

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 000051739
Datum raadsvergadering : 17 september 2024
Datum B&W besluit : 30 juli 2024
Portefeuillehouder : K. Boonen
Programma : Wonen en leven
Behandelaar : Richaerts

Onderwerp:

Maoske/De Sport - Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk'

Aan de raad

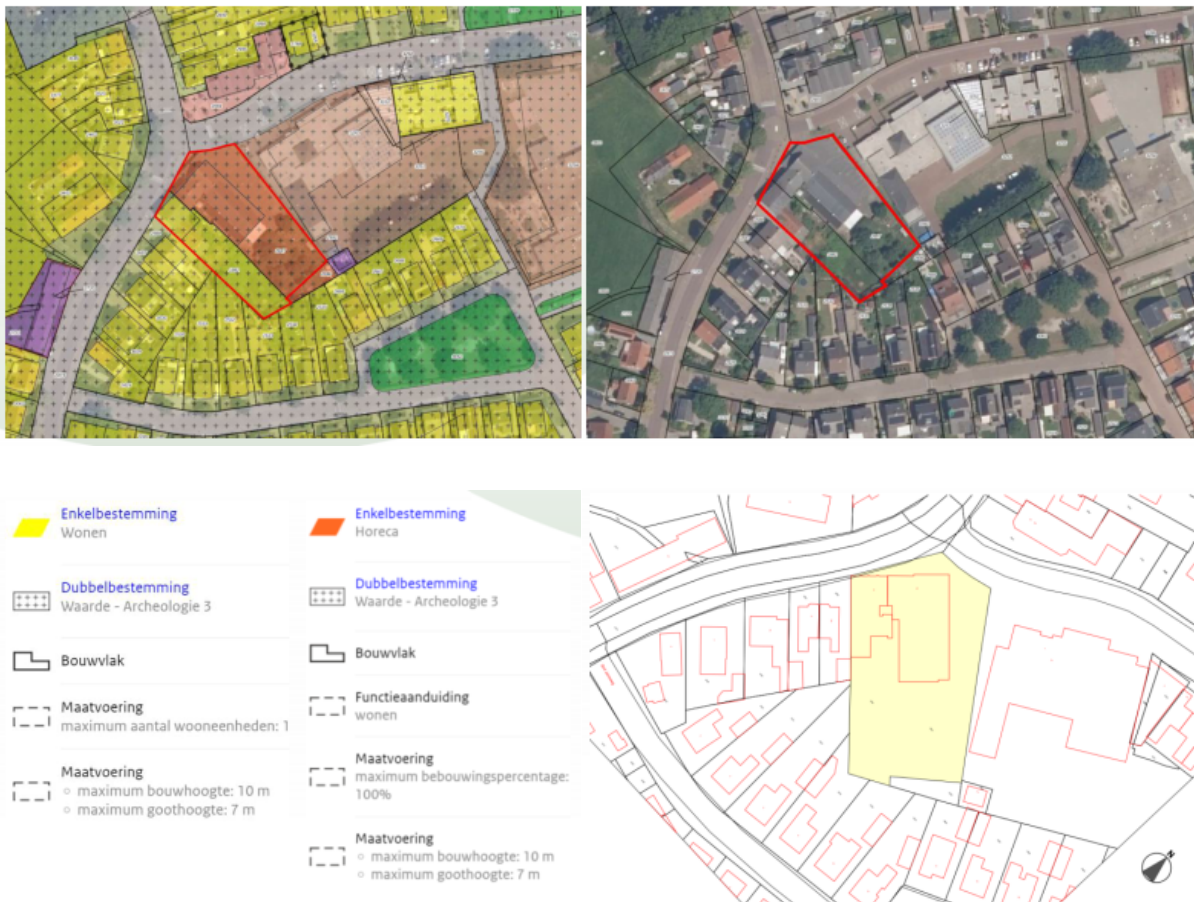
Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk', in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPSRD6022-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPSRD6022-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen, gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De 'Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk' vast te stellen en de daarin verwoorde wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan;
4. De 'Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk' vast te stellen en de daarin verwoorde wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan;
5. Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Motivering:

De initiatiefnemer wil de locatie Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk (voormalige cafés 'Maoske' en 'De Sport') tot herontwikkeling brengen. Beoogd wordt de locatie een waardige nieuwe invulling en kwaliteitsimpuls te geven in de vorm van realisatie van een woongebouw met een mix van (sociale) huur- en koopappartementen.

De locatie Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk ligt in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Het plangebied is bestemd als 'Wonen' (Dorpsstraat 11) en 'Horeca' (Dorpsstraat 13), beiden met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De realisatie van woningbouw is op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Met het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan wordt de woningbouw mogelijk gemaakt.



