

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 9 juli 2015
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 60584-2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Kalkhoven"

Aan de raad

Inleiding

In de kom van Handel is het woongebied Kalkhoven in ontwikkeling. Het betreft het terrein van de voormalige autogarage Van der Aa. In het woongebied bevinden zich reeds vergunde en gerealiseerde woningen, echter zonder planologische bouwtitel. Tevens worden er nog bouwkvavels beschikbaar gesteld op nog uit te geven gronden waarvoor een planologische bouwtitel geregeld moet worden.

Voor het woongebied is derhalve een passend juridisch-planologisch kader gewenst. Het bestemmingsplan "Kalkhoven" voorziet daar in, waarbij de reeds vergunde en gerealiseerde woningen, de nog beschikbare bouwkvavels, hotel Handelia en twee burgerwoningen aan de Pastoor Castelijnsstraat een passende bestemming krijgen. Het bestemmingsplan is daarmee zowel ontwikkelingsgericht als conserverend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende zes weken kon een ieder zijn of haar zienswijze(n) op de ontwerpbestemmingsplannen bij de gemeenteraad indienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier ontvankelijke zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen zijn beantwoord en leiden tot een beperkte aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. De zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I ontvankelijk te verklaren;2. De zienswijzen te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord als opgenomen in bijlage II;3. Het bestemmingsplan "Kalkhoven" aan te passen volgens bijlage II;4. Het bestemmingsplan "Kalkhoven" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPkalkhoven-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage II;5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen voor de gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn doordat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een exploitatieovereenkomst;6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven. |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:
De raadsvergadering van 9 juli 2015.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen (ontwerpbestemmingplan)
Collegevergadering van 7 april 2015 (ontwerpbestemmingsplan)
Raadsoverleg van 16 juni 2015

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het collegebesluit van 7 april 2015 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Voorzien in een passend juridisch-planologisch kader voor het woongebied Kalkhoven alsmede het actualiseren van de planologische regeling van hotel Handelia alsmede de burgerwoningen aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 en 17.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan "Kalkhoven" regelt:*
 - a. *een passende consoliderende woonbestemming 'Wonen - 1' voor de reeds vergunde en bestaande woningen.*
 - b. *een passende ontwikkelingsgerichte woonbestemming 'Wonen - 2' voor de percelen die nog uitgegeven kunnen worden en waarvoor nog vergunningen moeten worden verleend.*
 - c. *passende consoliderende bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' voor het openbaar gebied in Kalkhoven.*
 - d. *een passende consoliderende horecabestemming 'Horeca' voor hotel Handelia.*
2. *De zienswijzen hebben geleid tot enige aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft een beperkte aanpassing op de verbeelding.*
3. *Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving.*
4. *In het bestemmingsplan zijn de gronden van het bedrijf Sanidrome waarop maximaal vier patiowoningen zijn voorzien niet in eigendom van de gemeente. Deze gronden worden door de eigenaar ontwikkeld. In het kader van wettelijk kostenverhaal is een exploitatieplan verplicht ex artikel 6.12 Wro, tenzij anderszins afspraken zijn gemaakt. Tussen de gemeente en de eigenaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.*

Kanttekeningen

1. *Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade:*

Doordat in het plangebied zich percelen bevinden die in eigendom van de gemeente zijn en ontwikkelingsmogelijkheden tot woningbouw bieden, is eventuele planschade ook voor rekening van de gemeente.

Daarnaast bevindt zich een perceel in eigendom van een particulier dat ontwikkelingsmogelijkheden tot woningbouw biedt. Voor alle particulier geïnitieerde initiatieven geldt dat een planschade overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente wordt gesloten. Eventuele planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

Vervallen "oude" regelgeving

Het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" uit 2003 ter plaatse van de gronden van de voormalige autogarage Van der Aa alsmede hotel Handelia en de burgerwoningen aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 en 17 waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoering

Op 16 juni 2015 is er een overlegbijeenkomst geweest met de gemeenteraad. Hierin is de raad geïnformeerd over de ingediende zienswijzen, zodat zij op de hoogte is van de inhoud van het plan en de reacties daarop. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Op 9 juli 2015 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of men akkoord is met het plan of dat de provincie een aanwijzing geeft op het bestemmingsplan omdat men het niet eens is met de wijzigingen.

Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

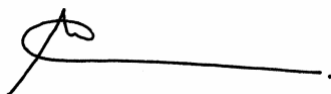
1. Adviesnota van het college
2. Bijlage I: zienswijzen
3. Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen
4. Raadsbesluit
5. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)
6. Verslag bijeenkomst raad d.d. 16 juni 2015

Ter inzage gelegde stukken

1. Adviesnota van het college
2. Bijlage I: zienswijzen
3. Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen
4. Raadsbesluit
5. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)
6. Verslag bijeenkomst raad d.d. 16 juni 2015

Gemert, 23 juni 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de loco-secretaris,



A.A. van de Voort

de burgemeester,



Drs. J. van Zomeren