

Raadsbesluit

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid en beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, Cuijk
Nummer raadsbesluit	: RIS 2022-R-66
Agendapunt raad	: 17

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2022;

gelezen het advies van de commissie Omgeving d.d. 12 mei 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPCuGrotestrZ-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. het beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, Cuijk gewijzigd vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Cuijk 2013.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 23 mei 2022.

De griffier,



Richard van der Weegen

De voorzitter,



Wim Hillenaar

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan en vaststelling beeldkwaliteitsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid Beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, Cuijk
Datum college	: 22 maart 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke de Bruin

Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2022-R-66
Datum raad	: 19 mei 2022
Agendapunt raad	: 17

Samenvatting

In 2018 heeft de raad van de voormalige gemeente Cuijk het “uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid” vastgesteld. Kern van het uitgangspuntenkader betreft de transformatie van het terrein van het voormalige Merletcollege en het bedrijventerrein van Nutricia tot woningbouwlocaties voor maximaal 165 woningen. Vanwege de druk op de woningmarkt is het gewenst om deze locaties snel te kunnen bebouwen. De Merletlocatie is al beschikbaar en het Nutriciaterrein komt op 1 januari 2023 beschikbaar, als de laatste bedrijfsactiviteiten definitief overgaan naar de nieuwe bedrijfslocatie op het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker bij Haps.

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het plan past echter niet binnen de huidige bestemming, zodat een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan ter inzage zijn gelegd. Beide plannen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen gewijzigd worden vastgesteld, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid betreffende het ontwerpbestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPCuGrotestrZ-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid;



4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. het beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, Cuijk gewijzigd vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Cuijk 2013.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De gemeente is voornemens om het terrein van het voormalige Merletcollege en het bedrijventerrein van Nutricia op korte termijn te herontwikkelen voor de bouw van 165 woningen, waaronder enkele CPO-woningen. De Merletlocatie is al beschikbaar en het Nutriciaterrein komt op 1 januari 2023 beschikbaar, als de laatste bedrijfsactiviteiten definitief overgaan naar de bedrijfslocatie op het RBL. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor een planologische mogelijkheid ontstaat voor de inrichting van een woongebied met maximaal 165 woningen.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. Planvorming

De raad heeft in 2018 het uitgangspuntenkader voor de ontwikkeling van een aantal percelen rond de Grotestraat te Cuijk vastgesteld. Directe aanleiding hiervoor was enerzijds de verplaatsing van Nutricia naar bedrijventerrein Laarakker en anderzijds de verhuizing van het Merletcollege van de Grotestraat naar de Groenendijkse Kampen. Door deze ontwikkeling is een unieke kans ontstaan om het gebied te herontwikkelen, waarmee realisatie van onze centrumvisie nog meer gestalte kan gaan krijgen. Bij het vaststellen van het “uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat” heeft de raad aan het college de volgende opdrachten voorgelegd:

1. stel, op basis van het “Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid”, een stedenbouwkundig planuitwerking op van de deellocaties Nutricia en Merletcollege;
2. bereid een bestemmingsplanprocedure voor de deellocaties Nutricia en Merletcollege voor;
3. voer vervolgoverleg met eigenaar Van Schaijik om te bezien of en zo ja op welke wijze mogelijke herontwikkeling van de deellocatie Van Schaijik plaatsvindt en deze eventueel te integreren in de onder 2 genoemde bestemmingsplanprocedure;
4. stel een beeldkwaliteitsplan op voor het gebied en dat plan onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan.

2. Informatieavond stedenbouwkundige visie

In de voorbereidingsfase is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd tijdens een algemene informatieavond op 4 november 2019. De reacties waren overwegend positief en de stedenbouwkundige visie is vervolgens als basis gebruikt voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan, het conceptbeeldkwaliteitsplan Merletlocatie en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 17 maart 2021 tot en met dinsdag 13 april 2021.



Omdat het organiseren van een informatieavond tijdens de coronacrisis niet goed mogelijk was, was op de website van de gemeente Cuijk een speciale projectpagina aangemaakt waarop onder andere het voorontwerpbestemmingsplan werd ontsloten (<https://www.cuijk.nl/herontwikkeling-grotestraatzuid>). Tevens is in de avond van 24 en 25 maart 2021 gelegenheid geboden om digitaal in contact te treden met de projectleider om één op één vragen te stellen of om opmerkingen te maken. Er hebben zeven mensen gebruik gemaakt van deze aangepaste informatieavond. Vanwege het informele karakter van de informatieavond is er geen verslag van gemaakt. Iedereen is gewezen op de mogelijkheid om contact op te nemen met de projectleider en/of een inspraakreactie in te dienen. Naar aanleiding van de informatieavond is er met geïnteresseerden een tweede contactmoment geweest, waarin gesproken is over mogelijke aanpassingen van het plan. Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van inspraak, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen.

4. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het initiatief is door het college op 24 augustus 2021 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens besproken in de commissie Ruimte op 20 september en 29 november 2021, en in een thema-avond met de raad op 1 november 2021. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen van de (semi-)overheidsinstanties. Uit de omgeving zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen en daaropvolgende gesprekken hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan.

Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen.

- 1.1 De wettelijk voorgeschreven bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft twee zienswijzen opgeleverd, die echter allemaal niet-ontvankelijk zijn. Omdat de indieners of belanghebbenden zijn, of al eerder een inspraakreactie hebben ingediend, zijn de zienswijzen wel meegenomen bij de *ambtshalve* controle van het bestemmingsplan. De twee zienswijzen hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.
- 1.2 Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid.

2. Vaststellen van het bestemmingsplan

- 2.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het voorbereiden van een bestemmingsplan gebeurt door het college.
- 2.2 De gemeente heeft een actieve rol gespeeld in de verplaatsing van Nutricia naar het Regionaal Bedrijventerrein Laarakker.
- 2.3 De gemeente heeft daarbij de gronden aangekocht en Nutricia de gelegenheid gegeven om de productie ter plaatse voort te zetten tot 1 januari 2023.
- 2.4 In onderhavig bestemmingsplan worden de huidige planologische rechten van Nutricia 'bevroren' door ze onder het overgangsrecht te plaatsen. De huidige bedrijfsactiviteiten mogen onder het overgangsrecht worden voortgezet, maar komen te vervallen op het moment dat Nutricia de locatie verlaat. Deze planologische stap is noodzakelijk om een begin te maken met de ontwikkeling van de braakliggende Merletlocatie, zolang Nutricia nog aanwezig is.



- 2.5 De Merletlocatie blijft in haar ontwikkeling in zoverre beperkt door Nutricia, dat de locatie wel bebouwd en ingericht kan worden, maar nog niet daadwerkelijk bewoond. Zolang Nutricia nog actief is en gebruikt maakt van haar milieuvergunningen en het planologisch overgangsrecht, kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd op de Merletlocatie.
- 2.6 Na vertrek van Nutricia wordt het bedrijventerrein als woongebied uitgewerkt. Daarvoor is een planologische procedure nodig, namelijk een uitwerkingsplan, waarvan de voorwaarden in onderhavig bestemmingsplan zijn vastgelegd. Indien er aanleiding is om af te wijken van deze voorwaarden, dan kan ook afzonderlijk bestemmingsplan (Wro) of als onderdeel van het omgevingsplan (Omgevingswet). Een uitwerkingsplan valt onder de bevoegdheid van het college, een bestemmingsplan of omgevingsplan onder de bevoegdheid van de raad.
- 2.7 De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid.

3. Vaststellen van een exploitatieplan

- 3.1 Het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij plannen voor woningbouw moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. Dat laatste is gebeurd, omdat de gronden in eigendom zijn of ter beschikking staan van de gemeente.

4. Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging

- 4.1 Het vragen om vervroegde bekendmaking en terinzagelegging van een vastgesteld bestemmingsplan dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, is een raadsbevoegdheid. Door actief de provincie te benaderen, kan meestal veel sneller dan de wettelijk voorgeschreven wachttijd van zes weken worden gepubliceerd.

5 Vaststellen beeldkwaliteitsplan

- 5.1 Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan onder de Woningwet is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota Cuijk 2013.
- 5.2 Vanwege een aanpassing van het bouwplan van de CPO-woningen zijn enkele aangepaste afbeeldingen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het aangewezen gebied voor de CPO-woningen ligt iets verder richting het bospad, zonder deze geweld aan te doen.
- 5.3 De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd en het beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld met inachtneming van de ambtshalve wijziging onder 5.2.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Geen, anders dan het gebruikelijke risico van beroep door belanghebbenden.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Woningwet.

Financiën

De financiële gevolgen zijn met het team Financiën afgestemd op 10 maart 2022.



De gronden behorend tot het ontwerpbestemmingsplan zijn volledig in eigendom van de gemeente, met uitzondering van een strook grond bij de waterkering dat in eigendom is van het Waterschap Aa en Maas. Er is een mondelinge overeenkomst met het waterschap om tot grondoverdracht/-ruil te komen, zodat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Uitgaande van deze stand van zaken wordt geen ontwerp-exploitatieplan vastgesteld. Voor de locatie Nutricia en voor de locatie van het voormalig Merletcollege zijn door uw raad twee separate grondexploitaties vastgesteld. Binnen deze grondexploitaties wordt middels gronduitgifte tegen marktconforme prijzen voldaan aan het kostenverhaal.

Communicatie

Er is een communicatieadviseur gekoppeld aan het project 'Grotestraat Zuid, Cuijk'. Bijzondere communicatie over het project loopt via het projectenbureau.

De initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van het raadsbesluit. Het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en voor beroep ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis te Cuijk.

Afstemming

In aanloop van het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, de ODBN, de GGD, N.V. Nederlandse Gasunie, het bedrijf Nutricia en de indieners van de inspraakreacties/zienswijzen.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de beroepsperiode van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking en kan de herontwikkeling verder vorm worden gegeven door het college en de raad:

1. Bouwrijp maken en in de verkoop zetten van de woonkavels op de Merletlocatie;
2. Het vertrek van Nutricia op 1 januari 2023 nader afstemmen, waaronder de sloop van de gebouwen en het uitvoeren van benodigde onderzoeken (bodemkwaliteit, archeologie).
3. Op basis van deze onderzoeken (met name archeologie) de stedenbouwkundige visie om zetten in een definitief stedenbouwkundig plan. Het college heeft reeds toegezegd dat het stedenbouwkundige plan in samenspraak met de raad zal worden vormgegeven.
4. Het opstellen van een planologisch uitwerkingsplan (resp. bestemmingsplan of omgevingsplan) voor de Nutricialocatie.
5. Bouwrijp maken en in de verkoop zetten van de woonkavels op de Nutricialocatie.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid;
- b. Zienswijzen (b1-b2);
- c. Oriëntatiekaart;
- d. Regels bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid
- e. Toelichting bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid
- f. Verbeelding bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid
- g. Bijlagen bij de toelichting (g1-g23);
- h. Beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, Cuijk
- i. Besluit Hogere waarde geluidhinder



Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

Johan Postma

de wnd. burgemeester,

Wim Hillenaar

Motie

Onderwerp	: Sociale woningbouw Grotestraat Cuijk
Aard motie	: Aan de orde van de dag
M.b.t. raadsvoorstel	: Bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid en Beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, Cuijk
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2022-R-66
Datum raad	: 19 mei 2022
Agendapunt raad	: 17
Nummer motie	: RIS 2022-M-12

Constaterende dat

- in antwoord op onze technische vraag over het aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen duidelijk is geworden dat er tien sociale woningen zijn voorzien op een totaal te bouwen woningen van maximaal 165;
- dit aantal in de commissievergadering door de portefeuillehouder mondeling is bevestigd;
- in de commissievergadering is toegezegd later terug te komen op de uitwerking van het bestemmingsplan en de type woningen die hierbij horen;

Overwegende dat

- dit aantal sociale woningen gezien de situatie op de woningmarkt, op een totaal van maximaal 165 woningen onacceptabel is;
- we ons ervan bewust zijn dat we nu niet het type woningen vaststellen maar een groter aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen dermate belangrijk vinden dat we op dit moment een krachtig signaal af willen geven;
- we een brede doorsnee van onze inwoners kansen willen geven in dit plan;
- de behoefte aan goedkopere woningen in de huidige markt groot is;
- verschillende uitgangspunten, zoals de budget neutrale exploitaties of de splitsing van exploitaties, hiervoor opnieuw tegen het licht gehouden kunnen worden;

Verzoekt het college

1. uit te zoeken wat de mogelijkheden zijn om meer sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en starterswoningen in het plan op te nemen;
2. aan te geven welke gevolgen deze mogelijkheden hebben voor de exploitaties;
3. aan te geven welke gevolgen deze mogelijkheden hebben voor eerder door de gemeenteraad gestelde kaders;
4. aan de raad meerdere scenario's voor te leggen waaruit een keuze gemaakt kan worden voor de typen woningen, hoeveelheid sociale woningbouw en de hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten bij de uitwerking van dit bestemmingsplan.
5. de raad te informeren op welke termijn de keuzes kunnen worden voorgelegd en besproken.



Toelichting

Vanwege de druk op de woningmarkt is het goed om zo snel als mogelijk te bouwen. In de markt zoals die nu is met grote problemen voor onze starters en minima om aan een betaalbaar huis te komen, is het belangrijk in bouwplannen ook aan hen kansen te bieden. Er zijn in 2018 kaders meegegeven door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Cuijk. De afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Dat maakt dat wij, rekening houdend met de situatie van nu, in dit plan meer sociale huur en betaalbare koopwoningen voor starters opgenomen willen zien. Alle mogelijkheden daartoe willen we onderzoeken, zodat de raad op een later moment keuzes kan maken.

Indiener(s)

Aben, GroenLinks-PvdA

Besluit raad

- () aangenomen met stemmen voor en stemmen tegen
- () verworpen met stemmen tegen en stemmen voor
- () ingetrokken
- () aangehouden

Richard van der Weegen
griffier