Vigerende bestemming, luchtfoto en kadastrale kaart Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk

Belangrijk om te benoemen is, dat dit plan vóór de jaarwisseling nog in 2023 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Daardoor is de regelgeving van bestemmingsplannen zoals geldend vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari van toepassing.

Het plan

De nieuwe ontwikkeling in Soerendonk zorgt voor een leefomgeving waarin dorps en landelijk wonen centraal staan. Het plan heeft een groen karakter en draagt serieus bij aan de sfeer van de nieuwe leefomgeving. Het gebouw en het bijbehorende terrein zullen landschappelijk worden ingepast met bordes en groenzones bestaande uit een mix van beplanting, struiken en bomen.

Het beoogde appartementencomplex kent een fijnmazige, dorpse structuur en uitstraling passend in de omgeving en bij het dorp Soerendonk. De bebouwing is georiënteerd op de straat, waardoor vanuit alle zijden een fraai zicht op het gebouw ontstaat en er andersom vanuit de appartementen interactie is met de straat en de omgeving hiervan. De opzet en uitstraling van het gebouw, waarbij visueel gezien sprake is van meerdere deelpanden, waarbij zowel metselwerk als keimwerk wordt toegepast, refereren aan de huidige karakteristieke bebouwing.

De passende stedenbouwkundige opzet zorgt voor een positieve ontwikkeling in Soerendonk. Door de bovenstaande eigenschappen is er sprake van voldoende ruimtelijke kwaliteit. Met de groene, dorpse opzet van het plan wordt er zelfs kwaliteit aan het gebied toegevoegd.



Stedenbouwkundig plan en plattegrond Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk

VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



Gevels en aanzichten Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk

Woningbouwprogramma

Het plan bestaat in totaal uit 18 woningen (appartementen). Dit aantal past binnen de gemeentelijke visie t.a.v. woonbehoeften voor de kern Soerendonk tot 2030, het Woningbouwprogramma gemeente Cranendonck en de regionale Woondeal. Het plan kent verschillende typologieën van zowel koop- als huurappartementen. De appartementen zijn bestemd voor 1- en 2-persoonshuishoudens zoals starters, senioren en spoedzoekers. Het programma bestaat uit:

6 appartementen - sociale huur	33%
3 appartementen - sociale koop	17%
3 appartementen - betaalbare koop	17%
6 appartementen - vrije sector	33%

Op de 6 appartementen - sociale huur en de 3 appartementen - sociale koop is de Doelgroepen-verordening gemeente Cranendonck 2022 van toepassing. De 3 appartementen - betaalbare koop zijn conform de Woondeal.

De afspraken omtrent de percentages zijn gemaakt vóór het aangenomen amendement van 25 april 2023, tot wijzigen van het aandeel sociale huur naar 20% en sociale koop naar 20%. Overigens is, voor het behalen van minimaal 20% sociale huur van de totale woningbouwproductie, het nodig om in plannen minimaal 30% sociale huur op te nemen. Aangezien er ook plannen zijn zonder sociale huur.

Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie wordt de huidige inrit verplaatst richting het noordoosten. Het betreft een inrit voor privé gebruik door bewoners en gasten van het appartementengebouw. Aan de andere zijde van het appartementengebouw komt een ontsluiting voor langzaam verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen over dit pad naar het achterterrein, waardoor deze verkeersbewegingen die van het autoverkeer niet doorkruisen.

De parkeerbehoefte die de ontwikkeling teweeg brengt, wordt op eigen terrein voorzien. De parkeernorm is berekend conform de CROW-normen en bedraagt 28 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd en op de inrit-strook zijn 5 parkeermogelijkheden voorzien.

Groen, klimaat en water

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn:

- Een parkachtige sfeer met voldoende (ruimte voor) bomen, groene en kleurrijke beplanting in afwisselende grootte. De mix in beplanting zorgt voor een jaarrond mooi aanzicht, zowel aan de voorzijde van het terrein als aan de achterzijde. Uitgangspunt is het toepassen van zoveel mogelijk inheemse beplanting.
- Minimaliseren verharding, waar mogelijk halfverharding of klimaatadaptieve verharding en het juiste materiaal- en kleurgebruik ter voorkoming van hittestress;
- Beplanting en bomen hebben mede als doel om de inkijk van en naar omwonenden te beperken en hittestress te voorkomen;
- Zone voor waterberging;
- Bevorderen biodiversiteit door een mix van beplanting en het faciliteren nestvoorzieningen;
- Kansen voor collectief groen ter bevordering van ontmoeting en groenbeleving.

Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan is toegezonden naar de vooroverlegpartners de provincie, het waterschap, de Odzob en intern is door de adviseurs van de diverse vakdisciplines naar het plan

gekeken. De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het waterschap, de Odzob en de interne adviseurs hebben tekstuele opmerkingen doorgegeven die in het plan zijn verwerkt.

Omgevingsdialoog

Met de omgevingsdialoog wordt beoogd dat de initiatiefnemer op een passende manier (die afhankelijk is van de aard en de locatie van het plan) tot een gesprek komt met de omgeving over het plan. Op 10 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd middels een participatieavond. Conform de Handreiking Omgevingsgesprek gemeente Cranendonck d.d. 26 april 2021 moet de initiatiefnemer een verslag maken van de bijeenkomst, waarin o.a. wordt vastgelegd welke betrokkenen zijn benaderd, hoe deze zijn geïnformeerd, wat het aantal aanwezigen en de sfeer van de bijeenkomst was, wat de vragen, reacties en opmerkingen waren en wat ermee is gedaan. Daarnaast of het plan hierop nog is aangepast en wat de vervolgstappen zijn die na de participatiebijeenkomst zijn gezet om betrokkenen te informeren.

De omgevingsdialoog is, gelet op de aard en locatie van het plan, op de juiste wijze uitgevoerd en heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. De omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Een samenvatting van de zienswijzen alsmede de beantwoording en eventuele wijzigingen vindt u terug in de bijlage 'Notitie beantwoording zienswijzen'.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn diverse tekstuele wijzigingen aangebracht in de stukken en tevens zijn enkele onderzoeken aangepast. De precieze wijzigingen vindt u terug in de 'Nota ambtshalve wijzigingen' in de bijlage.

Beeldkwaliteitsplan

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt de gebiedskwaliteiten voor de nieuwe ontwikkeling. Naast de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door uw raad, wordt daarom tevens gevraagd het beeldkwaliteitsplan integraal onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan, zodat dit als toetsingskader kan fungeren bij de bouw aanvragen in het plan. In de bijlage vindt u het beeldkwaliteitsplan.

Conclusies relevante onderzoeken

Uit de onderzoeken blijkt dat het plan milieutechnisch en planologisch uitvoerbaar is. Op een gedeelte van het plan rust op dit moment een dubbelbestemming archeologie. Om te bouwen is proefsleuvenonderzoek vereist. Er is een archeologisch rapport, wat akkoord is bevonden door de deskundige, maar het onderzoek zelf is nog niet uitgevoerd. Het onderzoek zal plaatsvinden na vaststelling bestemmingsplan. Dit heeft geen consequenties voor het voorliggend bestemmingsplan, anders dan dat de dubbelbestemming archeologie blijft bestaan.

Hogere grenswaarden

Door het college is op 30 juli 2024 het besluit 'Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder' inzake het project 'Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk' vastgesteld.

Consequenties:

Financiële:

De financiële consequenties zijn afgedekt middels de ondertekende anterieure overeenkomst. Via deze overeenkomst wordt onder andere het kostenverhaal (o.a. planschade, ambtelijke uren voor de begeleiding van het project waaronder het toetsen van het bestemmingsplan en een bijdrage aan het fonds ruimtelijke kwaliteit) afgedekt/geborgd.

De initiatiefnemer heeft op eigen kosten het bestemmingsplan en de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken uit laten voeren. Aanvrager betaalt leges voor de omgevingsvergunning. De legeskosten dekken de ambtelijke uren en kosten voor de beoordeling van aanvullende onderzoeken voor de omgevingsvergunning.

Juridische:

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan bezwaar en of beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan gedurende 6 weken na de ter inzagelegging.

Het beeldkwaliteitsplan wordt een juridisch toetsingskader door deze integraal onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee wordt geborgd dat de gewenste beeldkwaliteit wordt bereikt. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Beleidsmatige:

Het plan past binnen de gemeentelijke visie t.a.v. woonbehoeften voor de kern Soerendonk, het Woningbouwprogramma gemeente Cranendonck en de regionale Woondeal.

Strategische Visie:

Het vaststellen van dit bestemmingsplan biedt een verdere stap voor het realiseren van voldoende woningen in Cranendonck tot 2030. Met de realisatie van dit woningbouwplan in Soerendonk wordt tevens gehoor gegeven aan de behoefte van het dorp voor behoud van voorzieningen, doorstroming van senioren en behoud van jeugd, door de realisatie van woningen voor beide doelgroepen.

Communicatie/burgerparticipatie:

Na vaststelling worden de stukken toegezonden aan de provincie Noord-Brabant. Daarna zal het plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal voorafgaand bekend worden gemaakt in de Staatscourant, het weekblad HAC en via de elektronische weg. Ook de vooroverlegpartners en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het besluit.

Degenen die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest een zienswijze kenbaar te maken, kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Hierdoor treedt een besluit nog niet in werking.

Voor het onderdeel burgerparticipatie, zie 'Omgevingsdialoog'.

Commissiebehandeling:

Ja

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris,

De voorzitter,

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel