

Bestemmingsplan 'Kom Leende- Leenderstrijp 2015'

Gemeente Heeze-Leende

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip 2015'

Gemeente Heeze-Leende

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06742
Datum:	28 oktober 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Ivo Verploegen en Yvonne Trienekens
Projectteam BRO:	Paul Gerards en Rianne Selten
Concept:	Augustus 2014
Voorontwerp:	December 2014
Ontwerp:	Mei 2015
Vaststelling:	5 oktober 2015
Trefwoorden:	herziening b.p. Kom Leende-Leenderstrip, uitspraak Raad van State, ambtelijke aanpassingen, nieuwe standaardregels
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Algehele herziening van het bestemmingsplan voor kom Leende-Leenderstrip in verband met enerzijds de uitspraak van de Raad van State en anderzijds de implementatie van de nieuwe standaardregels zoals deze zijn opgesteld voor Kom Heeze.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opzet van het plan	3
2. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	5
3. Ambtshalve aanpassingen	7
4. Procedure	9

Afzonderlijke bijlagen:

Inspraak- en vooroverlegverslag

Nota Zienswijzen 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de uitspraak van de Raad van State d.d. 12 juni 2013 omtrent het bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp moet op een zestal punten een aanpassing in dat bestemmingsplan plaatsvinden. Van die gelegenheid wordt tevens gebruik gemaakt om een aantal verbeteringen in het plan door te voeren en de plansystematiek in overeenstemming te brengen met die van het bestemmingsplan voor de kom van Heeze.

1.2 Opzet van het plan

Hoofdstuk 2 gaat in op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen de ambtshalve aanpassingen nader worden toegelicht en in hoofdstuk 4 tot slot wordt de procedure van het bestemmingsplan beschreven.

2. UITSpraak AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK RAAD VAN STATE

Van de 6 punten waarop de uitspraak van de Raad van State ziet, kunnen er 3 als onvolkomenheid bestempeld worden. Het betreft de bouwhoogtes voor het pand aan de Dorpstraat 68a, parkeren buiten het bouwvlak van hotel Villa uitsluiten conform raadsbesluit en de aanduiding A2 in het agrarische bouwvlak aan de Strijperstraat 10 plaatsen. De overige 3 onderdelen van de uitspraak raken meer onvoorzien het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Het betreft met name de ruimtelijke milieuzonering van de pizzeria aan de Dorpstraat 118, het duiden van de parkeerruimte ten behoeve van bovengenoemde pizzeria en een begripsomschrijving voor de branche vrije tijd voor met name voor de detailhandel aan de Langstraat.

Door de initiatiefnemer van de pizzeria is inmiddels een aanvullend onderzoek ingediend in relatie tot de akoestische effecten van een horecabestemming op de naastgelegen woning. De daaruit voortvloeiende maatregelen die noodzakelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat zijn in de regels van het bestemmingsplan verwerkt. Ook is speciaal ten behoeve van het parkeren voor de pizzeria en het café aan de Dorpstraat 132 (café Roothans) op een perceel grond aan de Dorpstraat 127 de aanduiding voor parkeren gelegd.

Ten behoeve van de detailhandel in vrijetijdsartikelen op het bedrijventerrein aan de Langstraat is de begripsbepaling uit het voorheen geldende bestemmingsplan “Langstraat 3” overgenomen (detailhandel in consumentenartikelen ten behoeve van sport, toerisme en recreatie)

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Zoals in de inleiding aangegeven, zijn er naast de aanpassingen als gevolg van de uitspraak van de Raad van State nog diverse aanpassingen doorgevoerd voor het bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven.

Plansystematiek

Ook is besloten om zoveel als mogelijk aansluiting te zoeken bij de plansystematiek van het bestemmingsplan voor de kom van Heeze. Specifieke regels voor Leende zoals bijvoorbeeld voor het parkeren bij Hotel Villa, bijgebouwenregeling in Bungalowpark, uitwerkingsplan Maas Julianastraat en de vrije uitwisselbaarheid binnen de centrubestemming wijken daar vanaf. Specifieke bestemmingen voor de kom van Heeze zoals de bouwplaatsen voor de Brabantse Dag komen in de regels voor Leende niet voor. Op de verbeelding is voorts ook nieuw dat per bouwvlak het maximum aantal toegestane woningen aangeduid staat (inclusief nog toe te voegen).

Actuele ontwikkelingen

In de tussentijd hebben zich enkele nieuwe planologische ontwikkelingen voorgedaan die in de algehele herziening van het bestemmingsplan meegenomen moeten worden. Te denken valt aan de postzegelplannetjes voor het Terrein Kees aan de Valkenswaardseweg en Veestraat 4 met hun specifieke regelingen. Ook de uitbreiding van het plangebied met het gebiedje Renhoek, het opnemen van een bouwvlak voor een woning aan de Valkenswaardseweg (de heer J.Maas), mogelijke splitsing in 2 bedrijfspercelen van de nog uit te geven grond aan het Biesven, het inperken van de Bedrijvenlijst en de aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van lege bouwvlakken van 5 naar 2 jaar vallen onder deze categorie.

Beperken nieuwe woningen

Een belangrijke aanpassing in deze herziening van het bestemmingsplan is het beperken van het aantal nieuwe woningen. De planologische noodzaak daarvoor ligt besloten in het beleid van de gemeente om meer sturing te kunnen geven aan de lokale woningbouwmarkt en in kwaliteitsverbetering door het inperken van te sterke inbreidingsmogelijkheden op enkele locaties. De planologische beperking krijgt vorm op de volgende wijze.

- Bij de bestemming Centrum en bij de bestemming Wonen
Uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Woningtoevoegingen zijn slechts toegestaan daar waar de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" dat toelaat.
Indien binnen 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen nieuwe woning is opgericht dan kan het lege bouwvlak verwijderd worden. Hetzelfde geldt voor gesloopte woningen die niet binnen 2 jaar herbouwd worden. In beide gevallen verloopt dat via een procedure waarbij zienswijzen ingebracht kunnen worden en waartegen beroep open staat.
- (Bedrijfs)woningen
Bij de bestemmingen Agrarisch – 2, Bedrijf, Gemengd, Horeca, en Maatschappelijk zijn slechts (bedrijfs)woningen toegestaan indien daarvoor op de verbeelding ook een aanduiding staat opgenomen. Die aanduiding is opgenomen daar waar al een (bedrijfs)woning aanwezig is. Toevoegingen van nieuwe woningen zijn uitgesloten.

4. PROCEDURE

Het voorontwerp heeft van 11 december 2014 tot en met 21 januari ter inzage gelegen. Gedurende die termijn heeft eenieder een schriftelijke inspraakreactie kunnen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens heeft op 16 december een inspraakavond plaatsgevonden.

Van de inspraakreacties, vooroverlegreacties en aanvullende ambtshalve wijzigingen is een verslag gemaakt. Voor de inspraak- en vooroverlegreacties is daarbij aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar de afzonderlijke bijlage voor het inspraakverslag.

Na aanpassing van het plan heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 28 mei 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een verslag gemaakt. Voor de zienswijzen is daarbij aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar de afzonderlijke bijlage voor de 'Nota Zienswijzen 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015'.

Na vaststelling staat gedurende een termijn van 6 weken beroep open bij de Raad van State met de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het plan in werking behalve in het geval dat een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

