

Openbaar

Opsteller	A.L.M. Janssen
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer drs. M. Graef (wethouder)
Join-nummer	BenW\4011
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Markt 8(a) te Grathem
Te nemen besluit	1. Het bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem', zoals dit ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig: a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP22GrMarkt8-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP22GrMarkt8-VG01.dxf; b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro;
Datum in B&W	7-2-2023

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Markt 8(a) te Grathem.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 6 december 2022 heeft uw college besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem' ter visie te leggen (BenW\3850, bijlage 1). Het bestemmingsplan (bijlage 2) regelt het realiseren van 10 woningen, waarvan 9 levensloopbestendige woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning op het adres Markt 8 en 8a in Grathem.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 15 december 2022 t/m woensdag 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingekomen. Het college wordt dan ook geadviseerd om de raad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan (VG versie) is als bijlage 2 bijgevoegd. Het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit is als bijlage 3 en 4 bijgevoegd.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Leefomgeving – woningaanbod sluit aan bij woonwensen.

Uw college wordt geadviseerd:

1. Het bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem', zoals dit ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP22GrMarkt8-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP22GrMarkt8-VG01.dxf;
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro;

4. Argumenten

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De stikstofdepositieberekeningen die bij het ontwerp bestemmingsplan zijn gevoegd zijn berekend op basis van de berekeningsmethode van 2021. Op 26 januari 2023, is echter een nieuwe Aerius calculator door de Rijksoverheid beschikbaar en verplicht gesteld. Hierbij is tevens aangegeven dat ook bij lopende procedures, waarbij nog géén besluit is genomen, deze nieuwe berekeningsmethode toegepast moet worden. Gelet hierop is een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd op basis van de nieuwe berekeningswijze. Uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er géén significatie gevolgen zijn voor Natura 2000 gebieden. De nieuwe Aeriusberekening is toegevoegd aan de VG versie van het bestemmingsplan.

Het aanpassen/aanvullen van de toelichting en het toevoegen van de bijlage bij de toelichting maakt niet dat het plan gewijzigd vastgesteld moet worden, aangezien de toelichting, die volgens art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan hoort te worden gevoegd, geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is (zie uitspraak AbRS van 9 november 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BU3752)).

De Afdeling overwoog dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan wijzigingen kan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage lag. Alleen als die afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld moet de wettelijke voorbereidingsprocedure opnieuw worden doorlopen. De Afdeling overweegt vervolgens dat de (ingrijpende) wijzigingen waarvan volgens appellanten sprake was, uitsluitend wijzigingen in de plantoelichting betroffen. Omdat de plantoelichting geen onderdeel uitmaakt van het plan, was het plan niet gewijzigd door de raad vastgesteld, aldus de Afdeling. Hernieuwde terinzagelegging was dus niet noodzakelijk.

Deze uitspraak betekent dat de gemeenteraad wijzigingen in de toelichting bij het plan ook niet uitdrukkelijk in de publicatie na de vaststelling behoeft op te nemen. Immers, wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan betekenen nog niet, dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

Gelet op bovenstaande, is de aangepaste stikstofberekening toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor de planregels en de verbeelding, waardoor uw college dan ook wordt voorgesteld om de raad voor te stellen het bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen.

5. Risico's

Buiten de normale procesrisico's ingeval van een bestemmingsplan (eventuele beroepschriften die kunnen leiden tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan), is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade vanwege de gewijzigde inrichting van het woongebied. Met de initiatiefnemer, is een verkoopovereenkomst, welke tevens een anterieure overeenkomst is, gesloten, waarin ook afwenteling van planschade is vastgelegd.

6. Motivering geheim / kabinet

N.v.t.

7. Juridisch kader

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Wet- en het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Nadere juridische toelichting op deze casus is verwerkt in het kopje 4. Argumenten.

8. Financiële samenvatting

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals woningen) is voorgenomen. In afwijking van deze bepaling kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van onder andere een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Omdat met de initiatiefnemer, een anterieure overeenkomst is gesloten (in de vorm van de verkoopovereenkomst), is in dit geval verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wel is in ons collegevoorstel (nr. 2912) aangegeven dat op basis van de anterieure overeenkomst voor de kosten voor het saneren en verwijderen van CV installatie (omdat deze in het asbestinventarisatie-onderzoek aangemerkt zijn als verdacht) voor rekening komen van de gemeente.

	Locatie Markt 8 en 8a	Gekozen variant (10 woningen)	Prognose (rekening houdend met de realisatie)
	Inbrengwaarde van het object en de gronden	350.000	350.000
	Uitgaven:		
	Opstellen civieltechnisch plan		
	Opstellen bestemmingsplan		
	Saneringskosten	10.000	25.000
	Sloopkosten	1.000	5.000
	Totaal Uitgaven:	361.000	380.000
	Inkomsten:		
	Totaal Inkomsten	349.707	349.707
	Per saldo	-11.293	-30.293

Op basis van de realisatie rekening houdend met de nog uit te voeren werkzaamheden signaleren we een stijging van het tekort. De stijging wordt veroorzaakt door het feit dat de saneringskosten hoger uitvallen dan geraamd. Het verwachte tekort (ten bedrage van € -30.293 wordt ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

Het vaststellen van het bestemmingsplan overeenkomstig dit voorstel heeft voor het overige geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.

9. Overige integrale afstemming

N.v.t.

10. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

- ☒ Informeren raad
- ☒ Ter inzage leggen voor
- ☒ Publiceren op Overheid.nl

De raad wordt geïnformeerd via bijgevoegd raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt en worden belanghebbenden in staat gesteld om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

11. Bijlagen

1. BenW\3850
2. Planstukken vast te stellen bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem'
3. Raadsvoorstel
4. Ontwerp raadsbesluit

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 4011**

Onderwerp: Advies 4011; Vaststellen bestemmingsplan Markt 8(a) te Grathem

Steller: Janssen, Allan

B&W-vergadering: 7 februari 2023

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. Het bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem', zoals dit ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:

a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer

NL.IMRO.1640.BP22GrMarkt8-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_

NL.IMRO.1640.BP22GrMarkt8-VG01.dxf;

b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting;

2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro.

Collegebesluit:

Conform advies