


Collegevoorstel

Dossier: **2022-057901**

Hoofddossier: 2022-057886

Vergaderdatum:	13-12-2022	Openbaarheid:	Openbaar op termijn
Steller:		Naar raad:	Ja
Team:	TREW	Digitaal publiceren:	Nee
Portefeuillehouder:	A.de Jong		

Titel:

Voorontwerpbestemmingsplan `Molenhoek` .

Samenvatting:

Het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de adressen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66a (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 22 te Sprang-Capelle. Middels het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande woningen te vervangen voor nieuwbouw.

Voorgesteld wordt in te stemmen met dit voorontwerp en het participatieproces te vervolgen. Daarvoor wordt het voorontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een inspraakreactie in te dienen. De raad wordt hierover geïnformeerd middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief. Tot slot wordt het wettelijk vooroverleg (met provincie en waterschap) gestart.

Advies:

Voorgesteld wordt te besluiten om,

1. Het voorontwerp bestemmingsplan "Molenhoek" vrij te geven voor inspraak;
2. Het voorontwerp bestemmingsplan "Molenhoek" vrij te geven voor het wettelijk vooroverleg;
3. De raad te informeren door middel van toezending van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Besluit B&W:

1. Het voorontwerp bestemmingsplan "Molenhoek" vrij te geven voor inspraak;
2. Het voorontwerp bestemmingsplan "Molenhoek" vrij te geven voor het wettelijk vooroverleg;
3. De raad te informeren door middel van toezending van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Financiën

Financiële consequenties: Nee, met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
Dekking t.l.v.: Niet van toepassing
In begroting: Nee

Afstemming

Dossier: Onderwerp: Afgestemd met: Resultaat:

TREW, [REDACTED] d.d. november 2022;

TREW, [REDACTED] d.d. november 2022;

TOOR/TORV, [REDACTED] d.d. november 2022.

Toelichting

1. Wat is de aanleiding?

Sinds 2020 is Casade bezig met plannen om hun bezit aan de Molenstraat e.o. te Sprang-Capelle toekomstbestendig te maken.

Het plangebied betreft de percelen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 20 te Sprang-Capelle. Het gaat daarbij om 58 bestaande woningen: 40 grondgebonden eengezinswoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 8 beneden-/bovenwoningen.

Beoogd wordt om de bestaande 58 woningen te slopen, waarna ter plaatse 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen gerealiseerd worden. Ten opzichte van de bestaande situatie worden 23 extra woningen toegevoegd.

2. Wat willen we bereiken en waarom?

Een tijdige herontwikkeling van deze locatie. De meeste bewoners zijn al tijdelijk verhuisd en de woningen worden rond de zomer 2023 gesloopt.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

We gaan het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen voor de inspraak en de eventuele inspraakreacties afwegen teneinde te komen tot een afgewogen en gedragen bestemmingsplan.

4. Wat zijn de wegingsaspecten (voor zover van belang)?

De initiatiefnemer heeft verschillende onderzoeken uit laten voeren, zoals voorgeschreven bij het opstellen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft controle uitgevoerd op deze plannen en er mee ingestemd.

Stedenbouw en volkshuisvesting:

Vanuit stedenbouw en volkshuisvesting kan ingestemd worden met de voorliggende plannen van Casade. Er is sprake van inbreiding en een netto-toename van 23 sociale huurwoningen. Zie onderstaande afbeelding van het stedenbouwkundig plan:



Voorzien wordt in een appartementencomplex van maximaal 3 bouwlagen aan de zijde van de Molenstraat. In dit gebouw zijn 30 wooneenheden gesitueerd voor de doelgroepen starters en senioren. De 12 in het `paars` aangeduide woningen zijn bestemd voor `senioren`. De overige geplande woningen zijn aangemerkt als eengezinswoningen. Een en ander is passend in de Woonvisie 2020.

Nader uit te werken:

Straks in de fase van het ontwerpbestemmingsplan dient er met Casade overeenstemming te zijn over de anterieure overeenkomst. Een van de punten dat nog nadere uitwerking behoeft is de wijze van waterberging. In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is zowel voor de gemeentelijke waterbergingseis als voor de gemeentelijke groennorm een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Stikstof:

Wel wordt er later in de bestemmingsplanprocedure het onderdeel `stikstof` geactualiseerd met onder meer een berekening van de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase.

5. Beleidsvrijheid JA

Ja, mits passend binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (o.a. verordening Ruimte en de gemeentelijke beleidskaders).

6. Inspraak?

Het planvoornemen is in samenwerking met een klankbordgroep vormgegeven. In de klankbordgroep betreft Casade de gemeente (ambtelijk), omwonenden en bewoners die terug willen keren naar de vervangende nieuwbouwwoningen bij de plannen. Voor de locatie zijn tot op heden 4 bijeenkomsten georganiseerd.

Voor een meer uitgebreid overzicht wordt u korthedshalve verwezen naar de toelichting (paragraaf 7.2) van onderliggend voorontwerpbestemmingsplan en de website van Casade.

7. Vervoltraject (inclusief communicatie en burgerparticipatie)?

Nadat u het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven heeft voor inspraak wordt het plan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid te reageren op het plan. Daarna zullen de ingekomen reacties worden afgewogen, en indien daar aanleiding toe bestaat zal het plan aangepast worden. Na deze fase volgt de fase van het indienen van zienswijzen. Hiervoor geldt eveneens een termijn van 6 weken. Na ommekomst van deze termijn zullen de ingediende zienswijzen eveneens afgewogen worden. Hierna volgt, door tussenkomst van uw college, de besluitvorming door de raad. Hierna bestaat er de mogelijkheid tot het instellen van beroep tegen het raadsbesluit.

Casade organiseert op 11 januari 2023 een inloopbijeenkomst in het informatiepunt aan de Molenstraat 34 te Sprang-Capelle.

8. Fatale beslisdatum NEE

Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (nu: 1 juli 2023) dient het ontwerpbestemmingsplan (volgende fase) voor 1 juli 2023 ter inzage worden gelegd.

9. Bijlage(n) bij het voorstel

- (concept)raadsinformatiebrief;
- voorontwerpbestemmingsplan d.d. 21 november 2022 (verbeelding planregels, toelichting en onderzoeken).