

Nummer raadsvoorstel: DJ-2465219

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 6 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136', 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 www.ruimtelijkeplannen.nl (tot en met 31 december 2023) en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document> (vanaf 1 januari 2024).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Bocholterweg 136 te 6006 TP Weert. Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van horecavoorziening De Paol tot 19 woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan plan is NL.IMRO.0988.BPTromplaanongenr-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 'Bocholterweg 136' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Bocholterweg 136' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 28 november 2023 op 6 december 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 januari 2024 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 een zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van indieners. 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 bewoners Bocholterweg d.d. 15 januari 2024, ingekomen 16 januari 2024

De bewoners zijn eigenaren van de agrarische gronden aangrenzend aan het plangebied van de ontwikkeling.

Spuitzone

De nieuwe woonbestemming binnen het ontwerp bestemmingsplan is voorzien aangrenzend aan de agrarische percelen van indieners. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is helaas af en toe nodig, bij gebruik van de gronden voor maïs- of aardappelteelt. Dit kan leiden tot problemen met betrekking tot gezondheid en veiligheid van de toekomstige bewoners. De gangbare spuitcirkel is 50 m. De bedrijfsvoering van het bedrijf van indieners kan worden belemmerd door het nieuwe bestemmingsplan. Om af te wijken van de afstand van 50 m dienen goed onderbouwde voorzorgsmaatregelen te worden genomen. Dit is het plan onvoldoende gedaan. Dit blijkt ook uit jurisprudentie. Tijdens de participatieavond is dit ingebracht. Tijdens een overleg met de initiatiefnemers voor afloop van de zienswijze termijn is afgesproken dat er een zienswijze wordt ingediend en zijn door indieners mogelijke oplossingen aangedragen. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat de afstand van de agrarische percelen tot de bestemming wonen groter wordt, een afstand van 20-30 meter met aanvullende maatregelen kan misschien juridisch houdbaar zijn.

Inpassingsplan

In het inpassingsplan staan bomen en hagen op de erfgrens ingetekend. Indieners zijn van mening dat onderhoud van de hagen vanaf het eigen terrein kan worden gedaan. Bomen dienen volgens de APV op een halve meter van de erfgrens te staan.

Verzocht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiermee rekening te houden. Indieners zijn bereid hierover in gesprek te gaan om alternatieven te bespreken.

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

Spuitzone

Ten aanzien van de spuitzone heeft overleg plaats gevonden tussen indieners en initiatiefnemer. Dit overleg heeft geresulteerd in een aanpassing van het plan, waardoor de woningen met bijbehorende tuinen niet meer rechtstreeks grenzen aan de agrarische gronden. Er is geschoven met de positie van de bouwblokken, waardoor de afstand tot het agrarisch gebied groter is geworden. Dientengevolge is ook de situering van het parkeerterrein aangepast. De zijden van het plangebied welke zijn gericht naar de weilanden worden voorzien van een dichte groene afscheiding in de vorm van een beukenhaag of gemengde haag met een hoogte van 2 meter. Deze maatregelen maken onderdeel uit van het landschappelijk inrichtingsplan en worden op die wijze middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de planregels. Hierdoor is de aanleg en instandhouding geborgd. Verder zijn door initiatiefnemer en de eigenaar van de landbouwgronden afspraken gemaakt over gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 25 meter vanuit de gevels van de nieuwe woningen. Door deze afstand aan te houden en in combinatie met de driftwerende hagen langs de landbouwgronden, wordt het gezondheidsrisico tot een minimum beperkt waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Inpassingsplan

De situering van bomen en hagen is aangepast zodat er een zone van 1,5 m is aangehouden tussen de bomen en hagen en de erfgrens. Hiermee kan het onderhoud op eigen terrein plaats vinden en wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak voor 3 woningen aan de zuidzijde van het plangebied komt te vervallen. Het bouwvlak voor 3 woningen aan de westzijde van het plangebied wordt verschoven in oostelijke richting en verlengd waardoor er ruimte is voor 5 woningen binnen het bouwvlak. De gevellijn van dit bouwvlak is op de verbeelding en in de regels (ingevoegd artikel 4.2.5 sub b.) van het bestemmingsplan vastgelegd. De aanduiding 'bijgebouwen' bij het bouwvlak voor 3 woningen in het midden van het plangebied wordt verplaatst van de noordzijde naar de zuidzijde van het bouwvlak. Door de gewijzigde situering van het bouwvlak ontstaat er ruimte om de aanduiding 'bijgebouwen' bij het bouwvlak voor 10 woningen te verruimen. Als gevolg van de wijzigingen is de bergingscapaciteit aangepast naar 172 m² (artikel 4.2.4), dit was 195 m³. Tot slot zijn de bijlagen 1, 2. en 3. bij de planregels gewijzigd op basis van het aangepaste planvoornemen.

Ambtshalve wordt overwogen dat in het ontwerp bestemmingsplan abusievelijk een bouwhoogte van 4 m is opgenomen voor het bouwvlak met 4 woningen in het midden van het plangebied. Dit wordt gewijzigd in 9 m. De goothoogte van dit bouwvlak wordt gewijzigd van 3,5 m in het ontwerp bestemmingsplan naar 3 m in het vastgestelde bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Bocholderweg 136' 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 'Bocholderweg 136' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPBocholderweg136-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bocholderweg 136' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Bocholderweg 136'.
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.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juni 2024.

De griffier,

De voorzitter,