

Gemeente Cranendonck
Aan het College van B&W en gemeenteraad
Capucijnerplein 1
6021 CA BUDEL

Datum: 16 december 2021

Betreft: Verzoek (ver)bouwplannen Huize Hugten te Maarheeze

Geacht College en gemeenteraad,

In juni vorig jaar hebben wij een principeverzoek bij het College van B&W ingediend, aangezien wij de leegstaande villa aan Hugten 5 te Maarheeze – ook bekend als Huize Hugten – inclusief tuin graag willen herontwikkelen tot een woonzorgvoorziening die voorziet in een relatief grote behoefte. Verderop in dit verzoek treft u de plannen en achtergrondinformatie aan.

Het college heeft hier positief op gereageerd met de voorwaarden dat ook de provincie hiermee dient in te stemmen. Inmiddels hebben er meerdere overleggen met de provincie plaatsgevonden. Tijdens het laatste overleg, waar uw ambtenaar de heer A Verbruggen bij aanwezig was, heeft de provincie aangegeven welwillend tegenover het initiatief te staan, mits het plan ook daadwerkelijk staat als een huis.

Momenteel vinden er diverse onderzoeken plaats, denk o.a. aan flora en fauna, stikstof en uitstoot veehouderijen. Een aantal onderzoeken zijn inmiddels afgerond – waaronder ook diverse flora en fauna onderzoeken - en geven geen aanleiding om de beoogde herontwikkeling te stoppen. We zijn in het proces nu zover dat we graag de benodigde bestemmingsplanwijziging willen opstarten, waardoor wij u door middel van deze brief verzoeken om uw medewerking aan de herontwikkeling van Hugten 5 te Maarheeze te verlenen.

In bijlage 1 hebben wij de achtergrond van ons initiatief, genaamd Ons Thuys Maarheeze, nader toegelicht. Teneinde een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden, hebben wij Compen Architecten gevraagd een ruimtelijk inrichtingsplan te maken. Deze treft u in bijlage 2 aan.

Zoals u kunt zien, realiseren we in de tuin enkele nieuwe gebouwen die zoveel als mogelijk opgaan in het landschap. In twee daarvan realiseren we een voorziening - met 24 uren zorg - voor in totaal 30 patiënten om daarmee de wachtlijsten in de regio terug te dringen.

Daarnaast wordt er in een separaat paviljoen een hospice t.b.v. palliatieve zorg gerealiseerd. Deze hospice biedt plek aan 6 personen.

Tot slot zal de bestaande villa worden getransformeerd naar een plek die mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld kantoorfunctie, dagbesteding, koken en samen eten (waarvoor een lichte horecafunctie wenselijk is) etc.

De locatie ligt ideaal ten opzichte van de ziekenhuizen in de regio (Eindhoven, Geldrop, Weert en Helmond). Tevens is de locatie ook gemakkelijk bereikbaar voor eventueel bezoek vanwege de ligging aan de A2 en de relatief korte afstand tot het treinstation van Maarheeze.

De situering van de villa Hugten 5 is te omschrijven als groen en rustiek. Het is ook deze setting die de locatie aantrekkelijk maakt voor de beoogde zorg. In deze omgeving kunnen de patiënten tot rust komen in een groene omgeving.

Uiteraard zullen wij bij een eventuele herontwikkeling de volgende uitgangspunten hanteren:

- *Stedenbouwkundig; De paviljoens worden zo ontworpen, dat deze ondergeschikt zijn aan de villa. De overige bebouwing, waaronder de garage, zal worden gesloopt. De tuin zal in samenspraak met een landschapsarchitect worden ontworpen met als uitgangspunt om zoveel mogelijk gezonde bomen te handhaven. Daarnaast komt de nieuwbouw buiten het Natuurnetwerk Brabant te liggen. Bovendien zal de tuin overdag ook openbaar toegankelijk zijn;*
- *Parkeren; wij hanteren een parkeernorm van 0,70 per eenheid, overeenkomstig de CROW;*
- *Water; het regenwater zal afgekoppeld en opgevangen worden in een nieuw aan te leggen wadi in de tuin van de villa;*
- *Duurzaamheid; momenteel wordt er nog gestookt op olie. Dit zal beëindigd worden door het verwijderen van de olietank en overgaan op een duurzamere wijze van verwarming. Het terrein beschikt niet over een gasaansluiting. Alle nieuwbouw wordt volgens het BENG-principe uitgevoerd. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal aandacht zijn voor het gebruik van duurzame (circulaire) bouwmaterialen. Het is goed denkbaar dat de paviljoens (gedeeltelijk) van houtskeletbouw worden gemaakt om daarmee de stikstofemissie zoveel als mogelijk te reduceren. Zonnepanelen zullen daar waar mogelijk (vanwege de bosrijke omgeving) toegepast worden.*
- *Omgevingsdialoog; vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet waarin participatie en meer verantwoordelijkheid bij de burgers belangrijke pijlers zijn, zullen wij het gesprek aangaan met diverse belanghebbenden.*

Bovendien sluit dit initiatief naar ons idee naadloos aan op het "Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck" met als belangrijkste pijlers om het buitengebied te versterken.

Aangezien wij al onze projecten altijd "in samenspraak" wensen te ontwikkelen en realiseren, betekent dit dat er voldoende ruimte moet zijn om het project op basis van de specifieke wensen van een toekomstige zorgondernemer inhoudelijk bij te stellen. Overigens is het goed om te vermelden dat we concreet in gesprek zijn met een zorgondernemer uit de regio die verregaande interesse heeft om deze ontwikkeling samen met ons op te pakken.

Wij vernemen graag van u of u mee wilt werken aan de herontwikkeling van Hugten 5 te Maarheeze met de gewenste uitwerkingsvrijheid zoals wij dit in dit principeverzoek met bijlagen hebben verwoord.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en hopen dat u enthousiast instemt met ons initiatief. Mocht u naar aanleiding van dit initiatief nog vragen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,
Ons Thuys Maarheeze b.v.



Paul Verhoeven

Bijlage 1: toelichting achtergrond Huize Hugten

Bijlage 2: ruimtelijk inrichtingsplan door Compen Architecten (6 april 2021)