



RAADSVOORSTEL

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

Onderwerp : Bestemmingsplan Marijkeplein 19, Leende

Programma : Wonen, bedrijven en recreëren

Voorstelnummer : 20.31

Info bij afdelingshoofd : T. Smits
Telefoonnummer : 040-2241530
Emailadres : t.smits@heeze-leende.nl

Rondetafelgesprek : 21 september 2020
Opiniërende/Besluitvormende
raad : 5 oktober 2020

Aan de raad,

Samenvatting

Op de locatie Marijkeplein 19 ligt een gymzaal waardoor de locatie is bestemd als Maatschappelijk. Door de realisatie van de nieuwe gymzaal als onderdeel van de MFA kan de locatie Marijkeplein 19 herbestemd worden. In de in 2017 ondertekende overeenkomst is opgenomen dat de locatie aan het Marijkeplein ingezet kan worden voor de bouw van sociale huurwoningen. Om deze bouw mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om op deze locatie zes grondgebonden nultreden woningen op te richten. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt daarom om het bestemmingsplan Marijkeplein 19, Leende vast te stellen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de locatie Marijkeplein 19 in Leende (hoek Marijkeplein-Beukenlaan). Deze locatie heeft een maatschappelijke bestemming met één bouwvlak. Binnen het bouwvlak staan een gymzaal en zes garageboxen die horen bij de woningen gelegen nabij de gymzaal. Buiten het bouwvlak liggen bijbehorende parkeervoorzieningen en een basketbalveld.

De ontwikkeling van het 'Centrumplan Leende' maakt de realisatie van een nieuwe gymzaal als onderdeel van de nieuwe MFA mogelijk. Beoogd wordt daarom om de huidige locatie van de gymzaal te herbestemmen naar een woningbouwlocatie voor zes grondgebonden nultreden woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het vigerende bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp 2015' voor de locatie Marijkeplein 19 in Leende worden herzien.

Eerdere besluitvorming

In 2017 is een overeenkomst met de V.O.F. Centrumplan Leende (Wonen Limburg, WoCom en WoonInc) getekend na de ontbinding van de samenwerking tot realisatie van het Centrumplan Leende. Eén van de onderdelen in deze overeenkomst betrof de verkoop van ca. 850 m² aan het Marijkeplein voor de bouw van sociale huurwoningen.

Op 28 januari 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpvoorstel om zes woningen op de locatie Marijkeplein 19 te realiseren.

Op 10 februari 2020 heeft u de woonvisie vastgesteld.

Op 17 maart 2020 heeft het college de aangepaste grondexploitatie voor het Marijkeplein vastgesteld.

Op 19 mei 2020 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen.

Alternatieven en argumenten

Door verplaatsing van de gymzaal naar de MFA komt het gebouw op de locatie Marijkeplein leeg te staan. Het ligt daarom voor de hand deze locatie te herbestemmen. Vanwege de ligging in een woongebied ligt herbestemming naar wonen het meest voor de hand.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de locatie voldoet aan de gestelde milieueisen ten aanzien van woningbouw. Het parkeren bij de woningen gaat op eigen terrein plaatsvinden. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

In navolging van vaststelling van de woonvisie moeten alle woningen van nieuwe woningbouwinitiatieven levensloopbestendig zijn. Binnen het plangebied is hiervan sprake. Er worden zes nultreden woningen in de sociale huur voor senioren gebouwd. Deze woningen passen in de vraag voor woningen voor wat betreft doelgroep en omvang zoals benoemd in de woonvisie.

Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan zoals nu ter vaststelling voor ligt.

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

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen planschadeclaims worden ingediend. Indien hier vergoedbare schade uit voortvloeit komt deze schade voor rekening van de gemeente.

Financiën

De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan (ca. € 1.750,-) zijn ten laste gebracht van de grondexploitatie Marijkeplein.

De huidige Corona-crisis heeft geen invloed op dit voorstel. De overeenkomst met Wocom is gesloten voor de crisis en de kosten zijn opgenomen binnen de grondexploitatie.

Communicatie

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

Voorstel

Het bestemmingsplan Marijkeplein 19, Leende ongewijzigd vast te stellen.

Heeze-Leende, 11 augustus 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.G. Klesman-Nacken

P.J.J. Verhoeven