

RAADSVOORSTEL

Onder verantwoordelijkheid van R. Groenewoud

Onderwerp	Omgevingsplan 'TAM-IMRO De Bulders - deelgebied 4'.
Zaaknummer	0000424447
Programma	Wonen
Voorstelnummer	Rv. 26.03
Rondetafelgesprek	12 januari 2026
Opiniërende/Besluitvormende raad:	26 januari 2026

Aan de raad,

<u>Wat houdt het voorstel in het kort in (max 4 regels):</u>
Voorliggende wijziging van het omgevingsplan via het TAM-IMRO-omgevingsplan 'De Bulders – deelgebied 4' zal woningbouw in het restgebied van 'De Bulders' planologisch mogelijk gaan maken door het opnemen van bouwmogelijkheden.
<u>Wat is het probleem / waarom moet de raad hierover een besluit nemen?</u>
Voor de uitbreidingswijk 'De Bulders' is in het verleden het bestemmingsplan 'De Bulders' vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn maximaal 350 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij de realisatie van de toegestane 350 woningen is vanwege een betere aansluiting op de behoefte vanuit de markt de omvang van kavels verkleind en is het plan ingedikt. Hierdoor is als het ware een 'restgebied' ontstaan. In dit restgebied (deelgebied 4) zijn geen woningen gerealiseerd en kunnen op basis van het geldende planologische kader, thans het omgevingsplan Heeze-Leende, ook geen woningen worden gerealiseerd.
<u>Eerdere besluitvorming over dit onderwerp:</u>
Het plangebied is gesitueerd binnen het woongebied 'De Bulders'. Dit gebied is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Heeze-Leende. Van rechtswege maakt het bestemmingsplan De Bulderse hiervan onderdeel uit. Dit bestemmingsplan is op 5 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.
<u>Wat zegt het raadsprogramma hierover en/of welke kaders heeft de raad hierover al meegegeven?</u>
Het raadsprogramma streeft naar nieuwe woningbouw en verder door ontwikkelen van bestaande woningbouwgebieden.
<u>Toelichting op het voorstel:</u>

De wijziging van het omgevingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 123 woningen, bestaande uit 42 grondgebonden koopwoningen (in een CPO constructie), 33 sociale huurwoningen (te realiseren door WoCom) en 48 zorgwoningen (voor Kempenhaeghe). Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande woongebied 'De Bulders' en heeft reeds de functie 'Woongebied'. Het woningbouwplan wijkt echter af van het maximaal aantal woningen en kent een nieuwe stedenbouwkundige opzet (inrichting).

Wat zijn de argumenten om dit zo te gaan doen?

Voor de inhoudelijke motivering en overwegingen hoe voor het plan wordt voldaan aan de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal) wordt korthedshalve verwezen naar de opgestelde ruimtelijke motivering ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan. De wijziging bestaat verder uit een verbeelding/kaart die de indeling van nieuwe woningbouw weergeeft, de planregels die de verbindende bouwregels duiden en de motivering met diverse bijlagen waarmee beleidsmatige, juridische en (milieu)technische onderbouwing van het plan is gegeven. De conclusie luidt dat het plan voldoet en past binnen de kaders van een 'goede ruimtelijke ordening' en 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Wat willen we met dit voorstel bereiken (beoogd resultaat)?

Beoogd wordt een nieuwe en aangepast planologisch kader te creëren dat woningbouw mogelijk maakt.

Zijn er alternatieve mogelijkheden overwogen? Zo ja welke?

Nee.

Welke beleidsmatige of juridische consequenties heeft dit voorstel?

Juridisch wordt beoogd een voldoende planologisch kader te creëren waarmee woningbouw wordt mogelijk gemaakt.

Past een en ander in de reguliere begroting of zijn hier incidenteel / structureel extra middelen voor nodig?

Past binnen de reguliere begroting.

Hoe gaan we dit besluit een vervolg geven (waaronder communicatie naar buiten toe en planning)?

Na besluitvorming wordt het plan gepubliceerd via officiële bekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl / 'regels op de kaart'. Dan volgt een periode van 6 weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Daarnaast worden de indieners van de zienswijzen ieder afzonderlijk geïnformeerd over de beantwoording van hetgeen zij hebben aangedragen.

Beslispunten:

1. Kennis te nemen van de ingekomen zienswijzen op de ontwerp wijziging van het Omgevingsplan;
2. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden met bijgevoegde nota van zienswijzen;
3. De wijziging van het Omgevingsplan - TAM-IMRO - hoofdstuk 22 d - De Bulders – deelgebied 4 vast te stellen.

De secretaris,

De voorzitter,

M.C.I. Smits

T.M. Heldens
Pagina **3** van **3**