



RAADSVOORSTEL

Collegevoorstel onder
verantwoordelijkheid van : wethouder F.J.J. de Win

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Buldersweg ong. nabij Leenderweg 46"

Programma : Duurzaamheid

Voorstelnummer : 20.01

Info bij afdelingshoofd :
Telefoonnummer : 040-2241541
Emailadres : j.v.d.heijden@heeze-leende.nl

Rondetafelgesprek : 27 januari 2020
Opiniërende/Besluitvormende
raad : 10 februari 2020

Aan de raad,

Samenvatting

Er is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Buldersweg ong. nabij Leenderweg 46 in Heeze ingediend. Het doel van het wijzigen van het bestemmingsplan is mogelijk maken dat ter plaatse een vrijstaande woning gebouwd kan worden. De extra wooneenheid wordt mogelijk gemaakt in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en hangt samen met de aankoop van gronden van initiatiefnemer door de gemeente in verband met de realisering van het bestemmingsplan 'De Bulders'.

Er zijn geen belemmeringen om mee te werken aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dan ook om het voorliggende bestemmingsplan "Buldersweg ong. nabij Leenderweg 46" vast te stellen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) te Heeze.

Initiatiefnemer is voornemens op bovengenoemde locatie een vrijstaande woning op te richten. De locatie is bestemd als 'Agrarisch'. Op de locatie Buldersweg ong. is in de huidige situatie geen woonbestemming aanwezig. De oprichting van een woning is ter plaatse niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. Om de oprichting van de woning mogelijk te maken wordt ter plaatse de agrarische bestemming omgezet in een bestemming wonen en wordt een bouwvlak toegevoegd. De extra wooneenheid wordt mogelijk gemaakt in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en hangt samen met de aankoop van gronden van initiatiefnemer door de gemeente in verband met de realisering van het bestemmingsplan 'De Bulders'.

Eerdere besluitvorming

Het bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2017 is op 5 maart 2018 vastgesteld.

Op 22 mei 2018 is met de eigenaresse van het perceel een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Op 1 oktober 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Alternatieven en argumenten

De locatie aan Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) kent in de huidige situatie een agrarische bestemming. Het is niet toegestaan ter plaatse een woning op te richten. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet een woonbestemming met bouwvlak toegevoegd worden op de locatie.

Ruimtelijke effecten

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de herontwikkeling van het perceel niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook heeft de herontwikkeling geen nadelige effecten op de bedrijven in de directe omgeving.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing moet landschappelijk worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Beoogd wordt om de nieuwe woning op soortgelijke wijze te behandelen als de bestaande woningen van vergelijkbare grootte op aangrenzende percelen. Het uitgangspunt is hier een ruime groene tuin te creëren in een parkachtige sfeer met zo veel als mogelijk handhaving van bestaande bomen en struiken, overeenkomstig de aangrenzende tuin. De thans al begrensde groene kamer is al ingericht als een ruime tuin met volwassen en deels monumentale bomen en struiken.

Ontsluiting en parkeren

De locatie Buldersweg ong. (nabij Leenderweg 46) zal worden ontsloten op de nieuwe randweg. Hiervoor wordt één eigen oprit gerealiseerd. Het perceel biedt voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het verkeer gaat na het verlaten van de planlocatie op in het heersende verkeersbeeld en zal geen belemmering vormen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Risico's

Beroep

Na vaststelling van het plan kunnen belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij niet tijdig een zienswijze hebben kunnen indienen, beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Indien beroep is ingesteld kan tevens een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gehele bestemmingsplan treedt dan in ieder geval niet in werking tot op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Planschade

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kunnen er planschadeclaims ingediend worden. Deze claims worden verhaald op de initiatiefnemer.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn leges in rekening gebracht.

Tevens is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waardoor eventuele claims verhaald kunnen worden.

Communicatie

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in de Middenstandbelangen, De Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Voorstel

- 1) het bestemmingsplan "Buldersweg ong. nabij Leenderweg 46" vast te stellen;
- 2) geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Heeze-Leende, 10 december 2019

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

de secretaris a.i.,

de burgemeester,

M.C.I. Smits

P.J.J. Verhoeven