

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Heeze-Leende;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 februari 2024 nr. 2024-461339;

gehoord het besprokene in het Rondetafelgesprek d.d. 25 maart 2024;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Kapelstraat 1a, b en c en 3 Heeze vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad voornoemd, d.d. 8 april 2024

, de voorzitter

, de griffier

RAADSVOORSTEL

Collegevoorstel onder verantwoordelijkheid van	: R. Groenewoud
Onderwerp	: Bestemmingsplan Kapelstraat 1a, b en c en 3 Heeze
Programma	: Wonen
Voorstelnummer	:
Steller	: Jeroen van den Boomen
Telefoonnummer	:
Emailadres	: jboomen@heeze-leende.nl
Rondetafelgesprek	: 25 maart 2024
Opiniërende/Besluitvormende raad	: 8 april 2024

Aan de raad,

Samenvatting

Het pand aan de Kapelstraat 1-3 in Heeze staat al jaren leeg. Een ontwikkelaar heeft dit pand aangekocht om hier 15 appartementen te ontwikkelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Een eerder verzoek om wijziging van het bestemmingsplan naar woningbouw is in februari 2023 door de gemeenteraad geweigerd. Initiatiefnemer heeft vervolgens een plan ingediend dat voldoet aan afwegingskader woningbouw en het raadsprogramma. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op de locatie Kapelstraat 1a, b en c en 3 te wijzigen in een woonbestemming.

Inleiding

Het pand aan de Kapelstraat 1-3 in Heeze staat al jaren leeg. Een ontwikkelaar heeft dit pand aangekocht om hier 15 appartementen te ontwikkelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Eerdere besluitvorming

Deze ontwikkeling is al meerdere malen besproken afgelopen jaren. Op 6 februari 2023 heeft dit geleid tot het voorleggen van een bestemmingsplan aan de gemeenteraad wat voorzag in de ontwikkeling van 9 dure appartementen. De gemeenteraad heeft toen besloten, in overeenstemming met het advies van het college, om

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat 1-3, Heeze niet ter inzage te leggen
 - 2) Het ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat 1-3, Heeze direct te weigeren omdat het type woningen en prijsklasse niet passen binnen het woningbouwprogramma
- Bij het raadsbesluit werd ook de uitnodiging aan de projectontwikkelaar gedaan om een nieuw plan te ontwikkelen wat voldoet aan het raadsprogramma.

De ontwikkelaar heeft dit ter harte genomen en op 7 november 2023 heeft het college ingestemd met de anterieure overeenkomst.

Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Alternatieven en argumenten

Het voorliggende bestemmingsplan is getoetst aan de criteria zoals zijn opgenomen in het afwegingskader woningbouw en het raadsprogramma.

1. *Inbreidingslocatie: Betreft het een inbreidingslocatie?*

De locatie Kapelstraat 1-3 in Heeze ligt binnen stedelijk gebied en is daarmee een inbreidingslocatie.

2. Kwalitatieve woningbehoefte: Voldoen de woningen aan de kwalitatieve woningbehoefte (qua type, prijsklasse en qua doelgroep) zoals deze blijkt uit de op 10-2-2020 vastgestelde Woonvisie én de woondeal?

Het nieuwe plan ziet toe op de realisatie van 11 appartementen en 4 studio's in de volgende categorieën (volgens de Regionale begrippenlijst Wonen 2023 van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven) met bijbehorende voorzieningen en prijspeil 2023:

- o 6 appartementen sociale koop tot maximaal € 220.000,- (40%)
- o 6 appartementen lage middeldure koop vanaf € 220.000,- tot € 265.000,- (40%)
- o 3 dure levensloopbestendige woningen met een prijs vanaf € 355.000,- (20%)

3. Knelpunt gemeente: Lost het initiatief naast de invulling van de woningbehoefte ook nog een ander groot knelpunt binnen de gemeente op?

Het pand staat al jaren leeg, is in onbewoonbare staat en heeft deels een bestemming gemengd die buiten het centrumgebied ligt (kerk tot kerk). Een mooie herontwikkeling hier heeft een positieve invloed op de uitstraling van de Kapelstraat en de gemeente bestemming wordt gesaneerd.

4. Ruimtelijke kwaliteit: Heeft het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit? Past het plan naar aard en schaal op de betreffende plek?

Het plan is herhaaldelijk besproken met onze stedenbouwkundige én de welstandcommissie heeft ook een positief advies gegeven op het plan met de laatste aanpassingen.

Parkeren

Het plan voldoet aan de parkeernormen zoals zijn opgenomen in de Parkeervisie.

Milieufactoren

In hoofdstuk 4 van de toelichting zijn de relevante milieuaspecten nader uitgewerkt. Gebleken is dat er ten aanzien van de milieuaspecten geen belemmeringen zijn die herontwikkeling naar woningbouw in de weg hoeven te staan.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie geeft aan dat in de dorpskernen herstructurering en inbreiding mogelijk is. Voorop staat dat er sprake moet zijn en blijven van een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Het initiatief moet van beperkte omvang zijn en stedenbouwkundig - qua aard en schaal - passen in de omgeving. Het behoud van het dorps karakter is hierin belangrijk. Bij inbreiding is het expliciet niet de bedoeling om op elke open plek te bouwen. Het initiatief moet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het oplossen van een knelpunt. Verregaande verdichting en het creëren van 'achterafgebiedjes' is niet wenselijk. Hieraan wordt voldaan met deze ontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is door een inwoner van de gemeente Geldrop-Mierlo een zienswijze ingediend.

Tijdens de ter inzagelegging van een bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen, men hoeft daarvoor niet belanghebbend te zijn. Om ontvankelijk te zijn in beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is het wel een vereiste dat men belanghebbend is. Mocht deze persoon zich wenden tot de Raad van State dan is het maar zeer de vraag of de Afdeling het beroep ontvankelijk verklaard.

Voor wat betreft de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijzen waarin de zienswijze en de reactie daarop zijn weergegeven. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid nog het volgende:

In de zienswijze vermeldt indiener dat er voor wat betreft zijn eigendommen 2 rechtzaken lopen bij de Raad van State die naar zijn mening significante gevolgen kunnen hebben op alle plannen in de regio. Na het indienen van deze zienswijze heeft de Afdeling uitspraak gedaan in 1 van deze zaken, het bestemmingsplan "Bogardeind 85 t/m 123", waarbij de door deze persoon ingediende beroepsgronden tegen dat plan allemaal ongegrond zijn verklaard.

Risico's

De risico's voor de gemeente worden afgedekt middels de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt ook het risico op planschade gedekt.

Beroep

Na vaststelling van het plan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld 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.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om het bestemmingsplan te herzien zijn conform de legesverordening leges in rekening gebracht.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het doorleggen van eventuele planschade.

Communicatie

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. De indiener van de zienswijze wordt actief op de hoogte gebracht van het besluit.

Voorstel

1. Instemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Kapelstraat 1a, b en c en 3 Heeze vaststellen.

Heeze-Leende 20 februari 2024,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

de secretaris,

de burgemeester,

Mw C.G. Klesman-Nacken

T.M. Heldens