

INGEKOMEN
22 MAART 2017
**zaaknr. :
doc.nr. :**

 Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

 T 0493 - 47 17 77
F 0493 - 47 28 88

 E info@crijns-rentmeesters.nl
I www.crijns-rentmeesters.nl

 Kvk nr. 22030061
BTW nr. NL 8004.08.913.B01

 Burgemeester en Wethouders
Gemeente Heeze-Leende
Postbus 10.000
5590 GA HEEZE

Behandeld door	Guido Bosmans
E-mail	guido@crijns-rentmeesters.nl
Datum	21 maart 2017
Kenmerk	CR/GB/102
Onderwerp	Inspraak reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Geacht College,

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' ligt thans ter inzage. Gedurende de inzagetermijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Dit schrijven betreft een formele inspraakreactie ten aanzien van het ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. U ontvangt deze inspraakreactie namens onze opdrachtgever, de heer P. Van Gestel, Geldropseweg 42 te Heeze, hierna opdrachtgever genoemd.

De opdrachtgever is eigenaar van de locatie Rul 16a te Heeze, kadastraal bekend als Heeze, G 719, G 764 en G 765. Deze locatie is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' bestemd als 'Wonen'.

Momenteel is op de initiatieflocatie een vrijstaande woning gesitueerd. De beeldkwaliteit van de woning wijkt sterk af van de beeldkwaliteit van de woningen in de omgeving. Onderstaand is een foto van de bestaande woning en een foto van het karakteristieke beeld van de woningen aan de Rul weergegeven.

Rentmeesters NVR
ing. M.J.M. Crijns
mr. E.G.H. Zürcher- Göertz
Rentmeesters
E. Cadée BBA
M. Bakermans-vd Heuvel BBA
Assistent Rentmeesters
E.M. Crijns MSc
G.J.P. Bosmans

Datum 21 maart 2017
 Kenmerk CR/GB/102
 Blad Pagina 2 van 6



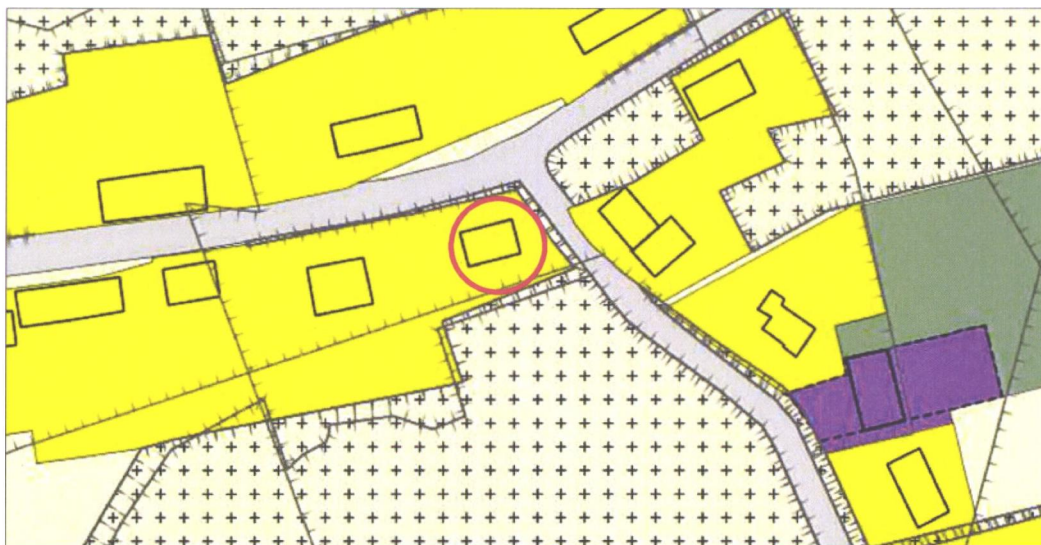
Opdrachtgever heeft de locatie aangekocht met het doel om ter plaatse vervangende nieuwbouw te realiseren met als referentie een boerenerf. Dit betekent dat er een vrijstaande woning met de lange gevel naar de weg centraal op het perceel wordt beoogd met daarbij tevens een karakteristiek bijgebouw op het achtererf. De woning en de achtergelegen grond worden daarbij tevens landschappelijk ingepast.

