

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD

d.d. 02 NOV 2010



datum vergadering: 9 november 2010	portefeuillehouder: Wethouder Pekema	agendanummer: 07 volgnummer: 7593
onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Aijen.		

raadsvoorstel:

Bergen, 5 oktober 2010

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor

1. In te stemmen met de vaststelling van de "Zienswijzennota bestemmingsplan Aijen, d.d. 5 oktober 2010;
2. Het bestemmingsplan Aijen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Aijen geen exploitatieplan vast te stellen.

Bergen, 2 november 2010

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor

1. Bij de bestemming "wonen" in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid toe te voegen voor woningsplitsing;

raadsbesluit:

De raad van de gemeente Bergen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2010 en 2 november 2010

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

besluit

1. In te stemmen met de vaststelling van de "Zienswijzennota bestemmingsplan Aijen, d.d. 5 oktober 2010;
2. Het bestemmingsplan Aijen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1;
3. Het bestemmingsplan Aijen gewijzigd vast te stellen, met toevoeging van een ontheffingsmogelijkheid voor woningsplitsing bij de bestemming "wonen".
4. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Aijen geen exploitatieplan vast te stellen.

De griffier,

W.P.G.M. Scheepens

de voorzitter,

C.W.H.M. Klaverdijk

Toelichting

Samenvatting

De zienswijzenprocedure van het bestemmingsplan Aijen is doorlopen. Dit betekent dat het plan nu vastgesteld kan worden.

Inleiding/beoogd effect

Voor de kern Aijen geldt nu nog een bestemmingsplan uit 1984, namelijk het plan "Kom Aijen 1984". Inmiddels is dit bestemmingsplan verouderd. De bestemmingsregelingen zijn niet meer actueel en er zijn diverse vrijstellingen verleend. Met het actualiseren van het bestemmingsplan Aijen willen we graag het plan weer up-to-date maken. Ook worden de bebouwingsmogelijkheden verruimd en wordt het aantal bestemmingen teruggebracht. Op deze manier willen we de rechtszekerheid voor de burger verbeteren en de mogelijkheden met name voor aan- en bouwen vergroten. Het nieuwe plan voor Aijen bestaat de gehele kern van Aijen.

Het nieuwe komplan voor Aijen is een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn maar spaarzaam meegenomen. Voorbeeld hiervan is de mogelijkheid voor de realisatie van 5 woningen na sloop van de kassen op het perceel Wethouder Kortingsstraat 19.

Overwegingen

In het navolgende wordt ingegaan op de procedure die inmiddels doorlopen is.

Inspraakprocedure vooroverleg.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 13 maart 2008 tot en met 23 april 2008 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Ook is het plan ten behoeve van het vooroverleg naar de diverse instanties gestuurd. Dit heeft enkele reacties opgeleverd. Op 14 oktober 2008 heeft ons college ingestemd met de Nota inspraakreacties en zijn alle reacties beantwoord en vervolgens verwerkt. Een verdere toelichting over de verwerking van de inspraakreacties en de reacties op het vooroverleg vindt u in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijzenprocedure.

Na afronding van de inspraakprocedure en behandeling van de provinciale vooroverlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Hierin zijn de resultaten van de beoordeling van de inspraakreacties verwerkt. Het ontwerp bestemmingsplan Aijen heeft in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen van 29 april 2010 tot en met 9 juni 2010. In totaal zijn er 9 zienswijzen ingekomen. Deze zijn allen tijdig ontvangen. In de bijgevoegde zienswijzennota wordt per zienswijze een beoordeling gegeven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op diverse onderdelen gewijzigd vast te stellen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen vastgesteld. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt korthedshalve verwezen naar de concept zienswijzennota.

Wet ruimtelijke ordening.

Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening. Dit plan is tot stand gekomen onder deze nieuwe wet. Dit betekent dat het plan niet meer goedgekeurd hoeft te worden door het college van gedeputeerde staten van Limburg. Ervan uitgaande dat uw raad overgaat tot vaststelling van het plan, heeft dit tot gevolg dat het plan na afloop van de beroepstermijn normalitair direct in werking treedt. De inwerkingtreding kan slechts worden opgeschort indien een verzoek om voorlopige voorziening door de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt toegewezen.

Daarnaast bevat de nieuwe wet in afdeling 6.4 regels inzake de grondexploitatie. Uitgangspunt is dat uw raad altijd een exploitatieplan dient vast te stellen en wel gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een instrument waarmee het gemeentebestuur bepaalde kosten die door haar worden gemaakt kan verhalen op de initiatiefnemer. In een aantal gevallen kan een exploitatieplan achterwege blijven. Het gaat dan om gevallen waarin het verhaal van de kosten op een andere wijze afdoende is verzekerd. (artikel 6.12 lid 2 sub a Wro). In dit bestemmingsplan

wordt er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt op het perceel Wethouder Kortingstraat 19. Hier wordt de bestemming 'agrarische doeleinden, deels gewijzigd in een directe bouwtitel voor 5 woningen. Met de initiatiefnemer van dit plan is apart een exploitatieovereenkomst afgesloten. Verder zijn er in het plan voor een aantal percelen wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee potentieel nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreëerd. De wet biedt de mogelijkheid om in dit kader een exploitatieplan vast te stellen of, wanneer dit de voorkeur van de partijen heeft, vooraf een overeenkomst te sluiten. Hierdoor is er nu geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Conform bijgevoegde zienswijzennota wordt uw gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan Aijen gewijzigd vast te stellen.

Communicatie

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden afzonderlijk schriftelijk geïnformeerd omtrent de voorgenomen beantwoording van de zienswijzen, waarbij tevens beperkt gebruik kan worden gemaakt van het spreekrecht tijdens de vergadering van de commissie Grondgebiedszaken op 27 oktober 2010. In de brief wordt tevens gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van uw raad.

Juridische aspecten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Aijen gewijzigd vast te stellen. Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Geen bijzonderheden. Budget voor de aanpassing van het plan is beschikbaar.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de vaststelling van de "Zienswijzennota bestemmingsplan Aijen, d.d. 5 oktober 2010;
2. Het bestemmingsplan Aijen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Aijen geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,



de burgemeester,



Bijlage(n)

- Nota inspraakreacties bestemmingsplan Aijen.
- Zienswijzennota bestemmingsplan Aijen.
- Ontwerp bestemmingsplan Aijen.

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Aijen' 05-10-2010

Eindverslag zienswijzen bestemmingsplan Aijen.

Procedure

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Aijen' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken, van 29 april 2010 tot en met 9 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Bergen en is eveneens via de gemeentelijke website langs digitale weg beschikbaar gesteld. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Ingediende zienswijzen

In totaal zijn er 9 zienswijzen ingekomen. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzen, zijn er nog enkele aanpassingen die de gemeente zelf op het plan heeft. Deze ambtshalve wijzigingen staan na de behandeling van de zienswijzen onder het kopje 'ambtshalve wijzigingen' weergegeven.

Zienswijzen.

1. De heer Simons en mevrouw Mooren, de heer Janssen en mevrouw Ponjee, De heer Peeters en mevrouw Arts, p/a Aijenseweg 28A, 5854 PT te Aijen (d.d. 10 mei 2010, ingekomen 17 mei 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

De bebouwingslijn aan de wegzijde van de panden Aijenseweg 28a, 30 en 30a dient de huidige voorgevelliijn te volgen. De uitstulping bij 28a is niet juist weergegeven, deze moet aan de linkerkant.

Door de bebouwingslijn zoals we die in de bijlage is aangegeven te hanteren kan er eventueel een carport naar de weg gesitueerd worden waardoor er minder verharding nodig is.

Reactie van de gemeente:

De rooilijn bij de woningen Aijenseweg 28a, 30 en 30a verspringt inderdaad op de verbeelding. Deze woningen liggen verder naar achteren dan de naastgelegen woningen nummer 28 en 32. Het is niet wenselijk zoals door nu wordt gevraagd om de rooilijn zo ver naar voren te leggen dat deze gelijk komt te liggen met de woningen Aijenseweg 28 en 30. Hiervoor zijn diverse redenen:

- De rooilijn die in het bestemmingsplan wordt aangegeven komt overeen met huidige rooilijn van de woningen. De voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan omschrijven welke bouw mogelijkheden er zijn binnen dit bouwvlak. Door de rooilijn zo ver naar voren te verplaatsen als wordt voorgesteld ontstaan er ongewenste bouw mogelijkheden voor de voorgevels voor deze woningen.
- De bouw mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan worden al verruimd. Het betreft dan wel het bouwen achter de woning en bijbouwen bij de woning. Dit biedt voldoende mogelijkheden.
- Langs de Aijenseweg staan voornamelijk vrijstaande woningen. Deze staan niet allemaal even ver van de weg, maar verspringen. Dit is vanuit het verleden zo ontstaan en is juist eigen aan het karakter van deze weg. Het is ook vanuit dit oogpunt niet wenselijk de rooilijn van al deze woningen gelijk te trekken.
- De rooilijn van alle bestaande woningen is daar gelegd waar de voorgevel van de woning zich nu bevindt. Dit is in het hele bestemmingsplan zo aangehouden. Het schept een precedent om in dit geval de rooilijn verder naar voren te leggen.

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld om de rooilijn niet zo ver naar voren te leggen als wordt voorgesteld.

In de reactie wordt ook aangegeven dat de "uitstulping" bij de woning Aijenseweg 28a niet goed is weergegeven. Dit klopt (zie ook bijgevoegde luchtfoto). Het is zelfs zo dat er een stuk is aangebouwd bij deze woning en dat dit stuk nu niet binnen de rooilijn valt. De rooilijn bij deze woning dient daarop te worden aangepast. De rooilijn moet dan ook naar voren worden gelegd op in een rechte lijn ter hoogte van de huidige nieuwe rooilijn van de woning. Hiertegen bestaat vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen bezwaar omdat er slechts een klein deel van het hoofdgebouw nu nog niet tegen de rooilijn aangebouwd is.

Bij de woning Aijenseweg nummer 30a verspringt de rooilijn ook. Hier is de reden echter een garage die voor de voorgevel van de woning staat. Het is in deze situatie niet gewenst de rooilijn van het hoofdgebouw gelijk te trekken met de rooilijn van het bijgebouw. Hier dient de rooilijn dan ook te blijven zoals die nu in het plan is.

