

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

26 september 2023

Agendapunt

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'CPO Grasheim'
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

De locatie van de sportvelden is vrijgekomen door de fusie van de voetbalverenigingen GKC (de fusievereniging uit Grathem en Kelpen-Oler), RKESV (Eil) en RKHVC (Hunsel) en de aanleg van de sportpark HEG voor de fusie vereniging DFO '20 in Kelpen-Oler. Door de fusie van de verenigingen worden de sportvelden niet meer ingevuld. Vanuit de gemeente en de inwoners van Grathem is de behoefte voor herontwikkeling van de sportvelden wenselijk.

Enkele inwoners van Grathem hebben samen een burgerinitiatief opgestart om woningen te realiseren op de voormalige sportvelden. De woningen worden in eigen beheer ontwikkeld door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners zijn zelf projectontwikkelaar. Het betreft 12 woningen in een groene parkachtige omgeving. De woningen moeten levensloopbestending worden uitgevoerd.



Zienswijzen

Het ontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

- Bewoners van Sportlaan 12 te Grathem;
- Exploitant pluimveebedrijf Kuiperweg 2 te Grathem.

Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van die zienswijzen is opgenomen in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'CPO Grasheim' (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Geuronderzoek

In een van de zienswijzen wordt verwezen naar het uitgevoerde geuronderzoek d.d. 26 november 2021. Appellant geeft aan dat het niet mogelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en het niet inzichtelijk is voor de appellant of zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Appellant verzoekt om in het geurrapport duidelijk inzichtelijk te maken waarop de geurbelasting berekend wordt en rekening te houden met alle woningen, eventueel middels een verbeelding als onderlegger. Naar aanleiding van deze zienswijze is het geuronderzoek herzien en aangevuld. Uit het geuronderzoek d.d. 17 juli 2023 blijkt dat voldaan wordt aan de geurnormen en wijzigt de uitkomst van de inhoudelijke beoordeling niet.

M.E.R. beoordeling

Alhoewel geen onderdeel van de besluitvorming wordt uw raad volledigheidshalve geïnformeerd over de m.e.r. besluitvormingsprocedure. Het college heeft op 21 maart 2023, voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, aan de hand van de aanmeldnotitie m.e.r. besloten dat het niet noodzakelijk is om een m.e.r. uit te voeren.

Conclusie bestemmingsplan

Gelet op bovenstaande wordt geadviseerd om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'CPO Grasheim' gewijzigd vast te stellen. Het is voldoende aannemelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot een ander besluit.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- a. de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'CPO Grasheim' vast te stellen en daarmee in te stemmen met daarin opgenomen de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen;
- b. het bestemmingsplan 'CPO Grasheim', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 1. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP23GrSportlaanCPO-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP23GrSportlaanCPO-dxf
 2. de gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting.

Financiële paragraaf

De ontwikkeling heeft geen (negatieve) financiële gevolgen voor de gemeente. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden verkocht aan de leden van CPO. Voor bovengenoemd initiatief is een grondexploitatie geopend, waarbinnen de kosten (waaronder aanleg openbaar gebied, bouw- en woonrijp maken en kwaliteitsbijdrage) en baten worden opgenomen en financieel gedekt zijn. Dit wordt verder afgehandeld in de P&C-cyclus.

De kwaliteitsbijdrage bedraagt € 92.500 en wordt geleverd aan het gemeentelijke groenfonds.

Inkoopparagraaf

n.v.t.

Personele paragraaf

n.v.t.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'CPO Grasheim' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende periode bestaat de mogelijkheid om een beroep schrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
2. Concept raadsbesluit
3. Besluit van college van B&W

Heythuysen, 29 augustus 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger