

Zaaknummer	252825
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Hotel De Plasmolen
Datum raadsvergadering	17 april 2025
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	9 april 2025
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Vaststellen bestemmingsplan Hotel De Plasmolen

Inleiding

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft op 11 oktober 2018 een besluit genomen met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Hotel Plasmolen. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 19 november 2020 besloten om in te stemmen met het verzoek voor een ontwikkeling van Hotel Plasmolen zonder de voorwaarde dat er ook horeca gerealiseerd moet worden. Doordat de verplichting voor horeca is komen te vervallen, verdween een belangrijk knelpunt voor herontwikkeling van het gebied.

De beoogde ontwikkeling bestaat nu uit de realisatie van een beeldbepalend hoofdgebouw met maximaal 15 appartementen aan de plas aan de voorzijde van het voormalige hotel en 12 twee-onder-een-kapwoningen aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied. Uit de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande beleidskaders en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er bestaan op voorhand geen planologische bezwaren tegen deze ontwikkeling. De enige belemmering voor de realisatie van het bouwplan zit in de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Omwille van de ligging van het plangebied zeer dichtbij onder meer Natura 2000-gebied Sint-Jansberg, volgt uit de berekeningen dat er sprake is van een significant negatief effect. Omdat de hotelfunctie al geruime tijd niet meer actief wordt uitgeoefend op dit terrein, biedt ook intern salderen geen uitkomst, maar ook in het licht van recente jurisprudentie is interne saldering geen oplossing. Er wordt gezocht naar een passende oplossing voor dit probleem. De onduidelijkheden rondom stikstofbeleid maken het vinden van een oplossing complex.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft begin 2024 ter visie gelegen. Er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Er is tot op heden nog geen stikstofruimte gevonden om het plan te realiseren, maar er is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dat er niet eerder gebouwd mag worden dan wanneer deze ruimte is gevonden. Gezien het feit dat het bestemmingsplan nog onder de oude wetgeving is opgesteld is het niet wenselijk vaststelling langer uit te stellen. Indien er niet binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de bouw van de woningen kan de gemeente besluiten om de bestemming aan te passen.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota;

Raadsvoorstel

2. Het bestemmingsplan Mookerplas e.o, Hotel De Plasmolen (NL.IMRO.0944.HotelDePlasmolen-VA01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

De gewenste planologische ruimte te creëren voor het realiseren van een beeldbepalend hoofdgebouw met maximaal 15 appartementen aan de Molenplas en 12 twee-onder-een-kapwoningen aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn verwerkt in de nota zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde nota zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1 Er zijn geen wijzigingen voorgesteld te opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen niet nodig om aanpassingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve geen wijziging noodzakelijk. Er wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de ontwikkelaar is het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst geregeld. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de aanleg van het openbaar gebied, de gemeentelijke apparaatskosten en planschade. Aangezien het kostenverhaal op deze wijze voldoende is verzekerd is het niet nodig om een exploitatieplan op stellen.

Kanttekeningen

-

Duurzaamheid

-

Participatie

Ten aanzien van het onderhavige planvoornemen is meerdere malen richting de omwonenden gecommuniceerd.

Financiën

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn, evenals alle bijbehorende risico's, voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de planbegeleidingskosten en voor eventuele planschadeclaims is een anterieure overeenkomst gesloten.

Communicatie

De voorgenomen beantwoording van de zienswijzen wordt, nadat de agendacommissie heeft besloten dat de vaststelling van het bestemmingsplan op de raadsagenda wordt geplaatst, toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Raadsvoorstel

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en op de landelijke voorziening geplaatst.

Uitvoering

Nadat het besluit tot vaststelling is gepubliceerd ligt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter visie (beroepstermijn). Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan onherroepelijk in werking daags na de beëindiging van de beroepstermijn. Indien er wel beroep wordt ingesteld zal dit moeten worden behandeld door de Raad van State.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Mookerplas e.o., Hotel De Plasmolen
- Nota zienswijzen

Mook, 18 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk