

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2316265
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2316260
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Achtkantmolen'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPAchtkantmolen-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Landelijk is er de laatste jaren aandacht voor woonwagengewoners, de cultuur en het leven in een woonwagen. Rijk, lokale overheden en woningcorporaties zijn verplicht om de cultuur van woonwagengewoners niet alleen te beschermen, maar ook te faciliteren, zo oordeelt het College voor de Rechten van de Mens. Het College heeft advies uitgebracht aan het ministerie, hierin wordt aangegeven dat uitsterf- en afbouwbeleid in strijd is met de mensenrechten. In Weert is dit uitsterf- en afbouwbeleid niet aan de orde. Sinds het intrekken van de Woonwagenwet op 1 februari 1999 zijn in Weert drie nieuwe woonwagenlocaties aangelegd (aan De Wolwasser, Standaardmolen en Boender). Er is geen sprake van uitsterfbeleid bij de woonwagenlocaties.

In juli 2018 heeft het Rijk een visie op het standplaatsenbeleid gepubliceerd. Deze visie is in overleg met gemeenten opgesteld. Na deze publicatie hebben, in algemene zin, woonwagengewoners van zich laten horen, zo ook in Limburg. Dit heeft er toe geleid dat de provincie Limburg de handschoenen heeft opgepakt en het laten uitvoeren van een inventarisatie van de behoefte voor gemeenten in Limburg heeft gecoördineerd. Hieraan hebben 29 van de 31 gemeenten deelgenomen. Het onderzoek is in het najaar van 2019 uitgevoerd onder woonwagengewoners die op een standplaats wonen, kinderen van woonwagengewoners die nog thuis wonen en belangstellenden. Belangstellenden zijn mensen die (noodgedwongen) in een woning wonen en die graag bij hun familie op een standplaats willen wonen. De resultaten van dit onderzoek zijn in juni 2020 bekend geworden, zie www.weert.nl/woonwagenstandplaatsen.

Op basis van dit onderzoek zou er een concrete uitbreidingsbehoefte van 34 standplaatsen in Weert zijn in de periode tot 2030. Dit is exclusief mutaties en natuurlijk verloop. Wonen Limburg heeft aangegeven dat er in 5 jaar 7 mutaties hebben plaatsgevonden, in 10 jaar zijn dat er 14. Dit betekent dat er naar verwachting een concrete uitbreidingsbehoefte zou zijn van 20 standplaatsen (34 –

14). Op basis van de keukentafelgesprekken is de gemeente gekomen tot een behoefte van in totaal 26 extra standplaatsen.

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de notitie resultaten plan van aanpak vervolg behoefte onderzoek standplaatsen en woonwagens. De raad heeft in principe ingestemd met het vervolgonderzoek om te komen tot uitbreiding van 6 woonwagenlocaties met in totaal 26 standplaatsen.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 31 oktober 2023 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure gebracht kan worden.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' alsmede de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' draagt hieraan bij.

Doel(en)

Tempo houden op bouwontwikkeling en voldoen aan de woningbehoefte van specifieke doelgroepen.

Argumenten

1.1 Er is behoefte aan uitbreiding van de locatie Achtkantmolen.

De locatie Achtkantmolen is een van de locaties waar uitbreidingsbehoefte bestaat. Deze locatie bestaat uit 5 chalets (sociale huur) en een standplaats (in erfpacht uitgegeven door de corporatie) met een eigen woonwagen. De behoefte op deze locatie bestond aanvankelijk uit 5 chalets. Door natuurlijk verloop is er één chalet vrij gekomen. Dit chalet is toegewezen aan een van de gegadigden. De resterende behoefte bestaat zodoende nog uit 4 chalets. In voorliggend bestemmingsplan is het planologisch regime voor de uitbreiding geregeld. Er hebben diverse gesprekken met de gegadigden en Wonen Limburg plaats gevonden. De behoefte bestond uit 2 eigen woningen op bouw kavels en 2 sociale huurwoningen. Bij het laatste overleg (van 16 oktober 2023) is gebleken dat de concrete behoefte bestaat uit 2 sociale huurwoningen (oppervlakte uitgeefbaar gebied in totaal 400 m²) en 1 eigen woning op een bouw kavel van 300 m². In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor 4 woningen opgenomen. Mocht er in de toekomst behoefte ontstaan aan een extra woning dat is de planologie daarvoor geregeld op het resterende bouw kavel van 275 m².

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

In de structuurvisie is vastgelegd dat de opgave voor de eventuele uitbreiding van standplaatsen lokaal wordt gezien in relatie tot de totale opgave in de sociale huursector en de druk op de sociale huursector met de daarbij behorende wachttijden. Gemeenten zijn ieder verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van de opgave die uit de inventarisatie is gebleken. De uitbreiding van woonwagenlocaties is concreet benoemd in de lokale uitwerking.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. Het betreft een grondexploitatie van de gemeente.

Daarmee vindt kostenverhaal plaats via de gronduitgifte en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

4. Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttelingen en risico's

Wonen Limburg maakt een voorbehoud ten aanzien van de haalbaarheid van de 2 chalets in de sociale huursector. Er heeft nog geen besluitvorming over plaats gevonden. Wel is de uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Achtkantmolen opgenomen in de prestatieafspraken.

Financiële gevolgen

Er is een voorstel voorbereid voor het openen van de grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocaties Achtkantmolen en Poorterhof. Dit wordt tegelijkertijd doch separaat in procedure gebracht.

Er is een subsidie van het Rijk verkregen van € 5.000,- per chalet vanuit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen 2021. Een voorwaarde is dat onder de hoogste aftoppingsgrens moet worden verhuurd (€ 693,60, prijspeil 2023). De subsidie wordt in principe aan Wonen Limburg beschikbaar gesteld, wanneer aan de voorwaarden kan worden voldaan. Wanneer hier meer duidelijkheid over is verkregen dan volgt hierover eerst een voorstel aan de raad.

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Participatie

Het plan is tot stand gekomen in overleg met de gegadigden.

Voor de omwonenden en belanghebbenden heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden aan het begin van de periode dat het plan ter inzage is gelegd.

Communicatie

Het college heeft op 15 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 december 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Achtkantmolen' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPAchtkantmolen-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentebled (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 21 februari 2024 zal het plan naar verwachting medio april 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

Voor de locaties Weijerbeemd, Kraanheuvel, Uilenweg en Vijverhof bestaat ook een behoefte aan uitbreiding overeenkomstig de eerder uitgevoerde inventarisatie. Gaandeweg het traject zal op basis van de gesprekken met de gegadigden blijken wat de daadwerkelijke behoefte is. Op basis daarvan worden wijzigingen van het Omgevingsplan voorgelegd ter besluitvorming.

Bijlage(n)

Openbaar

- 01 Bp. Achtkantmolen – Toelichting
- 02 Bp. Achtkantmolen – Regels
- 03 Bp. Achtkantmolen – Verbeelding
- 04 Bijlagen bij de toelichting – Bijlage 1 Bodemonderzoek
- 05 Bijlagen bij de toelichting – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- 06 Bijlagen bij de toelichting – Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid
- 07 Bijlagen bij de toelichting – Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico
- 08 Bijlagen bij de toelichting – Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio
- 09 Bijlagen bij de toelichting – Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek
- 10 Reactie provincie Limburg
- 11 Zienswijze

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

gemeentesecretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2316265

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 15 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 16 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 december 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Achtkantmolen', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding met in totaal vier chalets/woningen voor de doelgroep woonwagenbewoners van de locatie aan de Achtkantmolen. De voorgenomen uitbreiding vindt plaats tussen de bestaande chalets en de Helmondseweg.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPAchtkantmolen-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Achtkantmolen' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 31 oktober 2023 op 15 november 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 16 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 27 december 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze van Goorts en Coppens VOF, Postbus 971, 5700 AZ Helmond d.d. 22 december 2023, ingekomen 29 december 2023.

De zienswijze is ingediend namens een bewoonster van de Buitenwiek.

- 1. Er is onvoldoende rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van cliënte van indiener zodat er geen sprake meer zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.*
- 2. De strook tussen het perceel van cliënte van indiener en de nieuw geprojecteerde woningen behoudt ten onrechte de huidige woonbestemming waardoor er bouwmogelijkheden ontstaan als gevolg van de nieuwbouw, direct grenzend tegen het perceel van cliënte van indiener, die kunnen worden benut. Genoemd worden bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, een tuin, tennisbaan, zwembad en terras. Gesteld wordt dat het planologisch kader hiervoor de mogelijkheid biedt.*
- 3. Er vindt een schending van privacy plaats nu er geen gebruiksverbod dan wel voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen dat geen ramen worden gesitueerd in de zuidgevel c.q. de gevel het dichtst bij de woning van cliënte van indiener. Hierdoor zullen toekomstige bewoners direct zicht op het perceel en de woning van cliënte van indiener hebben, hetgeen zeer onwenselijk is. De huidige chaletwoningen hebben geen ramen op de verdieping. Hierop zou aangesloten moeten worden met het nieuwe plan. Dit betekent dat het toestaan van een verdieping uitgesloten zou moeten worden of in ieder geval verankerd moet worden dat er geen ramen kunnen worden gesitueerd op de verdieping aan de achterzijde. Verder ontstaat de mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen tot op de perceelsgrens van de woning van cliënte van indiener met ramen die gesitueerd worden binnen 2 m van de perceelsgrens, dit is in strijd met artikel 5:50 BW.*
- 4. De afwijkingsregels maken de bouw van kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen mogelijk. Hierbij heeft geen belangenafweging plaats gevonden met betrekking van behoud van een goed woon- en leefklimaat. Dit dient bij de vaststelling van het plan afgewogen te worden, dat is niet gebeurd.*
- 5. Er is sprake van rechtsonzekerheid door een te ruime omschrijving van de mogelijkheden. Genoemd worden: bouwwerken welke qua aard passen (artikel 4.2.1) en geen maximale bouwhoogte van de zonnevolgsystemen en zonnepanelen, het aantal van 3 is onduidelijk (totaal of per categorie) en de (landschappelijke) inpassing in relatie tot verrommeling (artikel 9.2).*
- 6. Het behoud van de situering van de voorgevel en oriëntatie van de woning op de voorgevelrooilijn is onvoldoende geborgd, dit is in het huidige plan wel het geval. Een regel met betrekking tot de voorgevelrooilijn ontbreekt.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De locatie van de ontwikkeling ligt in een bestaande woonwijk. Het is bij de ontwikkeling van woonwijken een stedenbouwkundig uitgangspunt dat woningen zodanig georiënteerd worden dat achtertuinen grenzen aan achtertuinen en dat de voorgevel van een woning op de openbare ruimte wordt georiënteerd. Voorliggend plan betreft een bestemmingsplan dat gemaakt is voor de nieuwbouw van woningen. Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' betreft een conserverend plan, het legt een bestaande situatie vast. In die zin verschillen beide plannen op onderdelen voor wat betreft de regels en verbeelding.

Uiteindelijk worden de regels weer ineen gevlochten, wanneer er sprake is van een bestaande situatie. Verder is het algemeen gebruikelijk dat achtertuinen direct aan elkaar grenzen. Bij de aanleg van woonwagenlocaties is er destijds voor gekozen een groenstrook van 5 m breed in acht te nemen tussen de woonwagenlocatie en andere woningen. Dat is in voorliggende situatie ook het geval.

1. Ons inziens is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt onderstaand in de reactie op de zienswijze nader onderbouwd.
2. De strook tussen de nieuw uit te geven bouwkavels en het perceel van cliënte van indiener wordt niet uitgegeven. Het wordt zodoende ook geen onderdeel van een bouwperceel. De door indiener aangegeven vrees voor bouwmogelijkheden waarvan gebruik zou kunnen worden gemaakt is dan ook niet aan de orde. Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt de betreffende strook van 5 m breed toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan en wordt de bestemming gewijzigd van 'Wonen' in 'Verkeer', zodat de planologische regeling gelijk getrokken wordt met de zone tussen de overige chalets en standplaats enerzijds en de woningen aan de Buitenwiek anderzijds. Met cliënte van indiener is afgesproken dat in overleg met haar hoog afschermend groen wordt aangeplant in de groenstrook van 5 m breed tussen de bouwkavels en het perceel van cliënte van indiener. Bij een hoogte van tenminste 4 m wordt mogelijke inkijk teniet gedaan. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden op de bouwpercelen wordt bij nader inzien de mogelijkheid voor een tennisbaan geschrapt. De bouwpercelen zijn te klein voor de aanleg van tennisbanen. De mogelijkheden voor een zwembad, tuin en terras blijven behouden. Dit zijn gebruikelijke voorzieningen bij een grondgebonden woning.
3. Het bestemmingsplan voorziet aan de zijde van het perceel van cliënte van indiener in de mogelijkheid voor de bouw van twee chalets met één verdieping. Door de mogelijkheid te benutten voor de bouw in 2 bouwlagen, overigens met een laag aangesnelde kap nu de goothoogte is vastgelegd op 4,5 m, wordt het bebouwd oppervlak kleiner en resteert er meer buitenruimte. Het is algemeen gebruikelijk dat er in meer verdiepingen gebouwd wordt, zeker wanneer er sprake is van een meerpersoons huishouden. De bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 7 m. Een tweede verdieping is zodoende niet mogelijk. De nabijgelegen chalets hebben weliswaar een zolderverdieping, het bestemmingsplan laat het gebruik ten dienste van het wonen toe, zoals bijvoorbeeld als slaapkamer. Dakramen zouden zelfs vergunning vrij kunnen worden aangebracht. De afstand tussen de achtergevel van het dichtstbijzijnde nieuw te bouwen chalets en de achtergevel van de woning van cliënte van indiener, die schuin weg loopt, bedraagt minimaal 20 m. De afstand tussen de bestaande chalets en de daarachter gelegen woningen aan de Buitenwiek bedraagt eveneens ca. 20 m. Er kan zodoende wel degelijk gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu, nu de situatie vergelijkbaar is. In veel andere situaties in Weert is de afstand tussen de woningen kleiner en kan er aan beide zijden in twee verdiepingen met kap worden gebouwd, dus hoger, zoals bij de woning van cliënte van indiener het geval is. Daarbij speelt de aanwezigheid van een groenstrook van 5 m breed tussen de percelen. In de meeste situaties in Weert grenzen achtertuinen direct aan elkaar. Verder wordt overwogen dat er sprake is van robuust afschermend hoog opgaand groen in de tuin van cliënte van indiener. Ons inziens is er geen sprake van inkijk. Daarnaast is afgesproken dat in overleg met cliënte van indiener hoog afschermend groen wordt geplant in de groenstrook van 5 m breed tussen de bouwkavels en het perceel van cliënte van indiener. De mogelijkheid van ramen in de achtergevel, ook op de verdieping, wordt niet onmogelijk gemaakt dan wel geschrapt. Ramen in een achtergevel bij een woning zijn algemeen gebruikelijk en kunnen in een aantal gevallen zelfs vergunning vrij worden gerealiseerd. Gelet op de afstand tussen het bouwvlak en het perceel van cliënte van indiener, minimaal 8 m, wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek.