Ingevolge artikel 21.2.1 sub a van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De vervangende nieuwbouw kan op grond van artikel 21.2.1 sub d uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

Om de vervangende nieuwbouw en het bijgebouw te kunnen realiseren dient het huidige bestemmingsvlak voor de woonbestemming te worden vergroot en dient tevens het bouwvlak van de woning te worden aangepast. Het bestemmingsvlak voor de

Datum 21 maart 2017
 Kenmerk CR/GB/102
 Blad Pagina 3 van 6

woonbestemming dient daarbij te worden vergroot tot ca. 2000 m² aansluitend op de woonbestemmingen van de aangrenzende percelen. Navolgend treft u een figuur aan waarin de huidige situatie van de initiatieflocatie en de belendende kavels worden weergegeven en waarbij de initiatieflocatie met rood is omcirkeld. Uit deze figuur blijkt duidelijk dat de woonbestemming op het perceel Rul 16a beduidend minder diep doorloopt dan de aangrenzende woonbestemmingen.



Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'

Tevens beoogt de opdrachtgever het bouwvlak te vergroten. Bij de beoogde vergroting van het bouwvlak is rekening gehouden met de benodigde afstand van minimaal 15 meter tot de as van de weg. Thans zijn het bouwvlak en de woning dichters op de weg gelegen. De ligging van de nieuw te situeren woning sluit daarmee ook beter aan bij de ligging van de woningen in de directe omgeving. Navolgende figuur geeft de beoogde situatie weer ter plaatste van de initiatieflocatie. Het bestemmingsvlak van het belendende perceel is tevens ingekleurd om een samenhangend beeld te kunnen laten zien.

Datum 21 maart 2017
 Kenmerk CR/GB/102
 Blad Pagina 4 van 6



Beoogde wijziging van de woonbestemming ter plaatse van de initiatieflocatie

De Verordening ruimte (geconsolideerde versie per 01-01-2017) stelt regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. In artikel 3.2. staat aangegeven dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk slechts mogelijk is indien dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Om invulling te geven aan zijn woonwensen en de benodigde kwaliteitsverbetering is de opdrachtgever voornemens om in samenhang met de uitbreiding van het bestemmingsvlak de achtergelegen gronden ter grootte van ca. 4000 m² landschappelijk in te richten. De historische inrichting van het gebied zal daarbij als referentie dienen. Tevens wordt aansluiting gezocht bij de natuur in de directe omgeving. Het achtergelegen weiland is thans niet voorzien van beplanting en zal dan ook in de beoogde situatie worden beplant met hagen, knotbomen en boomgroepen. Tevens zal op het laagste gedeelte een

Datum 21 maart 2017
 Kenmerk CR/GB/102
 Blad Pagina 5 van 6

natuurvijver worden aangelegd. Een uitgewerkt landschappelijk inrichtingsplan zal hiervoor desgewenst als aanvulling op deze inspraakreactie worden aangeleverd. De realisatie van dit inrichtingsplan kan daarbij als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen worden. Onderstaand zijn ter illustratie enkele foto's van een passende inrichting bijgevoegd.



Passende landschappelijke inrichting voor de locatie.

Namens de heer Van Gestel verzoeken wij u dan ook het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' in overeenstemming te brengen met onderhavige inspraakreactie en derhalve op de volgende punten te wijzigen:

1. De woonbestemming van de initiatieflocatie Rul 16a te Heeze te vergroten overeenkomstig de bijgesloten verbeelding.
2. Het bouwvlak aan te passen overeenkomstig de bijgesloten verbeelding.
3. In artikel 21.2.1 een afwijking op te nemen inhoudende dat op het perceel Rul 16a te Heeze vervangende nieuwbouw niet gesitueerd behoeft te worden ter plaatse van de bestaande funderingen.

Een concept verbeelding van de beoogde situatie is als bijlage bijgevoegd.

Datum 21 maart 2017
Kenmerk CR/GB/102
Blad Pagina 6 van 6

Uiteraard zijn wij bereid deze inspraakreactie desgewenst mondeling aan u toe te lichten.

In afwachting van uw bericht, verblijven wij,
hoogachtend, namens opdrachtgever de heer P. van Gestel,



Ing. M.J.M. Crijns
Crijns Rentmeesters bv





0 5 10 20 Meters

Legenda



Plangebied



Wonen



Bouwvlak

