwd) binnen de bebouwingskarakteristiek voorkomt. Andere dan de opgesomde woningtypen kunnen niet voorkomen.

Verder is aangegeven dat deze bebouwingskarakteristiek niet mag worden aangetast. Dit om het karakter van het plangebied te behouden.

Op de plankaart is '50 dB(A) contour industrielawaai' aangegeven, binnen deze contour mag geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing worden gebouwd.

Binnen de op de plankaart aangeduide LPG-cirkel is ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen geen woningbouw toegestaan anders dan vervangende nieuwbouw noch een toename van woningen dan wel bebouwing voor of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in voornoemd Besluit.

Binnen de bestemming Woondoeleinden 1 zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Eén voor het toevoegen van een bouwvlak voor een woning op de hoek van de Eenkoornstraat en Puttenstraat. Wijziging kan plaatsvinden als de ter plaatse aanwezige functie detailhandel wordt beëindigd en de aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

De tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bouw van een woning naast Oranje Nassaulaan 10. Deze woning kan pas worden gebouwd als de op de plankaart aangeduide LPG-cirkel is verwijderd of verkleind, zodat het toe te voegen bouwvlak geheel buiten de LPG-cirkel ligt.

Artikel 5 en 6 Gemengde doeleinden 1 en 2

Deze bestemming heeft betrekking op de delen van het plangebied waarin gemengde functies gewenst zijn.

Binnen 'Gemengde doeleinden 1' is nieuwvestiging van de volgende functies toegestaan:

- detailhandel (niet zijnde perifere en grootschalige detailhandel en supermarkten);
- kantoren met baliefunctie;
- kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.

Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Supermarkten zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkten toegestaan' op de plankaart. De functies horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, bedrijfsdoeleinden en wonen zijn als bestaande hoofdfunctie toegestaan. Nieuwvestiging van horeca en wonen is slechts toegestaan via vrijstelling. Nieuwvestiging van bedrijfsdoeleinden en ambachtelijke bedrijvigheid zijn in deze zone niet toegestaan.

In 'Gemengde doeleinden 2' zijn de functies kantoren, kantoren met baliefunctie en bedrijfsdoeleinden als nieuwe functie rechtstreeks toegestaan, wonen, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen en detailhandel via vrijstelling. De functie horeca is in deze zone verder niet toegestaan.

Voor bedrijfsdoeleinden in de bestemmingen geldt dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Via vrijstelling kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt worden toegelaten mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 gelijk te stellen is.

Hierna is in een samenvattend schema aangegeven welke functies zijn toegestaan in 'Gemengde doeleinden 1'(GD1) en 'Gemengde doeleinden 2' (GD2).

Functies gemengd gebied:	GD1	GD2
- Detailhandel	+	-/*
- Horeca	-/*	-
- Kantoren met baliefunctie	+	+
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	+	-/*
- Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen	+	-/*
- Bedrijfsdoeleinden	-	+
- Wonen	-/*	-/*

- + Nieuwvestiging als hoofdfunctie toegestaan
- Bestaande hoofdfunctie toegestaan, geen nieuwvestiging toegestaan.
- * Nieuwvestiging uitsluitend door middel van vrijstelling toegestaan.

Binnen de op de plankaart aangeduide LPG-cirkel is ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen geen woningbouw toegestaan anders dan vervangende nieuwbouw noch een toename van woningen dan wel bebouwing voor of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in voornoemd Besluit.

Artikel 7 Maatschappelijke doeleinden

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en onderwijsvoorzieningen.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, het bebouwingspercentage is op de plankaart aangegeven. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven.

Artikel 8 Woonwagencentrum

Binnen deze bestemming is het bestaande woonwagencentrum in de kom van Maarheeze bestemd. Voor de gebruiks- en bebouwingsregeling is aangesloten bij vigerende bestemmingsplannen voor woonwagenlocaties.

Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de bestaande bedrijven in de kom van Maarheeze bestemd. Door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven welke bedrijvigheid op welke gronden is toegelaten.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Binnen deze bestemming is enkel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' en 'horeca toegestaan' op de plankaart detailhandel respectievelijk horeca toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan ter plaatse van de verkooppunten van motorbrandstoffen.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. De bouwvlakken mogen voor maximaal het op de plankaart aan gegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Ten aanzien van maximale goothoogte en (nok)hoogte geldt voor beide dat deze op de plankaart staan aangegeven.

Binnen de op de plankaart aangeduide LPG-cirkel is ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen geen woningbouw toegestaan anders dan vervangende nieuwbouw noch een toename van woningen dan wel bebouwing voor of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in voornoemd Besluit.

Artikel 10 Garagebedrijf

De op de plankaart als 'Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor garagebedrijven. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Binnen de op de plankaart aangeduide LPG-cirkel is ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen geen woningbouw toegestaan anders dan vervangende nieuwbouw noch een toename van woningen dan wel bebouwing voor of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in voornoemd Besluit.

Artikel 11 Horecadoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecabedrijven in de kom van Maarheeze opgenomen. Alleen horeca I is toegelaten, in de begripsomschrijving is horeca I gedefinieerd. Het gaat hier om horeca die voornamelijk overdag geëxploiteerd wordt en geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Artikel 12 Kantoordoeleinden

De op de plankaart als 'Kantoordoeleinden' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor kantoren zonder baliefunctie. Binnen deze bestemming wordt een bouwvlak gehanteerd. Ten aanzien van maximale goot- en (nok)hoogte geldt dat deze op de plankaart staan aangegeven.

Artikel 13 Agrarische doeleinden

Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande agrarische gronden van het plangebied bestemd. Aan de Hoge Weg zijn binnen deze bestemming bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bebouwing van het aldaar aanwezige agrarische bedrijf mogen worden gebouwd.

Alle overige gronden mogen niet worden bebouwd, behoudens bouwwerken ten behoeve van het op de plankaart aangeduide bergbezinkbassin.

Artikel 14 Hoveniersbedrijf

Binnen deze bestemming is het bestaande hovenierbedrijf aan de Stationsstraat opgenomen. Ter plaatse is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming wordt een bouwvlak gehanteerd. Ten aanzien van maximale goot- en (nok)hoogte geldt dat deze op de plankaart staan aangegeven.

Artikel 15 Begraafplaats

De tot 'Begraafplaats' bestemde gronden zijn bestemd voor een begraafplaats. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 16 Groendoeleinden

Openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen met afschermende functie alsmede nutsvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten. Verder mogen binnen deze bestemming geluidswerende voorzieningen tot een hoogte van 4 meter worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Artikel 17 Verkeer en verblijf

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaam verkeersroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Kleine gebouwtjes mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 18 Nutsdoeleinden

De tot 'Nutsdoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

Artikel 19 Leidingen (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming zit op de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de rioolwatertransportleiding, gastransportleiding en hoogspanningsleiding.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse en bovengrondse leidingen. De maximale hoogte bedraagt bij de ondergrondse leidingen 3 meter. Voor hoogspanningsmasten is een maximale hoogte van 40 meter opgenomen.

Artikel 24 Algemene gebruiksbepaling

Naast de verbodsbepaling ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing, is in deze bepaling ook de regeling met betrekking tot mantelzorg opgenomen. Deze regeling maakt het, na vrijstelling mogelijk een bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte. Voorwaarde hierbij is dat deze bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg. De oppervlakte aan de bijgebouwen die mogen worden gebruikt voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m². Dit betekent niet dat het oppervlak aan bijgebouwen mag worden vergroot tot 80 m². Indien op grond van de bestemming minder dan 80 m² aan bijgebouwen kan worden gebouwd, kan de oppervlakte van het gebruik nooit meer bedragen dan de op basis van de bestemming maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering, aanleg en de exploitatie van het woningbouwproject Bruine Akkers zullen door de gemeente worden bekostigd. De exploitatie van de woningbouw sluit met een positief resultaat.

Overige initiatieven worden op particulier initiatief ontwikkeld. De in het voorliggende bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen hebben derhalve geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Cranendonk.

8 PROCEDURES

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Maarheeze' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 30 augustus 2001 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tevens is op 25 september 2001 een inspraakavond gehouden, waar het voorontwerpbestemmingsplan nader is toegelicht. Tijdens de inspraakprocedure is een groot aantal reacties ingediend.

Hierna zijn de inspraakreacties kort samengevat en van commentaar voorzien. Als een inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit na het commentaar aangegeven.

Mondelinge inspraakreacties

1 R. van de Elsen, Puttendijk 2 te Maarheeze

De eigenaar van het perceel verzoekt in het bestemmingsplan een bouw-mogelijkheid op te nemen voor een woning aangrenzend aan het pand Puttendijk 2.

Het gebied grenzend aan Puttendijk 2 heeft de bestemming 'Groen'.

Het huidige perceel is te klein om een woning op te kunnen bouwen. De gemeente onderzoekt of er woningen kunnen worden gebouwd aan de Puttendijk. Het perceel van R. van de Elsen wordt bij dit onderzoek betrokken.

2 Van Gansewinkel, Eenkoornstraat 12 te Maarheeze

De eigenaar van het perceel verzoekt in het bestemmingsplan een bouw-mogelijkheid op te nemen voor een woning op de hoek van de Eenkoornstraat en de Evenestraat.

De gemeente veronderstelt dat reclamant het kadastrale perceel D 1359 bedoelt. Het is ruimtelijk niet gewenst om op dit perceel een woning te bouwen, tevens is het niet passend in de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Maarheeze.

3 De heer Kok, Molenstraat 20 te Maarheeze

Is er rekening gehouden met een breed pad van circa 4 m² naast de brandweerkazerne? Hierover zijn afspraken gemaakt en het pad is niet op tekening terug te vinden.

Bij de brandweerkazerne is rekening gehouden met een openbare, voor een ieder toegankelijke weg naar de achterzijde van de woningen aan de Molenstraat. Op de plankaart is dit aangegeven als de bestemming 'Verkeer en verblijf', bedoeld voor onder andere straten en erven.

4 De heer De Laat, Kijkakkers 25 te Maarheeze

- *In de toelichting p. 9 zijn kaartjes opgenomen over de ontsluitingsroutes. Is er een doorgaande weg gepland tussen de Neerlanden en Kijkakkers naar de Smits van Oyenlaan? Wat is de bedoeling van de langzaamverkeersroute zoals die is aangegeven? Kan dit een doorgaande weg worden?*

- *P. 7 toelichting: er is vermeld dat er in Bruine Akkers woningen gebouwd kunnen worden op de plaats van de huidige scholen. Er zijn dus al plannen voor een brede school (kindzorgcentrum) op de locatie waar nu groen is?*
- *Wat wordt verstaan onder structureel groen?*
- *P. 8 toelichting is vermeld dat de centrale situering van maatschappelijke voorzieningen een bewuste keuze is geweest. Dit is niet juist. Het was een bewuste keuze om daar een groen terrein te situeren (voor evenementen en kermissen e.d.). De tekst is niet juist.*
- De wijk 'De Neerlanden' ligt buiten het plangebied 'Kom Maarheeze'. De bestaande langzaamverkeerroutes door de wijk Kijkakkers worden als zodanig gehandhaafd. Van aanpassing tot doorgaande weg is op dit moment geen sprake.
- Er wordt onderzocht of in Maarheeze één groot scholencomplex kan worden gerealiseerd. Dit zou betekenen dat de school in de Bruine Akkers op termijn zal verdwijnen. In het bestemmingsplan is nog niet ingespeeld op deze ontwikkeling omdat nog moet worden onderzocht of een kindzorgcentrum haalbaar is. Voor het kindzorgcentrum zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld. De plankaart en toelichting zijn aangepast, in die zin dat het onderzoeksgebied voor het kindzorgcentrum buiten het plangebied is gelaten.
- Onder structureel groen verstaan we groen dat een bijdrage levert aan de groene uitstraling van een gebied.
- De tekst op pagina 8 zal enigzins worden aangepast.

Aanpassingen: Het onderzoeksgebied voor het kindzorgcentrum is buiten het plangebied gelaten. De toelichting en plankaart zijn hierop aangepast.
De tekst over de centrale groene ruimte in de wijk Kijkakkers is aangepast.

5 Mevrouw Lammers, Stationsstraat 79 te Maarheeze

- *Hoeveel meter van het hart van de spoorlijn mag er gebouwd worden?*
- *Vlak bij het perceel van reclamant is een groot parkeerterrein gesitueerd. Reclamant wenst hier een woning te bouwen.*
- Nieuwe woningen kunnen langs de spoorlijn worden gebouwd, mits de woningen voldoen aan het gestelde in de Wet geluidhinder ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de woning en in de woning. Bij overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de woning kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een hogere grenswaarde vaststellen, als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.
- De gemeente gaat er vanuit dat reclamant het kadastrale perceel D 1210, direct naast het spoor, bedoelt. Een nieuwe woning ter plaatse is niet gewenst omdat hierdoor de groene onbebouwde zone langs het spoor wordt onderbroken. De huidige beëindiging van het dorp Maarheeze is in stedenbouwkundig opzicht duidelijk. Toevoeging van een woning aan de zijde van het spoor doet vermoeden dat het dorp in oostelijke richting doorgaat.

6 De heer Liebe, Kijkakkers 33 te Maarheeze

P. 9 toelichting: functiewijziging wegen. Er wordt gesproken over een oost-west ontsluitingsweg en een noord-zuid door de buurt. De ontsluitingswegen van de Neerlanden zijn duidelijk aangegeven. Waarom wordt er niet gesproken over een noord-zuid verbinding naar het winkelcentrum aan de Smits van Oyenlaan?

De wijk 'De Neerlanden' ligt buiten het plangebied 'Kom Maarheeze'. De bestaande langzaamverkeersroutes door de wijk Kijkakkers worden als zodanig gehandhaafd. Van aanpassing tot doorgaande weg is geen sprake.

Aanpassing: Voor de duidelijkheid zijn de teksten die alleen betrekking hadden op de wijk De Neerlanden uit de toelichting verwijderd.

7 De heer Maas, Stationsstraat 23 te Maarheeze

Reclamant heeft bezwaar tegen een hogere bouwhoogte dan 4 m¹ in de Stationsstraat. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag de hoogte 4 tot 6 m¹ bedragen.

De Stationsstraat heeft een vrij breed profiel. Uit stedenbouwkundig oogpunt is bebouwing met een goothoogte tussen 4 en 6 meter aanvaardbaar en gewenst. De toegestane goothoogte is gehandhaafd.

8 De heer Van Oers, Gaffel 23 te Maarheeze

De verbinding van de Spoorstraat met Bruine Akkers is nu een zandpad. Is het mogelijk een verharde weg of fietspad ter plaatse te situeren?

Vooralsnog is dit niet gewenst. Bij de ontwikkeling van woningen aan de Bruine Akkers wordt het onverharde pad tussen de Bruine Akkers en Spoorstraat naar alle waarschijnlijkheid als woonstraat ingericht. Tot die tijd wordt niet overgegaan tot verharding van het betreffende onverharde pad.

9 De heer Nouwen, Stationsstraat 37 te Maarheeze

Wat houdt het gebied met wijzigingsbevoegdheid in en welke functie mag hier komen?

Voor het 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' aan de Stationsstraat geldt dat het college van Burgemeester en wethouders (B&W) bevoegd zijn ter plaatse van deze aanduiding op de plankaart de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd gebied'.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' gedeeltelijk omgezet in 'Gemengd gebied'. Daarmee is de wijzigingsbevoegdheid niet meer van toepassing en uit het bestemmingsplan gehaald.

Aanpassing: De bestemming 'Wonen' van een deel van de gronden binnen het gebied met wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart gewijzigd in de bestemming 'Gemengd gebied'. Voor het resterende gedeelte is de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' van de plankaart en uit de voorschriften verwijderd.

10 De heer De Rechter, Moonslaan 3b te Maarheeze

- *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt in de huidige situatie minder dan 2 meter. In het bestemmingsplan is een afstand van 3 meter opgenomen. Dit kan problemen opleveren bij de herbouw van woningen. Aan welke voorschriften moet worden voldaan bij nieuwbouw?*
- *De woning van reclamant is gesitueerd in de LPG-cirkel. Stel dat hij zijn huidige woning wil slopen en herbouwen op dezelfde locatie. In het bestemmingsplan is opgenomen geen herbouw binnen deze cirkel. Mag de gesloopte woning herbouwd worden op hetzelfde perceel?*
- *In het Nationaal Milieubeleidsplan is opgenomen dat tankstations buiten de bebouwde kom gebouwd moeten worden.*

Waarom is dit tankstation zo specifiek bestemd? Kan er ook een algemene bedrijfsbestemming aan gegeven worden?

- Bij nieuwbouw moet aan de nieuwe voorschriften worden voldaan. In artikel 3, lid 3.2 sub c, laatste streepje is aangegeven dat indien in de bestaande situatie de afstand minder dan 3 meter is, deze afstand als minimale afstand geldt. Bij herbouw na tenietgaan ten gevolge van een calamiteit zijn de overgangsbepalingen van toepassing.
- Het betreffende perceel heeft een algemene bedrijfsbestemming. Op de hoek Moonslaan-Stationsstraat is in de huidige situatie echter ook een tankstation aanwezig waar tevens LPG wordt verkocht. Ingevolge het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen binnen een afstand van 80 meter van het LPG-vulpunt geen nieuwe woningen worden opgericht. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid en herbouwd. De gemeente dient nadrukkelijk rekening te houden met de gevolgen van het genoemde besluit in relatie tot het tankstation. De gemeente is met de exploitant in overleg over een alternatieve locatie. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

11 De heer Rooijackers, Kijkackers 1 te Maarheeze

Op de tekening horecavoorzieningen is de horeca in de Smeltkroes niet opgenomen. Verzoek om te regelen dat horeca in de Smeltkroes is toegestaan.

