



gemeente
HEEZE-LEENDE

Postbus 10.000
5590 GA Heeze
Bezoekadres: Jan Deckersstraat 2, Heeze
T 040 2241400
F 040 224150
E www.heeze-leende.nl
IBAN-nr. NL12BNGH0285044532
BIC-code BNGHNL2G
BTW nr. NL0019.02.805.B.01
KvK 17274037

Aan de omwonenden van Omgevingsplangebied Breedvennen

Medewerker: J. van den Boomen
Telefoonnummer: 06-34031432
Datum: 17 juni 2024

Onderwerp: **Omgevingsplan Breedvennen**

Beste aanwonende,

als vervolg op de eerdere omwonendenbijeenkomst van 27 november 2023 wil wij u graag verder informeren over de voortgang en stand van zaken van de wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van de woningontwikkeling aan de Breedvennen.

Woningbouwontwikkeling Breedvennen

In dit gebied wil de gemeente in lijn met de ambities van de gemeentelijke Omgevingsvisie maximaal 37 betaalbare woningen bouwen voor met name starters en daarnaast enkele senioren. Conform de eerder reeds opgestelde stedenbouwkundige verkenningen wordt de realisatie van hoofdzakelijk traditionele rijwoningen mogelijk gemaakt, met daarnaast mogelijk een twee-onder-een kap woning en/of een klein appartementengebouw (max. 8 appartementen) op de hoek, waarbij het parkeren plaats zal vinden in een gemeenschappelijke voorziening achter de woningen. De exacte invulling hiervan wordt nog niet vastgelegd. Het betreffen in ieder geval wel allemaal sociale huur- en betaalbare koopwoningen.

Uitgevoerde onderzoeken

Zoals in de tussentijds toegestuurde mails al aangegeven zijn inmiddels voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, onder andere voor bodem, flora & fauna, geluid, waterhuishouding en archeologie.

De resultaten van deze onderzoeken hebben grotendeels niet geleid tot aanpassing van het voorgenomen woningbouwplan. Wel is er ten noorden van de voorziene nieuwe ontsluitingsweg een robuuste groenstrook toegevoegd, ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woningen alsmede de noodzakelijke waterberging in het gebied.

Daarnaast dient er voor het aspect archeologie nog een nader onderzoek plaats te vinden, gelet op mogelijk te verwachten archeologische waarden. Hiervoor is een proefsleuvenonderzoek met mogelijk (gedeeltelijke) opgraving noodzakelijk. Dit leidt niet tot belemmering voor vaststelling van het plan, maar zal voor realisatie van de woningen wel verricht moeten zijn. Hier worden nu reeds de voorbereidingen voor getroffen.

Regeling

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en ambtelijk overleg met waterschap en provincie is voor het voorgenomen woningbouwplan een concept regeling inclusief verbeelding opgesteld, de zogeheten wijziging van het Omgevingsplan.

In deze regeling is concreet aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt en wat er gebouwd mag worden op de locatie. Hiervoor is zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande gemeentelijke regelingen, zo geldt hier ook een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Aangezien de exacte invulling van het bouwplan nog niet is bekend is wel getracht nog enige flexibiliteit in de regeling te behouden.

Concept wijziging Omgevingsplan

De opgestelde regeling ziet er anders uit, dan eerder gebruikelijk was als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Gemeenten krijgen tot 2032 de tijd om een Omgevingsplan voor de gehele gemeente op te stellen. Dit plan vormt het eerste deelgebied van de gemeente, waarvoor een wijziging van het Omgevingsplan plaatsvindt. De opzet van het plan vormt tevens de basis voor het wijziging van het Omgevingsplan voor de gehele gemeente.

(Vervolg)procedure en planning

Een ieder wordt de gelegenheid geboden haar reacties op de concept regeling kenbaar te maken. Daarnaast wordt het concept plan in het kader van het zogeheten vooroverleg formeel voorgelegd aan overleginstanties, zoals provincie en waterschap.

Op basis van de binnengekomen reacties zal na de zomer het ontwerp plan worden afgerond. Dit ontwerp plan zal vervolgens formeel worden gepubliceerd en 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen haar eventuele bezwaren / zienswijze tegen het plan doorgeven.

Vervolgens zal het plan met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen door de gemeenteraad worden vastgesteld (naar verwachting eind van dit jaar) en gaan we als gemeente verder aan de slag met de voorbereidingen voor wijziging van het Omgevingsplan voor het deelgebied kern Sterksel.

Uitnodiging omwonenden inloopbijeenkomst

Graag willen we u als omwonenden informeren over de concept regeling en de verdere procedure en planning van de wijziging van het Omgevingsplan. Daarvoor organiseren we een omwonenden inloopbijeenkomst op woensdag 26 juni 2024 van 19.30 tot 21.00 uur in dorpshuis De Schammert. Als u hierbij aanwezig wilt zijn, dan graag even aanmelden via omgevingsplan@heeze-leende.nl.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van den Boomen
Woningbouwregisseur
Projectleider Omgevingsplan Breedvennen