

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 21 maart 2023

Agendapunt

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan " Markt 8(a) te Grathem "
 Portefeuillehouder(s) wethouder drs. M. Graef

Inhoudelijk voorstel

Op 5 oktober 2021 heeft ons college ingestemd met het bouwplan voor het realiseren van maximaal 10 woningen op de locatie Markt 8 en 8a in Grathem, 9 nieuwbouw levensloopbestendige woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. De woningen komen te liggen aan een nieuwe ontsluitingsweg die via de Markt ontsloten wordt. Op de locatie Markt 8 en 8a in Grathem was voorheen een transportbedrijf gevestigd, hetgeen tot overlast leidde in de Kern van Grathem. Toen de locatie te koop werd aangeboden hebben wij de locatie aangekocht en via een marktconsultatie is gekomen tot onderhavig plan en de verkoop aan Smivers Bouw (initiatiefnemer). Bij het plan is tevens een gedeelte van het perceel Markt 4 betrokken (deel van het achtererf), dat tevens door de initiatiefnemer is aangekocht.



Afbeelding 1: impressie woningbouwplan Markt 8-8a Grathem

Wensen en bedenkingen Raad

Op 5 oktober 2021 hebben wij uw raad geïnformeerd over ons principebesluit en hebben wij u in staat gesteld om tegen principebesluit wensen en bedenking te uiten. Hiervan heeft u géén gebruik gemaakt.

Ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de initiatiefnemer het ontwerp bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem' opgesteld. Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op vorenstaande heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem' ter inzage gelegen van 15 december 2022 t/m 25 januari 2023. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend.

Nieuwe Aerius calculator per 26 januari 2022

De stikstofdepositieberekeningen die bij het ontwerp bestemmingsplan zijn gevoegd zijn berekent 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 ook dat er géén significatie gevolgen zijn voor Natura 2000 gebieden. De nieuwe Aeriusberekening is toegevoegd aan de VG versie van het bestemmingsplan (bijlage 1).

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 uw 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 wordt uw raad dan ook voorgesteld het bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem', zoals dit ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen.

Financiële paragraaf

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.

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

Communicatieparagraaf

Als uw gemeenteraad besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven op de gebruikelijke wijze. Voort bestaat gedurende 6 weken de mogelijkheid om een beroep schriftelijk in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem'
2. Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Markt 8(a) te Grathem'

Heythuysen, 7 februari 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

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

D.H. Schmalschläger