gemeente Cuijk

Commissievoorstel

Onderwerp	:	Ontwerpbestemmingsplan 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid' en ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Contactpersoon	:	M. Brugman
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	n.v.t.
Datum commissie	:	20 september 2021
Agendapunt commissie	:	9
Datum raad	:	n.v.t.
Agendapunt raad	:	n.v.t.

Samenvatting voorstel

Op korte termijn zal de melkpoederfabriek van Danone aan de Grotestraat te Cuijk de activiteiten staken. De gronden zijn reeds aangekocht door de gemeente en vormen samen met de vrijgekomen Merlet-locatie een herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Grotestraat Zuid, Cuijk’ en het concept-ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’ hebben ter inzage gelegen. De reacties op het voorontwerp zijn overwogen en hebben tot aanpassingen geleid, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbesluit Hogere Waarden Geluidhinder en het ontwerp ‘Beeldkwaliteitsplan Merlet-locatie’ voor zienswijzen ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan moeten t.z.t. door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel besluit

Positief te adviseren over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid’ en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’.

Financiële consequenties

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

Wettelijk kader en beleidskader

- Wet ruimtelijke ordening: in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening wordt de voorgeschreven bestemmingplanprocedure gevolgd.
- Woningwet: in overeenstemming met de Woningwet wordt voor het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’ de voorgeschreven procedure gevolgd.

- Omgevingswet (2022): uitgaande van de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022 is de verwachting dat het bestemmingsplan nog onder de Wro wordt vastgesteld.

Communicatie en participatie

In verband met de inspraakprocedure zijn de volgende acties ondernomen:

1. Op de website van Cuijk is een speciale projectpagina aangemaakt waarop onder andere het voorontwerpbestemmingsplan werd ontsloten (https://www.cuijk.nl/herontwikkeling-grotestraat-zuid).
2. Op 24 en 25 maart 2021 is in de avond 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 de aangepaste informatieavond.
3. Naar aanleiding van de informatieavond is er met geïnteresseerden een tweede contactmoment geweest, waarin gesproken is over mogelijke aanpassingen van het plan.
4. In de Nota van inspraak, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen is in detail ingegaan op de alle ingekomen reacties (bijlage 2). De Nota is opgenomen in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan en wordt ook toegezonden aan de insprekers en (semi-)overheden.

Duurzaamheid

De gemeente Cuijk heeft in samenwerking met de Cuijkse samenleving, de Raad en belangenorganisaties haar eigen 'Cuijks Duurzaamheidsplan, 2017-2020' opgesteld, waarin rekening is gehouden met het landelijke, provinciale en regionale beleid. In voorliggend plan zijn op basis van dit duurzaamheidsplan en het Uitgangspuntenkader Grotestraat Zuid een aantal concrete maatregelen opgenomen om tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te komen:

- Realisatie van ‘groene oases’; miniparkjes met diverse invullingen, zoals fruitbomen, laanbeplanting, wadi's en verschillende vormen van openbaar groen.
- Inrichting van klimaatbestendige openbare ruimten bestand tegen wateroverlast, droogte en hittestress.
- Het stimuleren van groene particuliere (gevel)tuinen, bestand tegen wateroverlast, droogte en hittestress.
- De woningen moeten gasloos en energieneutraal volgens de ENG norm worden gebouwd.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

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.



Plangrens en huidige gebruik



Stedenbouwkundige visie ontwerpbestemmingsplan

Stedenbouwkundige visie

Op basis van het “Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid” is een concept stedenbouwkundige visie opgesteld. Dit concept is besproken met omwonenden en andere belangstellenden 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.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de stedenbouwkundige visie. De grootste wijzigingen bevinden zich op de Merlet-locatie en zijn verwerkt in het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’.

De stedenbouwkundige visie voor Merlet/Nutricia is echter nog niet definitief. Dit komt omdat een aantal onderzoeken nog niet kunnen worden uitgevoerd, welke van invloed kunnen zijn op de stedenbouwkundige visie. Dit doet zich niet voor bij de Merletlocatie, maar enkel bij de Nutricialocatie. Met name archeologische onderzoek en het bodemonderzoek kunnen niet worden uitgevoerd, omdat de fabriek nog in operatie is. Onderzoeken kunnen dus pas plaatsvinden nadat de bedrijfsvoering is beëindigd en nadat de opstallen zijn gesloopt. Wij vinden het echter niet verstandig om hierop te wachten met het in procedure brengen van het bestemmingsplan; er is een groot tekort aan woningen en de markt is nu zeer gunstig, wij willen graag dit momentum benutten. Het concept stedenbouwkundige plan vormt wel uit het uitgangspunt voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van woensdag 17 maart 2021 tot en met dinsdag 13 april 2021. Op 24 en 25 maart 2021 is in de avond gelegenheid geboden om digitaal ambtelijk in contact te treden om één op één vragen te stellen of om opmerkingen te maken. Er hebben zeven mensen gebruik gemaakt van de aangepaste informatieavond. De reacties hebben niet geleid tot grote wijzigingen, maar wel op onderdelen in verband met de inspraakreacties vanuit de bewoners van de omliggende bebouwing. In de Nota van inspraak, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen is in detail ingegaan op de alle ingekomen reacties (bijlage 2).

Ontwerpbestemmingsplan
De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn voor zover haalbaar en uitvoerbaar verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan ‘Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid’ (bijlage 1). De hoofdopzet is gelijk gebleven: het Danone-gedeelte en het Merlet-gedeelte. Belangrijkste verschil is dat het Danone-gedeelte nog niet positief bestemd kan worden voor woningbouw, omdat de fabriek nog enige tijd in werking is. Hiertoe is een regeling opgenomen waarmee na het sluiten van de fabriek alsnog woningbouw mogelijk is, namelijk de bestemming “Woongebied - Uit te werken”.
De planologische opzet voor het Merlet-gedeelte regelt wel meteen een positieve bestemming voor woningbouw, namelijk ‘Woongebied’. Echter, zolang de fabriek in bedrijf is, zijn bouwwerkzaamheden wel toegestaan, maar het feitelijk bewonen niet. Dat geldt voor de vrije kavels en de geplande CPO-woningen.

Overleg met Van Schaijik
De locatie Van Schaijik is geen onderdeel van besluitvorming, dit is een locatie met een separaat ontwikkeltraject. Integratie van dit deelgebied zal vertragend werken voor de ontwikkeling van de overige genoemde deelgebieden, daarom is deze hier niet aan gekoppeld.

Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Merlet-locatie
Het concept-ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’ heeft als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Meerdere inspraakreacties zijn direct gericht op de stedenbouwkundige invulling van de toekomstige Merlet-buurt. In combinatie met de ontwikkeling van het CPO-initiatief ‘Wonen voor gevorderden’ zijn de reacties, voor zover haalbaar en uitvoerbaar, verwerkt in het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Merlet-locatie (bijlage 3). Het op zich zelf staande ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Voor de Nutricia-locatie wordt in deze fase geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij de definitieve planologische uitwerking van de Nutricia-locatie worden zowel het opstellen van een stedenbouwkundig plan als een beeldkwaliteitsplan voorgeschreven. Hierbij is overwogen dat pas ná de sloop van de

bedrijfsbebouwing alle ruimtelijke onderzoeken kunnen worden afgerond. De onderzoeksresultaten kunnen meegenomen worden in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de Nutricia-locatie.

Ontwerp Hogere Waarde Geluidhinder
Uit eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat op enkele locaties in het plangebied (Hapsebaan, Maasboulevard) de richtwaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden. Hiertoe is een ontwerp Hogere Waarden opgesteld waarmee voor deze locaties hogere waarden worden vastgesteld. Het op zich zelf staande Ontwerp Hogere Waarde Geluidhinder (bevoegdheid B&W) wordt door een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan. Op deze wijze moet bij elke aanvraag omgevingsvergunning voor een woning eerst gecontroleerd worden of voldaan wordt aan het besluit Hogere Waarde Geluidhinder. Het ontwerp Hogere Waarde Geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen
De Commissie Ruimte wordt voorgesteld positief te adviseren over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid’ en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’.

Uitvoering, risico’s en evaluatie
Na een positief advies van de Commissie Ruimte volgt de bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid’ (bevoegdheid raad). Gelijktijdig worden het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’ (bevoegdheid raad) en het ontwerp Hogere Waarden Geluidhinder 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid' (bevoegdheid B&W) bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor zes weken. Het gaat dus om drie op zichzelf staande, maar samenhangende procedures, elk met een eigen vaststellingsbesluit.

Overige politiek relevante informatie
n.v.t.

Conclusie
Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid’ en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid' (bijlagen)
3. Inspraaknota 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid'
4. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan ‘Merlet-locatie’

Overige bijlagen
n.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning: geen, opgenomen als ‘voorraad 2022’.

Toelichting:
Begin dit jaar is het doel gesteld om het bestemmingsplan eind 2021 te laten vaststellen door de gemeenteraad. De bestuurlijke planning biedt hiertoe echter geen mogelijkheid meer, omdat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan pas eind november afgerond zal zijn. Het bestemmingsplan zal door de nieuwe gemeente Land van Cuijk worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen
secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester