Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/25/692167

Onderwerp
Wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Bornerweg 33 te Obbicht

Voorstel
De gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. Te bepalen dat voor het TAM-omgevingsplan 'Bornerweg 33 te Obbicht' geen plan-Mer noodzakelijk is en dat er geen milieueffectrapport wordt gemaakt.
2. Het omgevingsplan voor het perceel Bornerweg 33 te Obbicht te wijzigen door het 'TAM-plan (NL.IMRO.1883.TAMOPbornerweg33- VA01) gewijzigd 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
Aan de Bornerweg 33 te Obbicht is een bedrijfsperceel waar enkele jaren geleden een autoschadebedrijf was gevestigd. Het garagebedrijf is inmiddels gesloten en het gebouw staat leeg. Begin 2023 is een initiatief gestart voor een transformatie van de locatie. De transformatie houdt in dat de bedrijfsloods wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden acht nultredenwoningen gebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.
Op 1 april 2025 heeft het college onder voorwaarden met de ontwikkeling ingestemd. Ook is in opdracht van initiatiefnemer een inpassingsplan door landschapsarchitect Palmen opgesteld (bijlage 4). Dit inpassingsplan is aan de anterieure overeenkomst verbonden.
Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 6 november tot en met 17 december 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. De initiatiefnemer heeft met de directe omwonende en met de eigenaar van het naastgelegen bedrijf overlegd. Voorgesteld wordt om het wijzigingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging maakt een hogere bouwhoogte mogelijk tot 7,7 meter waar in het ontwerp van het wijzigingsplan nog 6 meter bouwhoogte was toegestaan.
Op de percelen tussen de locatie Bornerweg 33 en de kern Obbicht heeft uw raad het voorkeursrecht gevestigd.

Beoogd effect
De herontwikkeling met woningen en het duurzaam verwijderen van een autoschadebedrijf leidt tot een beter woon- en leefklimaat. Ook leidt het tot een kwalitatieve verbetering van het landschap nu immers de bedrijfsloods wordt gesloopt en de woningen worden ingepast.

burgemeester	gemeentesecretaris/ algemeen directeur
mr. J.Th.C.M. Verheijen	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 milieurapport 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 De herontwikkeling leidt tot een verbetering van het landschap en het woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Met de herontwikkeling wordt de bedrijfsvoering op de locatie duurzaam beëindigd. Momenteel is er een grote bedrijfsloods aanwezig. Op het naastgelegen perceel staan enkele schuurtjes. De loods zorgt voor een behoorlijke impact op het landschap. Zowel de loods als de schuurtjes worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen acht nultredenwoningen die landschappelijk worden ingepast.

2.2 *Het bebouwd oppervlak neemt door de herontwikkeling beperkt toe.*
De bestaande bedrijfsloods is circa 560 m2. Het grondoppervlak van de geprojecteerde woningen is ca. 80 m2 per woning dus in totaal 640m2. Het bebouwd oppervlak neemt dus ca. 80 m2 toe. De op het naastgelegen perceel aanwezige schuurtjes met een totaal oppervlak van ca. 60 m2 worden gesloopt. Daardoor is er sprake van een netto toename van het bebouwd oppervlak van ca. 20m2.

2.3 Het vast te stellen plan wijkt af van het ontwerp van het wijzigingsplan
Omwille van de kwaliteit van de woningen is het nodig om de toegestane bouwhoogte te verhogen naar 7,70 meter. Dit leidt niet tot een ingrijpende wijziging van het plan. Stedenbouwkundig is deze hogere bouwhoogte geaccordeerd omdat het past in de omgeving en het gebouw de entree vormt van de kern Obbicht.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten
Vanwege het plankostenverhaal zoals bedoeld in de Omgevingswet is een anterieure overeenkomst gesloten.

Kanttekeningen

Geen

Inclusie

De woningen zijn nultredenwoningen. Op de begane grond zijn minimaal de keuken, een natte cel en een slaapkamer voorzien.
De woningen liggen op ca. 60 meter van de kern Obbicht.

Duurzaamheid
Het groene karakter van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden. Waterberging gebeurt op eigen terrein. Er wordt zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding op de parkeerplaatsen toegepast. De woningen worden van zonnepanelen voorzien.

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. Eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van initiatiefnemer.

Communicatie en Participatie
De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de omwonende en met de eigenaar van het naastgelegen loonbedrijf. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.
Het ontwerp van het plan is voor advies voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het Waterschap Limburg.

Vervolg
Na besluitvorming wordt het vastgesteld TAM-omgevingsplan bekendgemaakt in het Gemeenteblad en via het Omgevingsloket. Het besluit treedt vier weken na bekendmaking in werking. Tegen het besluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening gevraagd. Nadat de bestaande bebouwing op het perceel is gesloopt wordt zo spoedig mogelijk daarna met de ontwikkeling gestart.

Openbare besluitenlijst
De gemeenteraad besluit de wijziging van het omgevingsplan voor de Bornerweg 33 te Obbicht vast te stellen. Het plan voorziet in de bouw van acht nultredenwoningen in één bouwlaag met een kap. Op de locatie staat momenteel nog een loods van een voormalig garagebedrijf. Deze wordt gesloopt.

Bijlagen
01 Planregels
02 Verbeelding
03 Motivering

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller: [redacted] E-mail: [redacted]@Sittard-Geleen.nl Team: Ruimtelijke Ontwikkeling Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. nummer : Reg. datum : 8 december 2025 Reg.nummer(s) bijlagen :