

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## MEMO

Project : Kalkhoven  
Opdrachtgever : gemeente Gemert-Bakel  
Contactpersoon : dhr. A. Rijken  
Datum : 19 maart 2015  
Referentie : 130984m10nota  
Onderwerp : Nota van beantwoording overlegreacties en overzicht ambtshalve wijzigingen  
Behandeld door : Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

---

### Inleiding

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Kalkhoven te Handel. Voor deze locatie geldt voor een deel van de gronden geen passend juridisch-planologisch regime ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande situatie behelst momenteel reeds vergunde en gerealiseerde woningen alsmede de bijbehorende infrastructuur. Het plangebied biedt echter ook nog ruimte voor te ontwikkelen woningen, o.a. locatie Sanidrome. Tenslotte worden binnen het plangebied enkele vigerende planologische rechten geactualiseerd, zoals de horecabestemming van Hotel Handelia en de burgerwoningen aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 en 17.

Het voorontwerp bestemmingsplan “Kalkhoven” is vanaf 19 januari 2015 ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling voorgelegd aan de reguliere overlegpartners. De Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas hebben schriftelijk per brief en per mail gereageerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening niet ter inzage gelegen. Wel is op 9 maart 2015 een informatieavond gehouden en is het planvoornemen toegelicht aan belangstellenden.

### Overlegreacties

*Reactie Provincie Noord-Brabant, ontvangen per brief d.d. 18 februari 2015*

De provincie constateert dat het bestemmingsplan nog niet geheel in lijn is met de Verordening ruimte 2014. Artikel 4.3 lid 1 onder b van de verordening stelt dat een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt een verantwoording bevat dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit. In het bestemmingsplan is de relatie met de harde plancapaciteit binnen de gemeente nog niet uiteengezet.

### *Beantwoording gemeente*

In de toelichting wordt aangevuld dat de woningbouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in verhouding is met de huidige harde plancapaciteit. De huidige harde plancapaciteit bedraagt circa 490 woningen en de behoefte in de periode tot en met 2024 bedraagt 1.230 woningen. Het plan voor Kalkhoven wordt toegevoegd aan de harde plancapaciteit en is passend binnen de behoefte. Een tabel met een overzicht van de huidige harde plancapaciteit wordt tevens aan de toelichting gevoegd.

*Reactie Waterschap Aa en Maas, ontvangen per mail d.d. 2 februari 2015*

Verzocht wordt de tabel in de rapportage van de watertoets onder paragraaf 4.1 nader toe te lichten. Het gaat om de verhouding verhard oppervlak in de huidige situatie en toekomstige situatie.

*Beantwoording gemeente*

De rapportage van de watertoets is aangepast. Het waterschap heeft per mail d.d. 17 februari 2015 laten weten akkoord te zijn met de aangepaste rapportage.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de overlegreacties zijn er ambtshalve nog wijzigingen aan het bestemmingsplan gewenst. De wijzigingen zien onder andere op het verfijnen van de bouwmogelijkheden op de nog beschikbare locaties in het plangebied alsmede het afstemmen van de bouwmogelijkheden van twee locaties in verband met concrete initiatieven. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Op de kavels aan achterzijde ter hoogte van de bosrand komen drie aaneen gebouwde woningen, waarbij de voorgevel verspringt. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is hiervoor inmiddels ingediend. Het ontwerp en het matenplan worden derhalve verwerkt in het bestemmingsplan.
- Op de kavels op terrein Sanidrome worden vier woningen toegestaan. De toegestane goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk 6 en 10 meter. Het type woningen mag daarbij variëren. In de overeenkomst staat dat 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd.
- Op het perceel aan de Pastoor Castelijnsstraat wordt de voorgevelrooilijn parallel gelegd aan de perceelgrens. Voor het perceel is interesse van twee kopers. Derhalve worden ter plaatse maximaal twee grondgebonden woningen toegestaan. De gevellijnen op de zijdelingse en achterste perceelsgrens (gericht naar Kalkhoven) worden van de verbeelding verwijderd, zodat hier geen woningbouwmogelijkheden meer bestaan. Om tegemoet te komen aan de wensen van de kopers wordt in de regels de bepaling opgenomen dat de woning in de voorste bouwgrens, maximaal 1 meter voor dan wel op maximaal 3 meter achter de voorste bouwgrens mag worden opgericht, zodanig dat de kopers kunnen voorzien in een ruime voortuin.
- Op de kavels aan de zuidzijde wordt de rooilijn van de gevels op de twee beschikbare percelen gelijk getrokken met de andere reeds gebouwde patio's. De toegestane goot- en bouwhoogte wordt afgestemd op de reeds gerealiseerde patio's. De maximale goot- en bouwhoogte op de twee beschikbare percelen wordt respectievelijk 3,5 meter en 7 meter.
- De te hanteren parkeernorm voor het gehele plangebied wordt gewijzigd overeenkomstig de overgangsregeling als opgenomen in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Voor het gehele gebied gaat, in afwijking van huidige parkeerbeleid, maar in overeenstemming met het parkeerbeleid ten tijde van de vergunningverlening voor de bestaande woningen (peiljaar 2009) de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning gelden. Het college neemt hierover een separaat besluit.
- Aspect bodem: Op de gronden van de nog uit te geven kavels aan de Kalkhoven 17 en 19 vindt een bodemsanering plaats, zoals geadviseerd in het aanvullend bodemonderzoek van Econsultancy d.d. 5 december 2014. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierover een korte beschrijving opgenomen.
- Economische uitvoerbaarheid: De gronden waarop thans het bedrijf Sanidrome gevestigd is blijft particulier eigendom. De eigenaar verkoopt de kavels aan de afnemers. Tussen de gemeente en de

afnemers wordt vervolgens een overeenkomst gesloten. In het hoofdstuk uitvoerbaarheid wordt hierover een toelichting gegeven.

- In de bestemmingsplanregels zijn enkele redactionele correcties doorgevoerd.