In het bestemmingsplan is in de voorschriften van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' opgenomen dat de functie horeca ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen is toegestaan.

Aanpassing: In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' is opgenomen dat de functie horeca ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen is toegestaan.

12 De heer Smiets, Kijkackers 38 te Maarheeze

- *Er is akoestisch onderzoek verricht. Liggen de waarden boven de toegestane norm of dient een verzoek hogere grenswaarden te worden ingediend?*
- *Indien de waarden boven de toegestane norm liggen, dient er dan een geluidsscherm geplaatst te worden?*
- Alleen voor nieuwe woningen hoeft een akoestisch onderzoek te worden verricht. Voor enkele woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden en wordt een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ingediend.
- In de meeste gevallen is het niet mogelijk een geluidsscherm te plaatsen. Langs de spoorlijn zal een geluidswal worden aangelegd.

13 De heer Smits de Jong, Smits van Oyenlaan 6b te Maarheeze

Het is de bedoeling dat bestemmingsplannen een geldigheidsduur hebben van 10 jaar. Het bestemmingsplan ter plaatse van de Smits van Oyenlaan is pas 4 jaar oud. Is het mogelijk om dit bestemmingsplan nu al te herzien?

Het is inderdaad mogelijk een bestemmingsplan dat pas vier jaar oud is, te herzien. Uitgangspunt is één bestemmingsplan te maken voor de hele kom van Maarheeze, ongeacht de leeftijd van de ruim 20 bestemmingsplannen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' gelden voor alle percelen met dezelfde functie dezelfde bebouwingsregels.

14 De heer Staals, Kijkakkers 29 te Maarheeze

- *Een grote parkeerplaats in Kijkakkers is als openbaar groen aangeduid op de plankaart, waarom niet als verkeer/verblijf?*
- *De skatebaan valt ook onder openbaar groen?*
- Het gebied waar de bedoelde parkeerplaats is gesitueerd, is door een aanpassing van de bestemmingsplangrenzen buiten het plangebied komen te liggen. De plangrenzen zijn aangepast vanwege het onderzoek naar de mogelijkheid om centraal in de wijk Kijkakkers een kindzorgcentrum op te richten.
- De gronden die de bestemming 'Groen' hebben, zijn onder andere bestemd voor speelvoorzieningen en een skatebaan valt onder speelvoorzieningen.

15 Hans Steer, Sterkselseweg 7 te Maarheeze

- *Wat wordt bedoeld met 'open bebouwing'?*
- *Wanneer komen percelen voor bebouwing in aanmerking: met name voor hoofdgebouwen?*
- Met 'open bebouwing' wordt bedoeld: overwegend vrijstaande hoofdgebouwen en halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen.
- Percelen komen voor hoofdgebouwen in aanmerking wanneer op het perceel de aanduiding bebouwingsgrens I is opgenomen en er voldoende ruimte aanwezig is voor de bouw van een woning binnen de aangeduide bebouwingstypologie.

16 De heer Tummers, Hagelkruis 37 te Maarheeze

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het saneren van een bedrijf en het herbouwen van woningen of appartementen op die locatie. Het plan mist flexibiliteit om op dit soort ontwikkelingen in te spelen. Is het mogelijk om in het plan meer flexibiliteit te brengen?

Het bestemmingsplan kan het huidige gebruik van gronden niet tegengaan. Met betrekking tot bedrijven is men wel van mening dat bedrijven die qua maat, schaal en uitstraling niet in de woonomgeving passen, verplaatst zouden moeten worden naar een bedrijventerrein en dat de vrijgekomen locaties herbestemd zouden moeten worden. De gemeente start een project om functies die niet in de bebouwde kom passen, te verplaatsen. Aangezien de uitkomsten nog niet bekend zijn, wordt er in dit bestemmingsplan nog geen rekening mee gehouden. Als bedrijfsverplaatsing aan de orde is, zal een planherziening worden opgesteld.

Schriftelijke inspraakreacties:

17 W. van Beek, J. de Laat, R. Liebe, P. Staals en W. Thijs

Het komplan geeft aan dat er zowel in de wijken Bruine Akkers, Kijkakkers en De Neerlanden duidelijke ontsluitingsroutes aanwezig zijn. Het valt op dat de ontsluiting van de Neerlanden over de noordzuidgerichte buurtontsluitingsweg naar het winkelgebied aan de Smits van Oyenlaan via de ontsluitingsweg van de Kijkakkers plaatsvindt. De ontsluitingsweg Kijkakkers krijgt in dit conceptbestemmingsplan de functie van weg voor doorgaand verkeer.

Reclamanten vinden dat er een andere oplossing gezocht moet worden en wel een zodanige dat het verkeer van andere wijken niet over de ontsluitingsweg van de Kijkakkers wordt geleid.

Het hele gebied Kijkakkers wordt ingericht als een 30 km-gebied. De weg Kijkakkers is als erftoegangsweg aangemerkt en is derhalve niet bedoeld voor doorgaand verkeer naar andere wijken. Het bestemmingsplan kan het eventueel oneigenlijk gebruik van een weg niet tegengaan. Binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf' is het mogelijk voorzieningen te treffen die oneigenlijk gebruik van een straat voorkomen.

Wij nemen aan dat de door de reclamanten aangegeven verkeersoverlast reeds is verminderd door de aanleg van De Neerlanden.

De route vanuit het winkelcentrum door de wijk Kijkakkers naar wijk De Neerlanden is slechts bedoeld voor langzaam verkeer.

18 Fam. H. Biemans, Stationsstraat 38 te Maarheeze

De eigenaar van het perceel verzoekt een bouwmogelijkheid op te nemen voor een woning op het perceel Stationsstraat 38 aan de achterzijde van de tuin die grenst aan de Kijkakkers.

Op termijn zal worden gezien of woningbouw aan de Kijkakkers aan de achterzijde van de woningen aan de Stationsstraat gewenst is. Hiervoor zal een stedenbouwkundige visie voor het betreffende gebied moeten worden opgesteld. Zolang geen duidelijkheid bestaat over de invulling van dit gebied, worden geen individuele bouw aanvragen gehonoreerd.

19 Fam. G. Biemans, Kijkakkers 58 te Maarheeze

De familie Biemans is eigenaar van het kadastraal perceel E 240 aan de Kerkstraat en verzoekt op dit perceel een woningbouwmogelijkheid op te nemen.

Het betreffende perceel heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Voor de Kerkstraat en omgeving is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het zicht op het buitengebied vanaf de Kerkstraat is hierin gekwalificeerd als uitzicht met kwaliteit. Er wordt voorgesteld de aanwezigheid te handhaven. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan dit verzoek.

20 Jan van Gansewinkel, Moonslaan 3a te Maarheeze

Het verzoek is de agrarische bestemming van het perceel aan de Vogelsberg (Sectie A, nr. 4055) om te zetten naar 'woondoeleinden'.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om woningen te bouwen aan de Vogelsberg en de Drie Eikenstraat. De 'normale' bouw van woningen is op deze locatie niet aan de orde. Het onderzoek valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Mocht woningbouw op deze locatie mogelijk zijn, dan wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld.

21 Familie J.G. van Gansewinkel, Moonslaan 3a te Maarheeze

De familie maakt bezwaar wegens het feit dat hun woonhuis is opgenomen in de zogenaamde LPG-cirkel. Reclamant wijst erop dat dit niet past in het kader van het Nationaal Milieu Beleidsplan, dat er sprake is van grote risico's en dat dit leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de onroerende zaken in de omgeving.

Op de hoek Moonslaan-Stationstraat is in de huidige situatie een tankstation aanwezig waar tevens LPG wordt verkocht. Ingevolge het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen binnen een afstand van 80 meter van het LPG-vulpunt geen nieuwe woningen worden opgericht. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid en herbouwd. De gemeente dient nadrukkelijk rekening te houden met de gevolgen van het genoemde besluit in relatie tot het tankstation.

De gemeente is met de exploitant in overleg over een alternatieve locatie. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

22 P.J.H.M. van Gansewinkel, Moonslaan 2 te Maarheeze

Deze inspraakreactie betreft de vraag om de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan, zoals die bij de vaststelling van dat plan zijn opgenomen.

Het gebruik van bedrijfspanden voor uitsluitend detailhandelsdoeleinden is niet gewenst. Na een eventuele opheffing of verplaatsing van het automobielbedrijf zal de toekomstige invulling van het perceel worden gezien. Hiervoor kan te zijner tijd een herzieningsplan worden opgesteld.

De gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie. De vestiging van een andersoortig bedrijf (passend binnen de bestemming 'Bedrijven') is mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Partiële wijziging IV, Plan in onderdelen Kom Maarheeze'.

Aanpassing: De bebouwingsmogelijkheden op het bedrijfsperceel van het automobielbedrijf zijn afgestemd op de vigerende bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Partiële wijziging IV, Plan in onderdelen Kom Maarheeze'.

23 Mr. A.J.G. van Gils, Oranje Nassaulaan 9b te Maarheeze

Deze inspraakreactie betreft het verzoek op de percelen 9B en 11 de bestemming 'Wonen A' te leggen. Momenteel zijn er reeds een schoonheidssalon en adviesbureau aanwezig.

Het adviesbureau is een aan huis verbonden beroep, en daarmee toegestaan in de bestemming. De percelen ten noorden van Oranje Nassaulaan 9B zijn conform het huidige gebruik van de percelen met huisnummers 9A en 7 bestemd tot 'Wonen A'. Vestiging van lichte bedrijvigheid aan huis op de percelen met huisnummers 5 en 9 heeft geen verdergaande negatieve invloed op het aangrenzende woongebied. Verdere uitbreiding van deze zone richting het zuiden is niet gewenst. Een bredere invulling van de schoonheidssalon is niet gewenst, ook niet als de bestemming 'Wonen A' is. Daarvoor zijn de gebieden met de bestemming 'Gemengd gebied' (de winkelgebieden) de aangewezen plaats.

24 Van Gogh Bouwbedrijf B.V. (vertegenwoordigd door Mr. R.J.G. Băcker, Van den Boomen Advocaten)

Van Gogh kan zich niet verenigen met het bestemmingsplan aangezien het College van Burgemeester en wethouders eerder toezeggingen heeft gedaan omtrent de bebouwingsmogelijkheden op het perceel aan de Kerkstraat 6. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze bebouwingsmogelijkheden niet opgenomen. Van Gogh wenst dat deze mogelijkheid alsnog wordt opgenomen.

Ook vindt Van Gogh dat de bestemmingsplanvoorschriften behorende bij de bestemming van zijn perceel niet duidelijk zijn, met name de bebouwingsgrenzen.

Woningbouw op de locatie Kerkstraat 6 is niet mogelijk vanwege de belemmeringen van het agrarische bedrijf aan de Hoge Weg 7. Het agrarisch bedrijf is inmiddels als zodanig bestemd op de plankaart. Het is gewenst dat op termijn de agrarische activiteiten van het bedrijf worden beëindigd. Na beëindiging van de agrarische activiteiten worden de ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied bezien.

Zoals in de zienswijze van de heer Van Gogh staat aangegeven, mogen ter plaatse van bebouwingsgrens I woningen worden opgericht. Ter plaatse van bebouwingsgrens II zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Deze bebouwingsgrens mag naar de wegzijde niet door bouwwerken worden overschreden en is tevens aangemerkt als voorgevelrooilijn.

25 B.A. Grijpstra, Frisdranken Industrie Winters B.V.

- *Reclamant vindt dat een redelijk negatief beeld geschetst wordt van het bedrijf.*
- *De opmerking over de groothandel aan de Sterkselseweg 6-8 is onjuist, omdat dit geen onderdeel is van Frisdranken Industrie Winters.*
- *Er wordt gesteld dat het bedrijf aangemerkt dient te worden als een categorie 3 bedrijf en dat een afstandsnorm van 100 meter in acht genomen zou moeten worden tot de woonfunctie. Reclamant vindt dit een te algemene benadering.*
- *De begrenzingen van het bebouwingsvlak zijn niet geheel conform de concrete situatie. Reclamant verzoekt dit aan te passen.*
- *Reclamant wil het perceel B1195 op laten nemen in het bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Bedrijven' en de daarbij behorende bouwmogelijkheden, i.v.m. bedrijfsuitbreiding.*
- Een bedrijf van een dergelijke omvang past ruimtelijk gezien niet in een woonomgeving. Het bedrijf beschikt wel over alle vereiste milieuvergunningen. Voor zover in de toelichting in dit opzicht een negatief beeld wordt geschetst van het bedrijf, is de toelichting aangepast. De ruimtelijke inpasbaarheid en uitstraling richting het woongebied laten ons inziens te wensen over. De kanttekeningen die hierover in de toelichting staan, zullen niet worden aangepast.
- De toelichting is aangepast voor wat betreft de veronderstelde relatie met het groothandelsbedrijf aan de Sterkselseweg.
- In het bestemmingsplan is opgenomen dat het bedrijf is aangemerkt als een categorie 3 bedrijf. Deze benadering is gebaseerd op planologisch-ruimtelijke afwegingen. Eén en ander is genuanceerd, met dien verstande dat is toegevoegd dat het bedrijf over de vereiste milieuvergunning beschikt.
- De begrenzingen van het bebouwingsvlak zijn aangepast op de bestaande situatie.
- Het perceel B1195 valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en zal niet binnen de grens van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' worden opgenomen. Het beleid is erop gericht grootschalige bedrijven die qua aard, schaal en uitstraling niet passen binnen de woonomgeving te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Substantiële uitbreiding op de huidige locatie acht de gemeente om ruimtelijke redenen dan ook niet aanvaardbaar.

Aanpassing: De toelichting is aangepast wat betreft het geschetste negatieve beeld van het bedrijf en de relatie met Sterkselseweg 6-8 en aangevuld met een zinsnede over de aanwezige milieuvergunning van het bedrijf.
Op de plankaart is het bebouwingsvlak aangepast.

Aanvulling: Bij nadere bestudering van het plan is besloten dat uitbreiding van het bedrijf in het buitengebied, onder voorwaarden, mogelijk moet zijn.

26 Ron Groenen, Groenen Taxaties en Makelaardij o.g.

Het bedrijf is belast met de verkoop van Stationsstraat 62-64. Het verzoek is de bouw van een twee-onder-één-kap bebouwing mogelijk te maken, conform het welstandsadvies.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Stationsstraat, wijziging I' is de bouw van een tweede vrijstaande woning op het betreffende perceel toegestaan. Deze woningbouwmogelijkheid is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het is eveneens voorstelbaar dat de bestaande woning wordt vervangen door een blok van twee woningen want het perceel heeft de aanduiding 'open bebouwing'. Hiermee wordt bedoeld overwegend vrijstaande hoofdgebouwen, en halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen. Aan de hand van de voorschriften is het mogelijk om hier een twee-onder-één-kap woning te bouwen in plaats van de aanwezige vrijstaande woning.

27 Th. Hanssen, Automobielbedrijf Th. Hanssen, Stationsstraat 2 te Maarheeze

Deze inspraakreactie betreft de vraag om medewerking om het pand ook voor detailhandel vrij te geven indien er mogelijkheden zijn om het te verhuren.

Het gebruik van bedrijfspanden voor uitsluitend detailhandelsdoeleinden is niet gewenst. Na een eventuele opheffing of verplaatsing van het automobielbedrijf zal de toekomstige invulling van het perceel worden gezien. Hiervoor kan te zijner tijd een herzieningsplan worden opgesteld.

De gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie. De vestiging van een andersoortig bedrijf (passend binnen de bestemming 'Bedrijven') is mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Partiële wijziging IV, Plan in onderdelen Kom Maarheeze'.

Aanpassing: De bebouwingsmogelijkheden op het bedrijfspand van het automobielbedrijf zijn afgestemd op de vigerende bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Partiële wijziging IV, Plan in onderdelen Kom Maarheeze'.

28 Th. Hanssen, Automobielbedrijf Th. Hanssen, Stationsstraat 2 te Maarheeze

Reclamant heeft de indruk dat er weinig of geen rekening is gehouden met zijn panden en de panden van Van Gansewinkel aan de Stationsstraat, hoek Moonslaan voor wat betreft de mogelijkheden nu en in de toekomst.

De gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie. De vestiging van een andersoortig bedrijf (passend binnen de bestemming 'Bedrijven') is mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Partiële wijziging IV, Plan in onderdelen Kom Maarheeze'.

Aanpassing: De bebouwingsmogelijkheden op het bedrijfsperceel van het automobielbedrijf zijn afgestemd op de vigerende bouw- mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Partiële wijziging IV, Plan in onderdelen Kom Maarheeze'.

Aanvulling: Bij nadere bestudering van het plan is, om beter aan te sluiten bij de vigerende (bouw- en gebruiks)mogelijkheden, besloten de desbetreffende gronden op de plankaart en in de voorschriften de bestemming garagebedrijf te geven in plaats van bedrijf.

29 M.J.G. Heesakkers, Kerkstraat 15 te Maarheeze

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de volgende punten:

- *Het perceel in de Kerkstraat bekend onder sectie E nr. 307 lag voorheen gedeeltelijk in de bebouwde kom en is nu uit de bebouwde kom gehaald.*
- *Er wordt een dubbele woning gebouwd in de Kerkstraat tegenover Kerkstraat 5. De familie Biemans, Kerkstraat 5 mocht van haar boerderij geen dubbele woning maken.*

Verder wordt een aantal vragen gesteld:

- *Blijft de bestemming van het perceel Kerkstraat 15 (sectie A, nr. 3375) onveranderd?*
- *Bestaat de mogelijkheid om i.p.v. het woonhuis een twee-onder-één-kap woning of twee vrijstaande woningen te bouwen?*
- *Is het mogelijk op perceel sectie E nr. 307 een woning te bouwen?*
- De grens van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is afgestemd op de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente heeft hiervoor gekozen omdat het niet gewenst is dat in de toekomst op dit perceel wordt gebouwd. Ook mag de bebouwing niet verder het buitengebied in worden gebouwd.
- De boerderij op het adres Kerkstraat 5 is aangewezen als Rijksmonument. De situatie aan de overzijde is daarmee niet vergelijkbaar. In dit geval wil de gemeente de boerderij in haar huidige verschijningsvorm handhaven en mag er geen dubbele woning van worden gemaakt.
- Voor Kerkstraat 15 vigeert het bestemmingsplan 'Partiële wijziging II Plan in Hoofdzaak'. Het voorste gedeelte van het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Vrijstaande woningen', 'Tuin en erf I' en 'Tuin en erf II'. Het achterste gedeelte van het perceel heeft de bestemmingen 'Garage-stallingsruimte' en 'Beplantingsstrook'. Binnen de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan zijn de meeste (geldende) bestemmingen min of meer gehandhaafd. Het perceel is opgenomen in de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'bedrijf toegestaan'.
- Verdere verdichting van het bebouwingslint ten noorden van de Kerkstraat is niet gewenst. Het voorliggende plan voorziet dan ook niet in de mogelijkheid om in plaats van het woonhuis twee vrijstaande woningen of een twee-onder-één-kap woning te bouwen.
- Momenteel zijn in totaal 20 woningen gereserveerd voor het gebied Kerkstraat en omgeving die in te vullen zijn op verschillende potentiële locaties. Dit is gedaan vooruitlopend op de stedenbouwkundige visie die momenteel wordt opgesteld voor de Kerkstraat en omgeving. Overigens behoort de locatie Kerkstraat 15 niet tot die locaties waar een woning mag worden gebouwd.
- Het is niet mogelijk op perceel E307 een woning te bouwen.

Aanpassing: Op de percelen Kerkstraat 15 en 17 is ter voorkoming van verdere verdichting een deel van bebouwingsgrens I vervangen door bebouwingsgrens II.

30 Mr. H.F.B. Hoeks, Moonslaan 22b te Maarheeze

Er wordt geconstateerd dat de spoorlijn en de A2 in het bestemmingsplan nogal onderbelicht worden, terwijl zij een sterk toenemende bedreiging vormen voor het woonklimaat. Er wordt gevraagd of een aantal aspecten op-nieuw kunnen worden geïnventariseerd en kunnen worden meegenomen in het nieuwe concept, bouwlocaties opnieuw te toetsen aan niet-opgerekte normen en bestaande hindervoorzieningen opnieuw te bekijken en aan de eisen aan te passen.

Hinderaspecten behoeven alleen te worden onderzocht en toegelicht wanneer sprake is van wijziging van de bestaande situatie. Dit kan zijn reconstructie of aanpassing van de rijksweg of de spoorlijn of de mogelijkheid tot oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen. Voor zover het bestemmingsplan voorziet in bebouwingsmogelijkheden voor nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels van deze bebouwing. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij de toelichting in het plan opgenomen.

31 W.A. Immers, Moonslaan 6 te Maarheeze

Reclamant is het niet eens met het feit dat zijn onroerend goed binnen de LPG-cirkel met de daarbij behorende risico's en consequenties valt. Hij wijst erop dat dit niet past in het kader van het Nationaal Milieu Beleidsplan, dat er sprake is van waardevermindering van de onroerende zaken in de omgeving en dat er sprake is van een gevaarlijke situatie.

Op de hoek Moonslaan-Stationsstraat is in de huidige situatie een tankstation aanwezig waar tevens LPG wordt verkocht. Ingevolge het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen binnen een afstand van 80 meter van het LPG-vulpunt geen nieuwe woningen worden opgericht. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid en herbouwd. De gemeente dient nadrukkelijk rekening te houden met de gevolgen van het genoemde besluit in relatie tot het tankstation.

De gemeente is met de exploitant in overleg over een alternatieve locatie. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

32 Familie De Jong, Moonslaan 20 te Maarheeze

Het verzoek van de familie is de voorgevelrooijlijnen van de woningen van Moonslaan 18, 20, 22 en 22A te wijzigen, zoals op de bij de zienswijze gevoegde tekening.

De reden hiervoor is de geluidsoverlast van de oprit van de snelweg en het ontbreken van een geluidsscherm.

Voor het gehele plangebied is dezelfde benadering gekozen voor het leggen van bebouwingsgrens I, de bebouwingsgrens waarop de voorgevels van woningen zich moeten oriënteren. Deze grens is over het algemeen gelegd op de bestaande voorgevel, behalve in situaties waar bestaande woningen terugliggen ten opzichte van aangrenzende woningen.

De vraag is gelet op de ligging langs de A2 dusdanig redelijk dat bebouwingsgrens I zal worden verlegd, zodanig dat deze op dezelfde afstand van de openbare weg komt te liggen als de overige woningen aan deze zijde van de Moonslaan. In de voorschriften van de bestemming 'Wonen' is een maximale diepte voor een hoofdgebouw (woning) opgenomen die niet mag worden overschreden.

Aanpassing: Op de percelen Moonslaan 18, 20, 22 en 22A is de bebouwingsgrens in de richting van de weg verlegd.

33 P.J.J. van der Kruis, Anjerstraat 20 te Maarheeze

Deze inspraakreactie betreft het verzoek het kadastraal perceel nr. 1323 in sectie D, wat in het oude bestemmingsplan de bestemming 'Weg' had, een bouwbestemming te geven.

Dit perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen B' zonder de mogelijkheid om een nieuwe woning op te richten. Uit stedenbouwkundig oogpunt is de bouw van een vrijstaande of een blok van twee woningen aanvaardbaar. Bebouwingsgrens II is omgezet in bebouwingsgrens I en iets naar de weg verschoven zodat de bouw van een vrijstaande of een blok van twee woningen mogelijk is binnen de bebouwingsvoorschriften.

Aanpassing: Op de plankaart is bebouwingsgrens II veranderd in bebouwingsgrens I en op een afstand van 4 meter uit de voorste perceelsgrens gelegd.

34 J.H.T. Lammers, Stationsstraat 84 te Maarheeze

Op de grond die de gemeente enkele jaren geleden heeft gekocht van J.H.T. Lammers worden woningen gerealiseerd. De vraag is of dit plan niet kan worden doorgetrokken tot de Stationsstraat zodat op het perceel van reclamant andere woningen kunnen worden gebouwd, bijvoorbeeld 55+ woningen.

Indien de woningen aan de Bruine Akkers worden gebouwd, kan gezien worden of het wenselijk is een extra verbinding met de doorgaande weg Stationsstraat te realiseren. Wat betreft de bouw van seniorenwoningen is een locatie nabij het winkelcentrum beter voorstelbaar.

35 H.M.M. Nouwen, Stationsstraat 37 te Maarheeze

Er wordt gevraagd een aantal zaken te wijzigen:

- *Er wordt verzocht alleen het gedeelte van het perceel als 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' te omschrijven dat in koop is aangeboden aan Artica Vastgoed i.p.v. het gehele perceel.*
- *Reclamant wil de toezegging in de toekomst de activiteiten als hoveniersbedrijf vanuit de bedrijfsloods te kunnen voortzetten, ook als aparte bedrijfseenheid.*
- *Aanpassing van het winkelgebied Stationsstraat 37 in Zone A.*
- De betreffende wijzigingsbevoegdheid uit het voorontwerpbestemmingsplan komt te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan. Alleen de daadwerkelijke te koop aangeboden gronden zijn bestemd als 'Gemengd gebied'.
- Het perceel heeft de bestemming 'Wonen A' met de aanduiding 'detailhandel'. Lichte bedrijvigheid in zone A is naast de hoofdfunctie wonen toegestaan. De benaming van de bestemming is niet van invloed op de bedrijfsactiviteiten die ter plaatse mogen worden uitgeoefend. In de toekomst kunnen de activiteiten als hoveniersbedrijf dus gewoon worden voortgezet, maar niet als aparte bedrijfseenheid, in die zin dat de toegestane lichte bedrijvigheid alleen mag worden uitgeoefend door de bewoner van het perceel.
- In het bestemmingsplan zijn twee gebieden aangewezen waar wordt gestreefd naar versterking van het winkelapparaat. Het perceel Stationsstraat 37 valt buiten deze zone. Wel is voor het perceel de aanduiding 'detailhandel toegestaan' opgenomen. De bestaande verkoopvloeroppervlakte mag hierdoor met 10% worden uitgebreid.

Aanpassing: De bestemming 'Wonen' van het perceel Stationsstraat 37 is gedeeltelijk omgezet in de bestemming 'Gemengd gebied'. De wijzigingsbevoegdheid is hierdoor komen te vervallen.

36 M.J.H. van Og, Peppelrode 1, Maarheeze

In het voorontwerpbestemmingsplan staan de gronden die door M.J.H. van Og zijn aangekocht (sectie D, nummer 1133) nog steeds als 'weg' ingetekend en aangegeven.

De bestemming van de betreffende gronden is veranderd in bestemming 'Wonen'.

Aanpassing: De bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer en verblijf' van het perceel D 1133 zijn aangepast naar de bestemming 'Wonen'.

37 A.F.L. van der Putten, Bruine Akkers 58 te Maarheeze

De eigenaar van het perceel sectie A, nummer 4607 verzoekt in het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid op te nemen voor een woning op dit perceel. Het perceel is momenteel bestemd tot tuin, maar voldoet aan redelijke eisen qua afmeting. Bovendien is het perceel gelegen aan een verharde weg zodat alle nutsvoorzieningen ter plaatse aanwezig zijn.

Uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt en in het kader van zuinig ruimtegebruik is de bouw van een woning op dit perceel zeer goed mogelijk. Het perceel is gelegen in de zuidwestelijke punt van de wijk Bruine Akkers en in de huidige situatie is het perceel bebouwd met 2 schuurtjes zonder visuele kwaliteiten. Er is dus duidelijk sprake van een open plek waar binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk Bruine Akkers een vrijstaande woning kan worden opgericht.

Aanpassing: Op het perceel A4607 is een bebouwingsgrens I opgenomen op zodanige wijze dat één vrijstaande woning kan worden gebouwd.

38 Familie G. de Regter, Moonslaan 3b te Maarheeze

De familie maakt bezwaar wegens het feit dat hun woonhuis is opgenomen in de zogenaamde LPG-cirkel. Reclamant wijst erop dat dit niet past in het kader van het Nationaal Milieu Beleidsplan, dat er sprake is van grote risico's en dat dit leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de onroerende zaken in de omgeving.

Daarnaast verzoeken zij het perceel Moonslaan 3 te bestemmen tot 'Gemengd gebied A' om het mogelijk te maken het perceel in gebruik te nemen voor zakelijke dienstverlening.

Op de hoek Moonslaan-Stationsstraat is in de huidige situatie een tankstation aanwezig waar tevens LPG wordt verkocht. Ingevolge het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen binnen een afstand van 80 meter van het LPG-vulpunt geen nieuwe woningen worden opgericht. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid en herbouwd. De gemeente dient nadrukkelijk rekening te houden met de gevolgen van het genoemde besluit in relatie tot het tankstation.

De gemeente is met de exploitant in overleg over een alternatieve locatie. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

In het bestemmingsplan zijn twee gebieden aangewezen waar wordt gestreefd naar versterking van centrumfuncties.

Het betreffende perceel valt buiten deze zone. Vrijwel alle percelen aan de Moonslaan tussen de wegen Stationsstraat en De Kleine Bruggen-Vogelsberg zijn bestemd tot 'Wonen A'. Binnen deze bestemming zijn naast de hoofdfunctie wonen aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan tot een maximum oppervlakte van 60 m². Het is mogelijk dat de beoogde functie (zakelijke dienstverlening) zowel qua functie als oppervlakte past binnen de geboden mogelijkheden in deze bestemming.

39 J.J.C. Steer, Sterkselseweg 7 te Maarheeze

Deze reactie betreft de vraag of schriftelijk kan worden vernomen dat woningbouw op perceel 4607 niet is toegestaan.

De eigenaar van het betreffende perceel heeft verzocht om een bouwmogelijkheid op te nemen voor een vrijstaande woning. Uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt is dit initiatief gehonoreerd.

Aanpassing: Op het perceel A4607 is een bebouwingsgrens I opgenomen op zodanige wijze dat één vrijstaande woning kan worden gebouwd.

40 J. Thijssen, Thijssen Sport & Mode, Burg. Wijnenstraat 28 te Asten

Het verzoek is om Stationsstraat 21 als vestiging voor detailhandel in het bestemmingsplan op te nemen, conform Stationsstraat 19. Ook wil J. Thijssen de percelen Stationsstraat 19 en 21 met bestemming 'Gemengd Gebied A' laten kwalificeren, zodat uitbreiding van zijn winkel mogelijk is.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven, wordt gestreefd naar een concentratie van centrumfuncties, waaronder detailhandel, aan de Smits van Oyenlaan en de Stationsstraat, voor zover gelegen aan en in de directe nabijheid van het plein tussen de wegen Kijkakkers en Moonslaan. Ontwikkeling van detailhandel (anders dan de bestaande vestigingen) buiten deze zones (Gemengd gebied A) is in eerste instantie niet gewenst. De bestaande situatie is de situatie op het moment dat het plan rechtskracht heeft gekregen. Als voor die datum een vergunning wordt gegeven voor het gebruik van het pand Stationsstraat 21 als detailhandel is er sprake van bestaand gebruik. Bovendien is mede naar aanleiding van deze inspraakreactie besloten voor zone B binnen de bestemming 'Gemengd gebied' een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen voor de nieuwvestiging van detailhandel. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat de vrijstelling alleen mag worden verleend voor initiatieven aan de Stationsstraat voor zover gelegen tussen de Oranje Nassaulaan en de Smits van Oyenlaan.

Ook is naar aanleiding van deze zienswijze bebouwingsgrens I ter plaatse van Stationsstraat 19-21 afgestemd op de reeds ingediende bouwplannen voor deze panden, omdat dit een verbetering is ten opzichte van de bestaande stedenbouwkundig-ruimtelijke situatie waarbij de aanbouw aan de voorzijde van Stationsstraat 19 op de voorste perceelsgrens staat.

Aanpassing: In de bestemming 'Gemengd gebied' is voor een gedeelte zone B (aan de Stationsstraat, tussen de Oranje Nassaulaan en de Smits van Oyenlaan) een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de (nieuw)vestiging van detailhandel. Bebouwingsgrens I is afgestemd op de bouwplannen voor Stationsstraat 19-21.

41 J.M.M. Thijssen, Thijssen Compleet wonen, Stationsstraat 13 te Maarheeze

Deze inspraakreactie betreft het verzoek de bouw van een appartementen-gebouw op het perceel of appartementen boven de bestaande winkel in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen.

Tevens wordt verzocht het bedrijf de mogelijkheid te geven om in de toekomst uit te breiden bij eventuele aankoop van Stationsstraat 15. Verder is de vraag of de huidige detailhandelsbestemming op het bedrijfspand gehandhaafd blijft.

In de bestemming 'Gemengd Gebied' is nieuwvestiging van woningen in zone A uitsluitend door middel van vrijstelling toegestaan omdat binnen deze zone wordt gestreefd naar versterking van het winkelapparaat. Ook voor woningen op de verdieping is dit het geval zodat kan worden getoetst of het gebruik van de begane grondlaag als centrumfunctie in gebruik blijft en de toe te voegen woningen in het woningbouwprogramma van de gemeente passen.

Voor het bedrijfspand Stationsstraat 13 is de bestemming 'Gemengd gebied A' opgenomen waarbinnen nieuwvestiging van centrumfuncties (waaronder detailhandel) is toegestaan. Stationsstraat 15 is bestemd tot 'Gemengd gebied B', waarbinnen alleen bestaande winkels mogen worden gehandhaafd. Ontwikkeling van detailhandel (anders dan de bestaande vestigingen) buiten de zones Gemengd gebied A is in eerste instantie niet gewenst. Aangezien hier nu geen detailhandel aanwezig is, bestaat er geen rechtstreekse mogelijkheid voor de vestiging van een nieuwe winkel. Ook niet als uitbreiding van Stationsstraat 13. Naar aanleiding van andere inspraakreacties en gewijzigde inzichten is besloten voor zone B binnen de bestemming 'Gemengd gebied' een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen voor de nieuwvestiging van detailhandel. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat de vrijstelling alleen mag worden verleend voor initiatieven aan de Stationsstraat voor zover gelegen tussen de Oranje Nassaulaan en de Smits van Oyenlaan.

Aanpassing: In de bestemming 'Gemengd gebied' is voor een gedeelte van zone B (aan de Stationsstraat, tussen de Oranje Nassaulaan en de Smits van Oyenlaan) een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de (nieuw)vestiging van detailhandel.

42 F. Timmermans en C. Muller, Anjerstraat 24 te Maarheeze

De vraag is of het mogelijk is het voetpad voor de panden 22 en 24 in de Anjerstraat, te wijzigen in een weg welke leidt naar een woonerf of een inrit toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Dit moet dan zodanig gebeuren dat voor F. Timmermans de mogelijkheid ontstaat om zijn auto naast het huis te parkeren en dat het voor C. Muller (Anjerstraat 26) mogelijk is, gebruik te maken van de garage die enige jaren geleden is gebouwd, maar nog niet te gebruiken is geweest.

Gelet op de aanwezige stedenbouwkundige structuur en de wens om het aanwezige groen te behouden, is de aanleg van een inrit niet gewenst.

43 F. Valkenburg, Moonslaan 4 en F.C.M. Valkenburg, Moonslaan 4b te Maarheeze

Op het perceel Moonslaan 4 is bebouwingsgrens I veranderd in bebouwingsgrens II wat leidt tot forse waardevermindering, waardoor alle maatschappelijk verantwoorde toekomstplannen bij voorbaat al in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het verzoek is deze unieke locatie te handhaven als woonbestemming met een bebouwingsgrens I, aangezien het de enige nog aanwezige open kavel is in de Moonslaan en om die reden niet past in de omgeving.

Daarnaast maken beide reclamanten bezwaar wegens het feit dat hun woonhuizen zijn opgenomen in de zogenaamde LPG-cirkel. Reclamanten wijzen erop dat dit niet past in het kader van het Nationaal Milieu Beleidsplan, dat er sprake is van grote risico's en dat dit leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de onroerende zaken in de omgeving.

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan 'Stationsstraat, wijziging I'. Hierin is tussen de woningen Moonslaan 4 en 4b de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een nieuwe woning.

Vanwege de aanwezige LPG-cirkel kan de vigerende woningbouwmogelijkheid niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien heeft een akoestische berekening uitgewezen dat de geluidbelasting op de achtergevel van een eventuele woning ter plaatse niet op een acceptabel niveau ligt. Er kan tot een waarde van maximaal 55 dB(A) een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde bij de provincie worden ingediend. Deze waarde wordt overschreden. Vanwege de toename van de verkeersintensiteit op de A2 wordt de geluidbelasting in de toekomst alleen maar hoger.

Op de hoek Moonslaan-Stationsstraat is in de huidige situatie een tankstation aanwezig waar tevens LPG wordt verkocht. Ingevolge het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen binnen een afstand van 80 meter van het LPG-vulpunt geen nieuwe woningen (zie vorige alinea) worden opgericht. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid en herbouwd. De gemeente dient nadrukkelijk rekening te houden met de gevolgen van het genoemde besluit in relatie tot het tankstation.

De gemeente is met de exploitant in overleg over een alternatieve locatie. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

44 J.A. Valkenburg, Zicht 36 te Maarheeze

Bij bestudering van het bestemmingsplan viel reclamant op dat de bebouwingsgrens voor het terrein gelegen aan de uitbreiding aan het Zicht gelijk is aan die van de reeds gerealiseerde woningen aan de overzijde van deze straat, waardoor de huidige en toekomstige woningen op erg korte afstand tegenover elkaar komen te staan. Bovendien laat de huidige breedte van de straat geen parkeren toe. De bezwaarmaker vindt dan ook dat de bebouwingsgrens voor de nieuw te realiseren woningen zal moeten verschuiven richting spoorzijde teneinde een meer 'leefbare' situatie te verkrijgen.

In de inrichtingsschets voor dit buurtje is bewust gekozen voor een ondiepere voortuin op plaatsen waar het Zicht aansluit op de Bruine Akkers zodat de weggebruiker wordt geattendeerd op het naderen van het einde van de straat. De afstand tussen de woningen bedraagt circa 16 meter, wat een voldoende grote afstand is die niet tot aantasting van de privacy zal leiden.

Wat het parkeren betreft: de bewoners van Zicht kunnen allen parkeren op eigen terrein. Bezoekers kunnen eveneens op het terrein van de bewoners parkeren of in de straat. Omdat het Zicht geen doorgaande weg is, is dit geen probleem.

45 A. Verhagen-Nobel, Sneppendijk 11 te Maarheeze

Reclamante wenst dat er meer nuance aangebracht wordt in de diverse woonlocaties. In het huidige bestemmingsplan zijn volgens haar op het perceel meer mogelijkheden voor de uitoefening van diverse beroepen dan in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor reclamante van mening is dat het nieuwe bestemmingsplan zal leiden tot een waardevermindering van het pand.

De mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen in het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' zijn nagenoeg gelijk aan de geldende mogelijkheden hiervoor. De gemeente is van mening dat ongeacht de grootte van de woning de maximale oppervlakte die mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep voor iedere bewoner hetzelfde dient te bedragen. Daarom is een maximum van 60 m² opgenomen. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

46 Familie A.F. Verhees, Moonslaan 3 te Maarheeze

De familie maakt bezwaar wegens het feit dat hun woonhuis is opgenomen in de zogenaamde LPG-cirkel. Reclamant wijst erop dat dit niet past in het kader van het Nationaal Milieu Beleidsplan, dat er sprake is van grote risico's en dat dit leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de onroerende zaken in de omgeving.

Daarnaast verzoeken zij het perceel Moonslaan 3 te bestemmen tot 'Gemengd gebied A' om het mogelijk te maken het perceel in gebruik te nemen voor zakelijke dienstverlening.

Op de hoek Moonslaan-Stationsstraat is in de huidige situatie een tankstation aanwezig waar tevens LPG wordt verkocht. Ingevolge het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen binnen een afstand van 80 meter van het LPG-vulpunt geen nieuwe woningen worden opgericht. Bestaande woningen mogen worden uitgebreid en herbouwd. De gemeente dient nadrukkelijk rekening te houden met de gevolgen van het genoemde besluit in relatie tot het tankstation.

De gemeente is met de exploitant in overleg over een alternatieve locatie. Alleen als er sprake van onevenredige waardevermindering als direct gevolg van de aanwijzing van de bestemming kan beroep worden gedaan op de planschade regeling (artikel 49 WRO).

In het bestemmingsplan zijn twee gebieden aangewezen waar wordt gestreefd naar versterking van centrumfuncties. Het betreffende perceel valt buiten deze zone. Vrijwel alle percelen aan de Moonslaan tussen de wegen Stationsstraat en De Kleine Bruggen-Vogelsberg zijn bestemd tot 'Wonen A'. Binnen deze bestemming zijn naast de hoofdfunctie wonen aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan tot een maximum oppervlakte van 60 m². Het is mogelijk dat de beoogde functie (zakelijke dienstverlening) zowel qua functie als oppervlakte past binnen de geboden mogelijkheden in deze bestemming.

47 Mevrouw S.B.N.E. van Vlerken, Stationsstraat 50 te Maarheeze (verteenwoordigd door Mevrouw mr. M.M. de Vaal, SRK Rechtsbijstand)

Het verzoek is de voorschriften ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' toe te zenden, zodat de zienswijze kan worden aangevuld.

Er wordt aangegeven dat eventuele uitbreidingen van de Sint Josephschool zoals opgenomen in het bestemmingsplan op onevenredige wijze het woongenot van de cliënte kunnen aantasten. Verder is het onduidelijk of het bebouwingspercentage van 70% dat is aangegeven op het bebouwingsvlak van de Sint Josephschool en de woning van de cliënte voor beiden geldt. Indien dit zo is, bestaan er voor de cliënte geen uitbreidingsmogelijkheden meer. In dat geval wenst de cliënte een apart vastgesteld maximaal bebouwingspercentage.

Eventuele uitbreiding van de school zou van invloed kunnen zijn op het woongenot van mevrouw Van Vlerken. Er kan echter slechts beperkt worden uitgebreid, omdat het bebouwingspercentage 70% bedraagt. Om eventuele aantasting van het woongenot te voorkomen, is het bebouwingsvlak op het perceel van de St. Josephschool aan de zijde van de Sterkselseweg strak om de huidige bebouwing gelegd.

Het bebouwingspercentage van 70% geldt niet voor het perceel van mevrouw Van Vlerken. Ter plaatse van Stationsstraat 50-52 is geen sprake van een bebouwingsvlak omdat deze twee bestemmingen beslaat. Voor de beide bestemmingen is er sprake van bebouwingsgrenzen. Voor het perceel van mevrouw Van Vlerken gelden de bebouwingsregels die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' mogen in aansluiting op de voorschriften geen bebouwingsgrenzen voorkomen. De bebouwingsgrens is vervangen door een bebouwingsvlak.

Aanpassing: De bebouwingsgrens op het perceel van de St. Josephschool is op de plankaart vervangen door een bebouwingsvlak en aan de zijde van de Sterkselseweg op de bestaande gevel gelegd.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn verder de volgende **ambtshalve aanpassingen** aangebracht:

- In het plan zijn onjuiste of onduidelijke passages, verwijzingen en aanduidingen gecorrigeerd.
- Het onderzoeksgebied voor het kindzorgcentrum is buiten het plangebied gelaten. De toelichting en plankaart zijn hierop aangepast.
- De huisartsenpraktijk aan de Kijkakkers is bestemd tot 'Maatschappelijke voorzieningen'.
- De bestemming 'Bedrijven' van het perceel Stationsstraat 78 is omgezet naar de bestemming 'Wonen' in aansluiting op de bestaande situatie.
- Onlangs verkochte stroken grond aan particulieren zijn bestemd tot 'Wonen'.
- Bebouwingsgrens I voor de aaneengebouwde woningen ten westen van Wilgenroosstraat is aangepast. Voor de bijgebouwen voor de voorgevel is in de voorschriften een afzonderlijke bepaling opgenomen, gekoppeld aan een aanduiding op de plankaart.
- In de voorschriften zijn de gebruiksmogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid afgestemd op de, door de gemeente opgestelde beleidsregels hiervoor.
- Het agrarisch bedrijf aan de Hoge Weg 7 is opgenomen in de bestemming 'Agrarisch gebied'. Voor de bebouwing zijn bebouwingsvlakken opgenomen. In de toelichting is opgenomen dat het bedrijf een stankhinder-cirkel met een straal van 100 meter heeft. Deze afstand geldt vanuit de grens van de bebouwingsvlakken.
- In artikel 4 Gemengd gebied is voor functies die niet als nieuwvestiging zijn toegestaan, een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. Daarnaast is voor de zone B (voor zover gelegen ten zuiden van de Stationsstraat tussen de zones A) een vrijstellingsbevoegdheid voor (de nieuwvestiging van) detailhandel opgenomen.
- In artikel 13 is een vrijstellingsbevoegdheid toegevoegd voor de voortzetting van afwijkingen van de voorschriften met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand van (onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bebouwingsgrens I c.q. de voorgevel c.q. het onbebouwd gebied.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is behandeld in de Kleine Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP) van 27 februari 2002. Hierin is een aantal opmerkingen gemaakt, waarop hierna zal worden ingegaan.

Woningbouw

De commissie constateert dat in het plan 87 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal komt overeen met het bouwprogramma voor de kern tot 2005. Het betekent wel dat de woningbouw in de uitbreidingsplannen getemporiseerd moet worden. De commissie gaat ervan uit dat daarbij prioriteit gegeven wordt aan de inbreidingslocaties.

Het aantal van 87 woningen staat vermeld in de toelichting. Een groot aantal van deze woningen is wel gereserveerd in het woningbouwprogramma tot 2005 maar is niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit is in de toelichting op het bestemmingsplan aangepast zodat beter inzicht wordt gegeven in de daadwerkelijk opgenomen woningbouw mogelijkheden. Het betreft uitsluitend locaties die leiden tot verdichting of invulling van een open plek binnen de plangrenzen, dus inbreidingslocaties. Een meer gedetailleerde weergave van overige bouwlocaties in Maarheeze (buiten het plangebied) en de wijze waarop hier zal worden getemporiseerd, is niet opgenomen. Gelet op het aantal woningen dat als direct bouwrecht is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en de ruimte die hierdoor nog aanwezig is in het bouwprogramma tot 2005, is hiervoor geen reden.

Detailhandel

De belangrijkste conclusies uit het d.p.o., met name over het wel of niet aanwezig zijn van eventuele economische ruimte voor uitbreiding van het detailhandelsapparaat en de daarop afgestemde, meest gewenste distributieplanologische structuur van Maarheeze, dienen in het plan te worden opgenomen.

Op pagina 5 van de toelichting staat een korte passage over hetgeen in het d.p.o. over detailhandel staat geschreven. Deze passage is uitgebreid.

De bestemming 'Gemengd gebied' valt in 3 delen uiteen. Indien er economische ruimte is voor nieuwvestiging van detailhandel, is uitbreiding van deze concentratie in oostelijke richting langs de Stationsstraat meer voor de hand liggend dan uitbreiding in westelijke richting.

Wat betreft deze opmerking vermoeden wij dat de commissie op het verkeerde been is gezet door de wijzigingsbevoegdheid. Het is niet de bedoeling eventuele uitbreiding van centrumfuncties (waaronder detailhandel) in oostelijke richting te laten plaatsvinden.

De wijzigingsbevoegdheid is volgens de toelichting bedoeld voor uitbreiding van het winkelcentrum. De bedoeling hiervan is niet duidelijk.

De wijzigingsbevoegdheid was bedoeld voor de aanleg van parkeerplaatsen na uitbreiding van het winkelcentrum.

De gronden waren medio 2001 nog niet aangekocht door de ontwikkelaar.

Inmiddels zijn de benodigde gronden verworven door de ontwikkelaar van (de uitbreiding van) het winkelcentrum en hebben de gronden de bestemming 'Gemengd gebied' gekregen.

Cultuurhistorie

Uit diverse bronnen blijkt dat voor delen van het plangebied hoge archeologische verwachtingswaarden gelden. De commissie is van mening dat bij nieuwbouw of herinrichting archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

In paragraaf 2.2.2 staan de archeologische waarden in en rondom het plangebied aangegeven. Daar staat tevens aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan overwegend een beheerskarakter heeft, zodat het niet zinvol is een bescherming in de vorm van een vergunningstelsel op te nemen.

De locaties waar woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, betreffen veelal bouwmogelijkheden op incidentele percelen in particulier eigendom. Bij bebouwing van deze percelen zal de bodem niet zodanig worden geroerd dat sprake zou kunnen zijn van aantasting van mogelijke archeologische waarden.

Water

De commissie adviseert de uitkomst van het overleg van de waterkwantitaties- en -kwaliteitsbeheerder te vermelden.

Van het waterschap is een vooroverlegreactie ontvangen, die u hierna in deze paragraaf aantreft.

Geluid

De ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder moet afgerond zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zullen de resultaten van de ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder opgenomen worden in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Naast de reactie van de provincie is van vier andere vooroverleginstanties een reactie ontvangen.

Waterschap de Dommel

Het Waterschap heeft een tweetal opmerkingen:

- Voor de rioolwatertransportleiding ter hoogte van de kruising Kerkstraat-De Dalen zou een aanlegvergunning in (de voorschriften van) het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.
- Het verdient aanbeveling om de belangrijkste bestemmingen (groen, wonen, verkeer e.d.) mede te bestemmen voor waterhuishoudkundige doeleinden.

De rioolwatertransportleiding is als dubbelbestemming opgenomen op de plankaart en in de voorschriften.

De gronden met de bestemmingen 'Verkeer en verblijf' en 'Groen' zijn eveneens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden. Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Agrarisch gebied' is het gebruik van de gronden voor waterhuishoudkundige doeleinden toegevoegd.

De gronden met een andere bestemming zijn vrijwel volledig in particulier eigendom. De aanleg van water met een integrale beheerfunctie is hier niet aan de orde.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Het is goed dat ook de gemeentelijke monumenten en waardevolle structuren een verankering hebben gekregen in dit bestemmingsplan.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Het ROB verzoekt in het bestemmingsplan (voorschriften en toelichting) op te nemen dat bij eventuele inbreidingslocaties archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

In paragraaf 2.2.2 staan de archeologische waarden in en rondom het plangebied aangegeven. Daar staat tevens aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan overwegend een beheerskarakter heeft, zodat het niet zinvol is een bescherming in de vorm van een vergunningenstelsel op te nemen.

De locaties waar woningbouw mogelijkheden zijn opgenomen, betreffen veelal bouw mogelijkheden op incidentele percelen in particulier eigendom. Bij bebouwing van deze percelen zal de bodem niet zodanig worden geroerd dat sprake zou kunnen zijn van aantasting van mogelijke archeologische waarden.

Rail infrabeheer

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 13 juni 2002 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is een groot aantal zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van commentaar voorzien. Als een zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit na het commentaar aangegeven. De zienswijzen met beantwoording zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Na deze tervisielegging heeft de gemeente Cranendonck besloten het bestemmingsplan aan te passen aan Op de digitale leest. Dit heeft zowel gevolgen voor de plankaart en voorschriften als voor de toelichting. Om deze reden heeft de gemeente Cranendonck besloten het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie te leggen. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2004 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen.

8.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2004 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door 33 personen en/of organisaties een zienswijze ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op 23 november 2004 gewijzigd vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook op onderdelen gewijzigd.

Voor de aangebrachte wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan wordt verwezen naar het raadsbesluit dat als bijlage 6 aan deze toelichting is toegevoegd.

Naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling is een tweetal aanvullende akoestische onderzoeken verricht. Het 2^e aanvullende akoestisch onderzoek is verricht voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van een woning aan de Puttenstraat. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de gevels van de toekomstige woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Het 3^e aanvullende akoestisch onderzoek is verricht om aan te tonen dat verschuiving van de bouwvlakken aan het Zicht in de richting van de spoorlijn mogelijk is in relatie tot de vastgestelde hogere grenswaarde bij besluit van 4 oktober 2002.

Beide rapporten zijn toegevoegd aan bijlage 1 bij deze toelichting.