Voorstel is dan ook om deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de rooilijn alleen aan te passen bij de woning Aijenseweg 28a, zodat deze daar niet meer inspringt en komt te liggen op de huidige voorgevel van de woning. Verder dient de rooilijn ongewijzigd te worden gelaten.

2. Van Aerssen en Zegers, Aijen 2, 5854 PR te Bergen (d.d. 19 mei 2010, ingekomen 1 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Verzoek is om de bestemming van het perceel Aijen 2 te wijzigen. In het oude plan was er op het perceel nog bouwgrond en nu niet meer (zie bijlage).

Reactie van de gemeente:

In het huidige bestemmingsplan van Aijen is er inderdaad nog een bouwmogelijkheid opgenomen op het perceel Aijen 2. Dit is ook bij de zienswijzenprocedure geconstateerd. Op 14 oktober 2008 is al naar aanleiding van de zienswijze besloten voor dit perceel de bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning op de verbeelding op te nemen. Nu blijkt echter dat deze mogelijkheid niet op de nieuwe verbeelding is aangegeven. Dit is onjuist.

Voorstel is dan ook om deze zienswijze gegrond te verklaren en op het perceel Aijen 2 een aanduiding op de verbeelding op te nemen dat er een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden met dezelfde goot en bouwhoogte als er nu geldt voor de reeds aanwezige woning (respectievelijk 3,5/6 meter).

3. De heer Fleuren en de heer Thissen, Aijen 8 en Aijen 10, 5854 PR Bergen (d.d. 31 mei 2010, ingekomen 1 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Bezwaar tegen de realisatie van 5 woningen aan de Wethouder Kortingsstraat 19 om een aantal redenen:

- Er wordt niet onderbouwd dat er behoefte is aan woningen. Er is nog ruimte genoeg voor de bouw van woningen in Aijen zonder deze 5.
- Er is een woning gepland direct achter de percelen Aijen 8 en 10. Dit tast de privacy aan, zorgt voor een waardevermindering, wekt beperkend bij verkoop en vervuult het uitzicht.
- De woningen worden te hoog en de grond wordt ook nog opgehoogd in verband met archeologie. Dit levert problemen op met afvoer van water en zorgt voor inkijk. Verzoek is dan ook om de goothoogte te beperken tot 3,5 meter en de bouwhoogte tot 6,5 meter. Dat past beter in het straatbeeld.

Reactie van de gemeente:

Bij het inwilligen van het verzoek tot herontwikkeling van het perceel Wethouder Kortingsstraat 19 is er bij de vertaling naar het nieuwe bestemmingsplan voor Aijen gebruik gemaakt van het schetsplan dat bij het principeverzoek van de Wethouder Kortingsstraat 19 was ingediend. Nu is te zien dat deze vertaling niet heeft geleid tot een nieuwe ruimtelijke situatie waar iedereen gelukkig mee is. De bezwaren van de bewoners van de percelen Aijen 8 en 10 richten zich tegen het

totale plan, maar met name op één woning die direct achter deze woningen gepland is (de woning direct achter de bestaande bedrijfswoning Wethouder Kortingsstraat 19). Naar aanleiding van de reactie van deze aanwonenden is met name de situering van deze ene woning nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Hierbij zijn we tot de conclusie gekomen dat de ligging van deze woning achter de bestaande woning om een aantal redenen niet ideaal is:

- De woning is gepland direct achter de bestaande bedrijfswoning. Deze woning heeft nu heel weinig achtertuin en het zou mooi zijn deze achtertuin ruimer te maken nu het kassenbedrijf wordt beëindigd. Deze mogelijkheid wordt teniet gedaan door hier een kavel in te plannen. Bij de bestaande woning zijn de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen nu door de kleine achtertuin beperkt. Het kan zo zijn dat de huidige eigenaar er geen problemen mee heeft, maar het zou goed zijn om deze woning voor de toekomst te voorzien van reële bouw mogelijkheden.
- Het bestaande garage/hobbyruimte bij de bedrijfswoning kan zonder de bouw van de nieuwe woning ook blijven bestaan. Die zou bij de bestaande bedrijfswoning getrokken kunnen worden zodat daar een ruime kavel ontstaat met een vrijstaande bedrijfswoning die goed past in de omgeving.
- De privacy van de omliggende woningen komt onder druk te staan als er een nieuwe woning achter de bestaande bedrijfswoning gebouwd gaat worden. Het bouwterrein moet worden opgehoogd waardoor het aannemelijk is dat de nieuwe woning hoger komt te liggen dan de omgeving. Hierdoor ontstaat het gevaar dat de privacy van de omwonenden wordt aangetast.
- De bebouwingsdichtheid in Aijen is niet erg groot. Om op deze locatie nu een extra vrijstaande woning (met evt bijgebouwen) te realiseren op zo'n korte afstand van de bestaande woningen doet de ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt behaald bij de sloop van de kassen op het perceel Wethouder Kortingsstraat 19 voor een deel teniet.