4. De gemeente heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. De mogelijkheid voor zonnepanelen, een zonnevolgsysteem of een kleine windturbine maakt daar onderdeel van uit. Incidenteel wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en wij willen de mogelijkheid dan ook behouden. Dit mede om rechtsongelijkheid te voorkomen, nu de mogelijkheid planologisch bij alle woningen in Weert is geregeld. Aan de afwijking voor een kleine windturbine is de voorwaarde gekoppeld dat deze geen hinder mag veroorzaken voor omwonenden. Daarmee vindt nog een afweging plaats bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Dit is mede afhankelijk van het type kleine windturbine. Daarom kan de afweging niet vooraf worden gedaan.
5. In artikel 4.2.1 is een algemene omschrijving van de bouwregels opgenomen. Binnen de regels voor het bouwvlak (4.2.4), de aanduiding 'bijgebouwen (4.2.5) en de overige regels (4.2.6) is exact omschreven welke gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. De maximale bouwhoogte van een zonnevolgsysteem of een zonnepaneel op een bouwwerk geen gebouw zijnde is vastgelegd in artikel 9.2 sub c. In artikel 9.2 sub d. is ons inziens duidelijk aangegeven dat er in totaal maximaal 3 kleine windturbines, zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten. De woorden 'in totaal' en 'of' onderstrepen dit. Landschappelijke inpassing is met name aan de orde op grote percelen en in het buitengebied. De mate van verrommeling heeft een relatie met reeds aanwezige gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit dient per situatie beoordeeld te worden.
6. De voorgevel van de nieuw te bouwen chalets dient in of evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de aan de weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht. Niet duidelijk is waar de veronderstelling vandaan komt dat de oriëntatie van een nieuw gebouwd chalet wijzigt. Dit kan ons inziens alleen aan de orde zijn bij sloop en nieuwbouw. Van een nieuw chalet is dit niet op heel korte termijn te verwachten. Zoals eerder aangegeven worden de regels bij een volgende actualisatie ineen gevlochten en wordt dan uitgegaan van een bestaande situatie.

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan. In artikel 4.2.1 wordt 'tennisbanen' geschrapt. De strook grond met de bestemming 'Wonen' tussen het perceel van cliënte van indiener en het ontwerp bestemmingsplan 'Achtkantmolen' wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan 'Achtkantmolen' en de bestemming wordt gewijzigd in 'Verkeer'. Verder wordt in overleg met cliënte van indiener hoog afschermend groen geplant in de groenstrook tussen de bouw kavels en het perceel van betrokkene.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPAchtkantmolen-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Achtkantmolen' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 februari 2024.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken