

Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Soerendonk' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 25 augustus 2016 tot en met 5 oktober 2016 ter visie gelegen. De zienswijzen die in deze periode zijn binnengekomen, zijn beantwoord in een zienswijzennota en leiden tot een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In deze nota is daarvan een overzicht opgenomen.

Bestemming cafetaria Jan Maasplein

De cafetaria op het Jan Maasplein is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Horeca', aangeduid als 'specifieke vorm van horeca – categorie 1 en 3' en voorzien van een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. De cafetaria bestaat uit een laag gebouw, dat 'los' op het plein staat. De gronden waarop de cafetaria staat, zijn in eigendom van de gemeente Cranendonck. Indien de cafetaria wordt gesloten, kan het gebouw eventueel worden gesloopt, zodat de (onbebouwde) gronden onderdeel worden van het Jan Maasplein.

Een horecabestemming maakt zo'n omzetting niet mogelijk. Om die reden wordt de bestemming 'Horeca' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het cafetaria wordt binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' specifiek aangeduid als 'horeca van categorie 3' (specifieke horecacategorie voor cafetaria's en automatieken). Het bouwvlak wordt, met de maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter, overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan. Het cafetaria is daarmee evengoed positief bestemd, maar bij beëindiging van de activiteiten kunnen de gronden zonder voorafgaande planologische procedure bij het Jan Maasplein worden betrokken. De regels en toelichting worden in overeenstemming gebracht met deze aanpassing.

Aanpassingen op de verbeelding

In de afgelopen jaren zijn op diverse locaties in Soerendonk reststroken met een groen- of verkeersbestemming verkocht aan de eigenaren van aangrenzende percelen. De bestemming van deze gronden wordt aangepast, zodat die overeenkomt met de bestemming van het aangrenzende perceel. Hierdoor wordt de bestemming van de gronden in overeenstemming gebracht met het beoogde gebruik.

Aanpassingen in de planregels

- In artikel 1 wordt het begrip 1.40 'kamerverhuur en/of niet zelfstandige woonruimte' verwijderd. Dit begrip komt niet voor in de planregels en hoeft daarom niet te worden opgenomen.
- Artikel 26.1 (strijdig gebruik) sub b wordt aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan is hier opgenomen dat 'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte' als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. Er is in het ontwerpbestemmingsplan echter al niet meer voorzien in een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van 'afhankelijke woonruimte' (ten behoeve van mantelzorg), omdat mantelzorg op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij is. De regeling wordt daarom aangepast in 'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning voor bewoning'. In lijn hiermee wordt ook het begrip 'afhankelijke woonruimte' (1.7) verwijderd uit artikel 1 van de regels.

- De wijzigingsbevoegdheden in artikel 29.2, 29.3 en 29.4 worden verduidelijkt/tekstueel aangepast. In artikel 29.2 wordt toegevoegd dat – naast de bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Wonen’ – ook de bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Tuin’ van overeenkomstige toepassing worden verklaard. Op deze gronden kan namelijk, naast de bestemming ‘Wonen’, ook de bestemming ‘Tuin’ worden toegevoegd. In artikel 29.3 en 29.4 komt dit lid (sub i) te vervallen, omdat op deze percelen reeds een woon- en tuinbestemming gelden. Van toepassing verklaren van deze bestemmingen is daarom niet aan de orde.

Aanpassingen in de toelichting

- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met bovenstaande aanpassingen op de verbeelding en in de planregels.
- In paragraaf 3.5 ‘Ontwikkelingen’ wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over de locaties ‘ten zuiden van Zitterd 35’ en ‘ten zuiden van Zitterd 12’. Bedoeld wordt ‘ten zuiden van ’t Winkel 35’ en ‘ten zuiden van ’t Winkel 35’. Deze omissie wordt gecorrigeerd.
- Naar aanleiding van een Advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wordt in paragraaf 4.4 ‘Luchtkwaliteit’ voor de volledigheid aandacht besteed aan het Besluit gevoelige bestemmingen. Hoewel dit Besluit voor Soerendonk niet van toepassing is en geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan, maakt het Besluit wel deel uit van het wettelijk kader rondom luchtkwaliteit.