gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-028567
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Kastanjelaan 12 Melick
Datum:	9 augustus 2022
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Het bestemmingsplan 'Kastanjelaan 12 Melick' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMLK2022KASTLN--VG01, gewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 2 mei 2022 t/m 12 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen; 2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Toelichting 2. Regels 3. Verbeelding 4. Raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kastanjelaan 12 Melick ten behoeve van de uitbreiding van de gemeentewerf in Melick.

2. Inleiding

Op 11 november 2021 heeft uw raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Uitbreiding en verduurzaming gemeentewerf Melick'. Om de gekozen richting in dit raadsbesluit vorm te geven is zoals reeds aangekondigd in dit raadsvoorstel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kastanjelaan 12, Melick' ziet op een nieuw planologisch kader voor de huidige gemeentewerf en de naastgelegen locatie (eveneens in eigendom van de gemeente) welke gebruikt wordt door Jong Nederland Melick. Beoogd is om het bestaande pand van Jong Nederland te slopen en op deze locatie, in verbinding met de huidige bebouwing van de gemeentewerf, een nieuw gebouw op te richten dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd.

Tevens zit in het huidige bestemmingsplan een omissie wat betreft de grenzen van de huidige bedrijfsbestemming. De overgang naar de natuurbestemming is niet correct weergegeven. Gelet op het feit dat dit al sinds jaar en dag de feitelijke situatie is wordt voorgesteld om deze omissie te repareren met het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 2 mei 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kastanjelaan 12 Melick' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMLK2022KASTLN--VG01, gewijzigd vast te stellen, zoals dat met ingang van 2 mei 2022 t/m 12 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk

De locatie Kastanjelaan 12 in Melick kent het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2e herziening. De locatie van de gemeentewerf kent de bestemming 'Bedrijf'. De locatie van Jong Nederland kent de bestemming 'Maatschappelijk'. Om dubbelgebruik van het nieuw te bouwen pand mogelijk te maken dient een gedeelte van de maatschappelijke bestemming tevens bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken. Om dit te bewerkstelligen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Tevens is geconstateerd dat de huidige bedrijfsbestemming van de gemeentewerf niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie zoals we die al sinds jaar en dag kennen. Om die reden wordt met het voorliggende bestemmingsplan de bedrijfsbestemming aan de oostzijde verlegd zodat de planologische situatie klopt met de feitelijke situatie. Deze correctie kan alleen plaatsvinden door het wijzigen van het bestemmingsplan.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een ontwerp-bestemmingsplan met plantoelichting opgesteld (bijlage 1, 2 en 3). Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar het ontwerp-bestemmingsplan in de bijlage.

1.3 Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

1. Actualiseren Aerius-berekening

De Aerius-berekening welke is uitgevoerd ten behoeve van het berekenen van de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden is geactualiseerd en aangepast aan de actuele calculator. Dit gelet op het feit dat de stikstofwetgeving, jurisprudentie en de calculator voortdurend in ontwikkeling is. De actualisatie heeft verder geen inhoudelijke gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

2. Toevoegen van de aanduiding 'Gemeentewerf'.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan was sprake van een brede bedrijfsbestemming. Gelet op het feit dat planologisch gezien sprake is van een uitbreiding van m2 bedrijfsbestemming dient voldaan te worden aan het Kwaliteitskader zoals opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Dit zou betekenen dat een financiële afdracht moest plaatsvinden in het kader van de uitbreiding van een solitaire bedrijfslocatie. Geconstateerd is dat dit in het ontwerp-bestemmingsplan niet voldoende verankerd is. Feitelijk is echter sprake van een niet-commerciële maatschappelijke functie aangezien het een overheidsdienst betreft. Om die reden wordt voorgesteld om de functieaanduiding 'Gemeentewerf' toe te voegen zodat uitsluitend een bedrijfslocatie ten behoeve van deze functie is toegestaan. Daarmee is een financiële afdracht verder niet aan de orde.

3. Aanpassen van de goothoogte

In het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte opgenomen van 6 meter. Dit is mee overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen voor de nieuwbouw is echter gebleken dat dit te beperkt is gelet op de wens om, in aansluiting op de bestaande bebouwing, platdak te bouwen. Om die reden wordt voorgesteld om de goothoogte voor vaststelling te wijzigen naar 8 meter. De bouwhoogte zelf wijzigt niet en blijft 10 meter.

5. Kanttekeningen

1.1 Mogelijke aanwezigheid van vleermuizen

Uit het uitgevoerde flora en fauna onderzoek is gebleken dat er mogelijk vleermuizen aanwezig zijn op de locatie. Dit moet nader onderzocht worden. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Tevens zijn er op voorhand alvast vleermuizenkasten geplaatst zodat eventueel aanwezige vleermuizen kunnen "verhuizen". Zodra het vervolgonderzoek is afgerond worden de resultaten gedeeld met de specialist flora en fauna van de MER-OD en wordt bekeken of er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is voor de sloop en beoogde nieuwbouw ter plaatse. Indien dit het geval is dan zal een aanvraag daartoe worden ingediend bij de provincie Limburg.

Het vleermuizenonderzoek kan alleen uitgevoerd worden tussen 1 april en 1 oktober. Om de procedure niet verder te vertragen wordt daarom wel voorgesteld om nu alvast het bestemmingsplan vast te stellen. Deze procedure kan dan parallel lopen aan het uit te voeren vervolgonderzoek zodat vertraging van de beoogde nieuwbouw kan worden voorkomen. In het bestemmingsplan is in artikel 3.4 onder j een voorzorgsbepaling opgenomen ter bescherming van eventuele vleermuizen. Tevens geldt de algemene zorgplicht voor de gemeente.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties omdat het plan uitsluitend ziet op de aanpassing van het planologisch kader ter plaatse. Middelen ten behoeve van de realisering van het plan zijn door uw raad reeds beschikbaar gesteld. Een voorbehoud moet gemaakt worden bij de totale exploitatiekosten van de bouw. De huidige ontwikkelingen op de markt kunnen gevolgen hebben voor de hoogte van de totale exploitatiekosten. Mocht uit de calculatie blijken dat er meer budget nodig is, wordt dit ter vaststelling voorgelegd aan uw raad. Dit staat voor nu los van de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

7. Communicatie

Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase gedeeld met Jong Nederland. Verder heeft het ontwerp-bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3:8 Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad. Hetzelfde geldt voor de verklaring van geen bedenkingen. De plannen zullen verder voor een ieder beschikbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en het Servicepunt Roerdalen.

8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken voor het bestemmingsplan worden voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. Privacy

N.v.t.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

11. Bijlagen

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding
4. Raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 9 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta