

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/25/809453

Onderwerp

Wijziging van het Omgevingsplan voor de locatie Graetheide nabij Graetheide 21 te Born.

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Te bepalen dat voor het TAM-omgevingsplan Graetheide ong. Born geen plan-Mer noodzakelijk is en dat er geen milieueffectrapport wordt gemaakt.
2. Het omgevingsplan voor het perceel Graetheide ong. nabij 21 te wijzigen door het 'TAM-plan (NL.IMRO.1883.TAMOPGraetheideong-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
3. In het TAM-omgevingsplan geen publiekrechtelijke regels omtrent kostenverhaal op te nemen, nu het kostenverhaal door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) is verzekerd.

Inleiding

In Graetheide ligt het plangebied aan de doodlopende (zij)straat van de Graetheide, achter nummer 21 en naast nummer 23, ten zuidwesten van de dorpskern Born. De Graetheide is de hoofdweg welke door het buurtschap loopt. De percelen rondom het plangebied hebben allemaal een woonfunctie. Kadastraal gaat het om het perceel Born - sectie I - nummer 1922 (groot: 980 m²).

Dit plangebied maakte voorheen onderdeel uit van het woonperceel aan de Graetheide 21. Dit deel is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin en huisweide.

Het concept TAM-Omgevingsplan Graetheide ong. Born heeft gedurende de periode van 22 december 2025 tot 2 februari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen tegen dit ontwerp Omgevingsplan ingediend.

Beoogd effect

Het doel is om een bouwkaavel te creëren op dit perceel tussen Graetheide 21 en Graetheide 23. Op deze locatie ligt al de bestemming wonen en de bestemming tuin. Het gaat om het uitbreiden van de bestemming wonen aan de voorzijde van het perceel, en het creëren van een bouwvlak binnen de woonbestemming.

burgemeester


mr. J.Th.C.M. Verheijen

gemeentesecretaris/ algemeen directeur


drs. L.J.F.P. Busschops

Argumenten

1.1 Er is geen plan-Mer noodzakelijk

Als het plan kaders stelt voor projecten in het plangebied waarvoor volgens het Omgevingsbesluit een project-mer of een mer-beoordeling verplicht is, of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling (een wettelijk voorgeschreven beoordeling van gevolgen voor Natura 2000-gebieden) nodig is, dan is een plan-Mer noodzakelijk respectievelijk moet een milieuraapport worden gemaakt.

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11], namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Deze plan-mer-beoordeling is opgenomen in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan.

2.1 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp Omgevingsplan ingediend.

Gedurende de periode van 22 december 2025 tot 2 februari 2026 heeft het ontwerp Omgevingsplan ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen tegen dit ontwerp Omgevingsplan ingediend.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten.

Vanwege het plankostenverhaal zoals bedoeld in de Omgevingswet is een anterieure overeenkomst (zie bijlage 06) gesloten.

Kanttekeningen

Geen

Inclusie

Dit plan voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige/nultredenwoning.

Duurzaamheid

Het groene karakter van het perceel blijft voor een groot deel behouden. Het perceel heeft een grote tuin. Om de hittestress op dit perceel tegen te gaan, is aangegeven dat de volgende elementen meegenomen kunnen worden in het ontwerp van de woning: het toepassen van groene daken, beperking van (erf)verharding, behoud/aanplant van bomen.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties voor de begroting.

De ontwikkeling en de plankosten komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding van dit plan worden verhaald via een anterieure overeenkomst (zie bijlage 06). Eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van initiatiefnemer.

Communicatie en Participatie

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met een aantal burens rondom het perceel. Een deel van de omwonenden waren op de hoogte van dit plan en ze geven aan begrip te hebben voor het initiatief en geen bezwaren te hebben.

Gedurende de periode van 22 december 2025 tot 2 februari 2026 heeft het ontwerp Omgevingsplan ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen tegen dit ontwerp Omgevingsplan ingediend.

Vervolg

Het omgevingsplandeel wordt hiermee ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Tegen dat vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft besloten in te stemmen met de wijziging van het omgevingsplan voor de Graetheide nabij Graetheide 21 te Born. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in het creëren van een bouwvlak voor het bouwen van een woning.

Bijlagen

- 02. Raadsbesluit TAM Graetheide nabij 21 Born
- 03. Aanbiedingsblad TAM Graetheide nabij 21 Born
- 04. Planregels TAM Graetheide nabij 21 Born
- 05. Verbeelding TAM Graetheide nabij 21 Born
- 06. Motivering TAM Graetheide nabij 21 Born
- 07. Anterieure Overeenkomst TAM Graetheide nabij 21 Born

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller:  E-mail:  @sittard-geleen.nl Team: Ruimtelijke Ontwikkeling Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Reg. datum : 19 maart 2026 Reg.nummer(s) bijlagen :