Gezien het voorgaande stellen wij voor de vrijstaande woning direct achter de bedrijfswoning Wethouder Kortingsstraat 19 en de woningen van de aanwonenden Aijen 8 en 10 niet op die locatie te realiseren, maar hiervoor op het perceel Wethouder Kortingsstraat een betere locatie voor te vinden (hieronder bij punt 4 gaan wij hier nader op in gezien de reactie van de heer Hesens zelf over het perceel Wethouder Kortingsstraat 19).

Overigens kan het peil van de nieuwe woningen inderdaad hoger komen te liggen dan de woningen aan de Aijenseweg. De initiatiefnemer is echter verplicht zorg te dragen voor een goede afvoer van het schoon water op eigen terrein. Op deze manier zal overlast op de omliggende terreinen worden voorkomen.

Tenslotte wordt er verzocht de goothoogtes in het plangebied te verlagen. De invloed hiervan zal minder zijn nu de woning direct achter de bedrijfswoning komt te vervallen. Door de initiatiefnemer is aangegeven in de aanvullende informatie die hij in reactie op de zienswijzen heeft gestuurd dat hij bereid is de goothoogte te verlagen van 6,5 naar 5,5 meter.

Gezien het voorgaande stellen wij voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de vrijstaande woning direct achter de bestaande woning Wethouder Kortingsstraat 19 elders in het plangebied onder te brengen en de maximale goothoogte van de te bouwen woningen te verlagen naar 5,5 meter.

4. De heer Hesens, Wethouder Kortingsstraat 19 5854 PN Bergen (d.d.9 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Bezwaar tegen de plannen voor 5 woningen op het perceel Wethouder Kortingsstraat 19 zoals die nu in het bestemmingsplan zitten. Op het perceel is nu rekening gehouden met de realisatie van in totaal 5 woningen. Er komt er één achter de bestaande bedrijfswoning en vervolgens 4 op de locatie van de huidige kas. Echter op de locatie van de kas kunnen er makkelijk 5 of 6. Dit is nader onderbouwd met een aparte aanvulling op deze brief. Ook is aangegeven dat mocht deze zienswijze een gevaar vormen voor de verdere procedure dan bestaat de bereidheid deze in te trekken.

Reactie van de gemeente:

De initiatiefnemer van de sloop van de kas en de realisatie van 5 woningen op die locatie heeft zelf gereageerd op het nieuwe plan omdat hij van mening is dat er op het perceel makkelijk meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Op de locatie van de kas denkt hij aan 5 á 6 woningen in plaats van aan 4 woningen zoals die nu in het plan zitten. Met woning achter de huidige bedrijfswoning komt het totale aantal woningen dan op 6 of 7.

Gezien de bezwaren die er bestaan tegenover de woning achter de bestaande bedrijfswoning is naar aanleiding van de hierboven behandelde zienswijze aangegeven dat deze bij nader inzien ruimtelijk gezien minder gewenst is en dat het de voorkeur verdient om deze woning elders in het plangebied onder te brengen.

Door de initiatiefnemer is er een nieuw verkavelingsvoorstel ingediend waarin er naast de woning achter de bedrijfswoning op de rest van het perceel 5 woningen zijn ingetekend. Uit dit verkavelingsvoorstel blijkt dat er inderdaad op het perceel ruimte is voor 5 vrijstaande woningen. Hieruit blijkt ook dat het goed mogelijk is de geplande woning achter de bestaande bedrijfswoning elders in het plangebied te realiseren.

De verkaveling/rooilijn van het plangebied kan naar aanleiding hiervan worden aangepast conform het verkavelingsvoorstel van de initiatiefnemer (met uitzondering van de woning die gepland is achter de bestaande bedrijfswoning. De weg het plangebied in kan nog verplaatst worden omdat er meer ruimte ontstaat aan de kant van de Woning Wethouder Kortingsstraat 19.

In de aanvulling op de zienswijze wordt aangeboden gedeeltelijk aan de zienswijzen van de aanwonenden tegemoet te komen. De bereidheid bestaat om de goothoogte te verlagen van 6,5 naar 5,5 meter. Ook wordt aangeboden de richting van het dakvlak aan te passen.

Het verlagen van de goothoogte komt tegemoet aan de wensen van de omwonenden en het is daarom goed om dit in het plan te verwerken. Het regelen van de richting van het dakvlak kan niet voorkomen dat er vanuit de zolder/topgevel zicht ontstaat op nabijgelegen woningen. Het oprichten van een dakkapel op zolder kan dan immers nog wel.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de bouw van 5 woningen mogelijk te maken op het perceel waar nu de kas staat. De verkaveling rooilijn zal hiervoor worden aangepast. Door het laten vervallen van de woning achter de bestaande bedrijfswoning als gevolg van de daartegen ingediende zienswijzen blijft het totale aantal woningen 5. Conform het aanbod van de initiatiefnemer zal de goothoogte verlaagd worden van 6,5 naar 5,5 meter.

5. Familie Botden, Wethouder Kortingsstraat 8, 5854 PN te Aijen (d.d. 3 juni 2010, ingekomen 4 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze,
Reactie op de wijziging van de percelen T2385 en T2386.

T2385.

Verzoek om de bebouwing op dit perceel meer dan de aangegeven 2,5 meter vanaf de erf scheiding te plaatsen. Bij voorkeur minimaal 6 meter. Reden hiervoor is om het aanzicht van het monumentale pand Wethouder Kortingsstraat 8 in ere te houden.

T2386.

Verandert van een 2 onder één kap in twee vrijstaande woningen. Verzoek om te regelen dat er een minimale tussenruimte tussen hoofd- en bijgebouwen komt van 10 meter. Dit om te voorkomen dat er een dichte solide muur van bebouwing komt. Tevens het verzoek om te regelen dat deze woningen op de rooilijn van de Aijenseweg worden gebouwd.

Reactie van de gemeente m.b.t. het perceel T2385:

Dit perceel ligt direct naast het perceel Wethouder Kortingsstraat 8 (zie luchtfoto bij de zienswijze). Op dit perceel kan één vrijstaande woning gerealiseerd worden. Volgens de voorschriften

behorende bij de bestemming 'Wonen' geldt er een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van minimaal 2,5 meter. Dit betreft een uniforme regeling die geldt voor alle vrijstaande woningen in de nieuwe bestemmingsplannen. Het is niet wenselijk om af te wijken van deze regeling. Het is juist de bedoeling van de actualisering van onze bestemmingsplannen om de bebouwingsregels van onze plannen zo uniform mogelijk te maken (uitzonderingen daar gelaten). Het is niet wenselijk om voor deze situatie een uitzondering te maken en voor deze woning een afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan te houden van minimaal 6 meter zoals hier verzocht wordt. Het schept een precedent en bovendien is dit onnodig beperkend ten opzichte van de kavel voor de nog te bouwen vrijstaande woning.

Reactie van de gemeente m.b.t. het perceel T2386:

Dit perceel ligt achter de woningen Wethouder Kortingstraat 6 en 8. Het is mogelijk om hier twee vrijstaande woningen op te realiseren. Ten eerste wordt verzocht om te regelen dat er een minimale afstand tussen de hoofd- en bijgebouwen wordt aangehouden van minimaal 10 meter. Dit is een regeling die afwijkt van de uniforme regeling die er voor vrijstaande woningen geldt. Om de hierboven al genoemde redenen zijn we er geen voorstander af te wijken van deze regeling. Bovendien is het bouwperceel vanaf de bouwgrans niet zo diep dat dit een reële afstand is. De diepte is ca. 28 meter (zie hiervoor ook de ambtshalve wijziging ten aanzien van dit perceel). Op deze perceeldiepte is het nauwelijks mogelijk om een minimale afstand van 10 meter tussen hoofd- en bijgebouw aan te houden. Een vrijstaande woning mag immers al 15 meter diep zijn. Dan blijft er wel heel weinig ruimte over voor de bijgebouwen. Deze regeling is te beperkend voor deze kavels. Gevreesd wordt voor een solide muur van bebouwing, maar juist bij de realisatie van twee vrijstaande woningen zal er tussen beide woningen afstand gehouden moeten worden. Dit zal niet leiden tot een muur van bebouwing.

Tevens wordt verzocht om te regelen dat de woningen op de rooilijn van de Aijenseweg worden gebouwd. Het is echter met een speciale reden gekozen voor deze rooilijn. Er is nogal wat hoogteverschil tussen de kavels en de Aijenseweg. Als we de grens van het bouwvlak dichter op de weg leggen zal het heel lastig worden om de woningen op een goede manier op de weg aan te laten sluiten. Om deze reden is het beter om de rooilijn neer te leggen waar die nu ligt.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Maeszicht, de heer van den Hurk, Aijenseweg 20b, 5854 PT Bergen (d.d.26 mei 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Er is ontheffing verleend voor de exploitatie van een horecapand. Dit is een groot succes en voorziet in een behoefte. Verzoek is een bestemming horeca/wonen. Een cafébedrijf is een klassiek voorbeeld van een bedrijf aan huis en zou daar dus ook onder moeten vallen.

Horeca is onmisbaar voor het toerisme. We gaan zeer zorgvuldig om met de belangen van de buren, maar vinden dat de huidige bestemming niet goed is bij eventuele conflictsituaties. Ook zijn nu grote investeringen gepleegd. De ontheffing biedt te weinig rechtszekerheid. Ook in het verband met een eventuele herindeling is een bestemming horeca/wonen van belang. De bestemming is dan eenduidig geformuleerd. Ook neemt dit de ongelijkheid weg ten opzichte van andere horecaondernemers.

Reactie van de gemeente:

Bij de beoordeling van deze reactie is aan het licht gekomen dat de aanduiding die er voor de activiteiten bij de heer van den Hurk in het bestemmingsplan Aijen is opgenomen is op het verkeerde perceel aangegeven. De aanduiding staat nu op het perceel Aijenseweg 20c in plaats van op het perceel Aijenseweg 20b. De aanduiding (sw-m) en (bb) die nu staat op het perceel Aijenseweg 20c hoort op 20b thuis. Het pand Aijenseweg 20b heeft daardoor nu alleen de bestemming 'wonen'. Deze aanduiding dient dan ook op het goede perceel te worden geplaatst.

Voor de activiteiten van de heer Van der Hurk is ontheffing verleend. Het betreft een ontheffing voor een bed & breakfast (3 kamers) en een huiskamerrestaurant (maximale oppervlakte 80 m²). Deze ontheffing is vertaald in het bestemmingsplan Aijen met een aanduiding (sw-m) en (bb) bij de bestemming 'wonen'. In de voorschriften is onder 'b' bij de bestemming wonen aangegeven: "een recreatieve nevenfunctie in de vorm van een bed & breakfast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bed en breakfast" en/of een huiskamerrestaurant met een maximale oppervlakte van

80m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – recreatieve nevenfunctie. Wij zijn van mening dat deze regeling een goede vertaling is van de verleende ontheffing. Met deze aanduiding ontstaat er eigenlijk de gewenste combinatie wonen/horeca waar in de zienswijze om wordt verzocht. Ook het punt van de rechtsonzekerheid waar op wordt gewezen wordt hiermee ondervangen. De verleende ontheffing wordt immers verankerd in het nieuwe bestemmingsplan.

In de zienswijze wordt betoogd dat horeca-activiteiten kunnen vallen onder een aan huis gebonden bedrijf en hiermee zou kunnen vallen onder de woonbestemming. Dit is echter niet het geval. Om deze reden is hiervoor dan ook een aparte aanduiding op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de aanduiding die nu ten onrechte op het perceel Aijenseweg 20c op het perceel Aijenseweg 20b te zetten. Hiermee ontstaat de gewenste combinatie horeca/wonen en is de ontheffing vertaald in het nieuwe bestemmingsplan wat de rechtszekerheid ten goede komt.

7. Familie van Wanroij, Oude Kerkstraat 1, 5854 AB Bergen (d.d. 6 juni 2010, ingekomen 8 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Bezwaar tegen de bestemming van de volgende percelen: T1155, T562-561. Allen hebben de bestemming agrarisch gebied. Hierover is in 2004 in 2006 al contact geweest met de gemeente en Rijkswaterstaat (zie bijlagen).

Met betrekking tot de percelen T652-561 zijn op termijn recreatieve activiteiten/ vakantiehuizen gepland.

Met betrekking tot T1155 zijn mogelijk erfgoedlogies/hotelactiviteiten gepland.

Verzoek is om hier in het plan rekening mee te houden.

Reactie van de gemeente:

Hieronder gaan we alleen in op de bestemming van de percelen T561 en 562. Deze percelen liggen bij Aijen. Het andere perceel ligt bij Bergen. De reactie hierover is dan ook meegenomen in de zienswijzennota die betrekking heeft op Bergen. We gaan hier dan ook in het kader van dit bestemmingsplan niet verder op in.

In de bijlage is op een kadastrale kaart aangegeven waar deze percelen precies liggen. Hierop is te zien dat deze percelen achter het perceel Aijenseweg 9 liggen. De betreffende percelen maken deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en vallen niet binnen het plangebied van Aijen. Alleen al om deze reden gaan wij hieronder niet verder in op deze zienswijze. Een afweging over eventuele plannen moeten los van dit plan gemaakt worden en relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied en niet bij het bestemmingsplan Aijen.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6200 MA Maastricht (d.d. 9 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Geconstateerd is dat het dit plan het perceel Wethouder Kortingsstraat 19 deels is bestemd voor wonen, terwijl dit perceel op het moment van vaststelling van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg op 24 juni 2004 en ook thans nog in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente belegd was/is met een agrarische bestemming. De betreffende gronden bevinden zich daarmee buiten de zogenaamde verbale contour. Dit betekent dat voor deze locatie een compensatieverlies geldt. Het verlies aan ruimtelijke kwaliteit moet worden gecompenseerd. In dit verband is het Limburgs Kwaliteitsmenu van belang. In het onderhavige bestemmingsplan wordt hier niet op in gegaan. De locatie Wethouder Kortingsstraat 19 is in strijd met het provinciaal beleid. Verzoek is om hierover in overleg te treden. Een optie is ook om de woningbouwlocatie uit het plan te laten en de procedure verder voort te zetten. Vervolgens kan voor de woningbouw een afzonderlijke procedure gevolgd worden.

Verzocht wordt om de zienswijze gegrond te verklaren.

Reactie van de gemeente:

De initiatiefnemer is bereid een overeenkomst af te sluiten om het verlies aan ruimtelijke kwaliteit te compenseren. Deze overeenkomst is in concept gereed en er is door de provincie in hoofdlijnen al mee ingestemd. Een exemplaar van de concept overeenkomst is bijgevoegd bij de stukken die betrekking hebben op de aanvulling bij zienswijze 4. Deze overeenkomst zal voor de vaststelling door de raad nog worden ondertekend door de gemeente en door de provincie en de initiatiefnemer.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de ondertekening van de overeenkomst verder af te werken. In het bestemmingsplan zal worden ingegaan op het Limburgs Kwaliteitsmenu en hoe hier in dit geval mee wordt omgegaan. De ondertekende overeenkomst wordt bij het plan gevoegd.

9. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht (d.d.3 juni 2010, ingekomen 9 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Het betreft een zienswijze met betrekking tot de Waterwet. De plangrenzen van het bestemmingsplan Bergen komen niet overeen met de begrenzing van de gebieden waar het vergunningenregime niet van toepassing is. Een deel van de gebieden is op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren aangemerkt als stroomvoerend regime. Om een juridische doorwerking van de beleidsregels te borgen is het verzoek een doorvertaling te geven van dit regime in de regels en op de verbeelding.

Op 22 december 2009 is bovendien het Nationaal Waterplan vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft dit plan de status van structuurvisie. De toelichting dient hierop te worden aangepast.

Bergen ligt nabij de vaarweg de Maas. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de invoering van het Basisnet in werking getreden. Verzoek is om de externe veiligheidsparagraaf hierop aan te vullen.

Reactie van de gemeente:

Rijkswaterstaat geeft aan dat de plangrens van Aijen niet geheel overeen komt met de begrenzing van de gebieden waarvoor het vergunningenregime van de Waterwet niet van toepassing is. Een deel van de gebieden is op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren aangemerkt als stroomvoerend regime. Om een juridische doorwerking van de beleidsregels te borgen verzoekt Rijkswaterstaat een doorvertaling hiervan te geven in dit bestemmingsplan middels een aanpassing van de regels en op de verbeelding.

Bij nadere bestudering van de plangrenzen van dit bestemmingsplan en de kaarten behorende bij deze Beleidsregels is inderdaad te zien dat enkele kleine stroken van percelen binnen dit bestemmingsplan vallen onder het stroomvoerend regime. Dit regime kan worden doorvertaald middels een dubbelbestemming 'stroomvoerend rivierbed'. Deze zal ook als zodanig op de verbeelding worden aangegeven en in de regels worden opgenomen.

De opmerking van Rijkswaterstaat met betrekking tot het Nationaal Waterplan is terecht. Het plan is op dit punt nog niet actueel genoeg. Conform het verzoek van Rijkswaterstaat zal de toelichting van het plan hierop worden aangepast

Tenslotte plaatst Rijkswaterstaat een opmerking over de externe veiligheidsparagraaf. Ook deze paragraaf blijkt nog niet actueel genoeg te zijn in verband met een nieuw besluit dat op 1 januari 2010 in werking is getreden. De toelichting van het plan dient conform het verzoek van Rijkswaterstaat hierop te worden aangevuld.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het plan gewijzigd vast te stellen conform de aanpassingen die hiervoor genoemd zijn.

Ambtshalve wijzigingen.

■ Perceel Wethouder Kortingsstraat 2 (zie bijlage 1).

In verband met een handhavingszaak op het perceel Wethouder Kortingsstraat 2 is gebleken dat er een muur voor een deel op gemeentegrond en ook voor een deel op de bestemming 'verkeer' is gebouwd.

Bij het onderzoeken van deze zaak is naar voren gekomen dat er op de plaats waar nu de muur staat voorheen een schutting stond. Deze schutting was al zo'n 15 jaar op het perceel aanwezig. Bij de bouw van de muur is aan het licht gekomen dat deze schutting op gemeentegrond stond en de muur dus nu ook op gemeentegrond staat.

Bekeken is of hiervoor een oplossing gevonden kan worden. Het betreffende perceel ligt tussen de Wethouder Kortingsstraat en de Aijenseweg. De voorgevel ligt aan de Wethouder Kortingsstraat. De bouwgrens op dit perceel is vrij strak om deze woning heengetrokken. Dit heeft tot gevolg dat er bij deze woning zeer beperkte bouwmogelijkheden zijn. Dit komt voort uit het nu geldende bestemmingsplan. Daarin had het perceel de bestemming 'horecadooelenden' met een beperkt bouwvlak. Dit beperkt bouwvlak is nu overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan terwijl de bestemming is gewijzigd naar 'wonen'. Op de luchtfoto is te zien welk deel van het perceel in gebruik is als tuin. Dit deel is voor een deel omgeven door een schutting dan wel een muur en voor een deel door een haag. Hierbinnen bevindt zich ook een tuinhuisje. Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe (horeca) en het nieuwe bestemmingsplan ook niet omdat hier sprake is van een heel beperkt bouwvlak. Het schuurtje staat daar bijvoorbeeld buiten.

Het is de bedoeling van het nieuwe bestemmingsplan om de bestaande situatie op een goede manier vast te leggen. Om deze reden is er dan ook een woonbestemming voor dit perceel opgenomen. Echter hierbij is het bouwvlak niet aangepast. Hierdoor ontstaan er problemen bij de eventueel toekomstige realisatie van bijgebouwen bij deze woning. Ook ten aanzien van het vergunnen van de muur levert dit problemen.

Gezien de lange termijn waarop één en ander al speelt (de schutting stond er al 15 jaar) is er afgesproken dat er een klein strookje van 0,70 meter gemeentegrond verkocht/dan wel in gebruik gegeven wordt aan de bewoner van Wethouder Kortingsstraat 2. Dit stukje krijgt dan ook een woonbestemming zodat de muur ook niet meer in strijd is met de bestemming en deze vergund kan worden.

Om de tuin en het tuinhuisje nu ook goed in het bestemmingsplan in te passen en de woning reële mogelijkheden te geven voor aan- en bijbouwen wordt dan ook voorgesteld de bouwgrens aan te passen conform de bijgevoegde schets.

■ Perceelgrens/bestemmingsgrens tussen het percelen Wethouder Kortingsstraat 6 en 8 en het perceel T 2386 aan de Aijenseweg (zie bijlage 2).

Op de luchtfoto is goed te zien waar de perceelgrenzen van de percelen Wethouder Kortingsstraat 6 en 8 zich bevinden. De perceelgrens tussen deze percelen is op de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan niet juist weergegeven. Hierdoor is het perceel waarop de twee vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden heel ondiep en zijn de bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen hierdoor beperkt.

Om de situatie op de verbeelding in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie en de kavels voor de twee vrijstaande woningen een passende regeling te geven in dit bestemmingsplan stellen wij voor de bestemmingsgrens conform de bijgevoegde schets te wijzigen.

Advies aan burgemeester en wethouders

datum: 6 oktober 2008	openbaar: O	embargo tot:	agendanummer: 301
samensteller(s): Ellen Arts	afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	paraaf ✗	sector: Grondgebied
onderwerp: Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplannen "Aijen" en "Bergen".			

Integrale advisering	datum	par		datum	par	advies	
Managementondersteuning ☐			Facilitaire zaken ☐			or	
Bestuur ☐			Ruimtelijke ontwikkeling ☐			go	
Welzijn ☐			Ruimtelijk beheer ☐				
Financiën ☐			communicatie ☐				

Samenvattend advies:

1. Instemmen met de Nota inspraakreacties bestemmingsplan Aijen en Bergen.
2. Insprekers schriftelijk van deze reacties op de hoogte stellen.
3. Instemmen met het eindverslag van de inspraak.
4. Het eindverslag van de inspraak aanbieden aan de raad.

Ingekomen stuk v.d. Raad
d.d. 21 OKT 2008 no. 07

besluit b&w d.d. : 14-10-08

toelichting:

procedure:		beoordeling	B	W	W	S
b&w:	d.d. 14 oktober 2008	akkoord	✓	✓	✓	gezien
cie: GZ ter kennisname	d.d. 8 oktober 2008	bespreken				
cie:	d.d.					
cie:	d.d.					
raad: ingekomen stuk	d.d. 28 oktober 2008					

Het voorontwerp bestemmingsplan "Aijen" en "Bergen" heeft ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen van 13 maart 2008 t/m 23 april 2008. Tijdens die periode is er op 18 maart 2008 een inloopmiddag in café zaal 't Veerhuis in Aijen gehouden. Tijdens deze druk bezochte middag is er aan diverse bezoekers uitleg gegeven over de bestemmingsplannen en zijn er veel vragen beantwoord.

Naar aanleiding van de inspraak en de inloopmiddag zijn er 17 inspraakreacties ingekomen. Een samenvatting van deze inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop is weergegeven in de bijgevoegde Nota inspraakreacties bestemmingsplannen "Aijen" en "Bergen".

Nota inspraakreacties bestemmingsplannen "Aijen" en "Bergen".

Inleiding.

In deze nota worden de inspraakreacties die zijn ingekomen naar aanleiding van de inzage van de voorontwerp bestemmingsplannen "Aijen" en "Bergen" kort samengevat. Vervolgens wordt bij elke reactie de gemeentelijke reactie gegeven.

Inspraakreacties Aijen.

1. De heer Van der Veen, Aijenseweg 16b.

De heer Van Veen heeft mondeling ingesproken op het plan. Zijn galerie is niet goed aangegeven op de nieuwe bestemmingsplankaart. Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te worden gebracht met de ingediende tekening van het pand.

Reactie:

Verzoeker woont in het pand Aijenseweg 16b. In het bijgebouw bij deze woning is een galerie met werkplaats gevestigd. Deze galerie met de bijbehorende bedrijfswoning staat inderdaad niet goed op de plankaart aangegeven. De woning met nummer 16b hoort bij de galerie en dat is nu op de plankaart niet aangegeven. De galerie is in werkelijkheid groter dan op de plankaart is aangegeven. De galerie met de woning is verdeeld over twee percelen (T455 en T1539). Deze hebben nu in het bestemmingsplan allebei een eigen bestemming gekregen (achtereenvolgens 'bedrijf' en 'wonen').

Conclusie.

De galerie moet in zijn geheel positief bestemd worden. Dit kan door middel van de bestemming bedrijf met de aanduiding (pr = atelier) zoals deze nu ook op de plankaart is aangegeven. Deze bestemming moet dan voor beide percelen gelden. De woning krijgt de aanduiding bedrijfswoning bij deze bestemming.

2. De heer J.van Veen, Aijen 13, 5854 PP in Aijen.

Er is op het perceel een woonbestemming vervallen. Dit is niet correct. Deze staat wel vermeld in het geldende bestemmingsplan.

Reactie:

Op het perceel Aijen 13 is naast de bestaande woning in het geldende plan nog een bouwtitel aanwezig. Deze bouwtitel is bij de inventarisatie voor het nieuwe plan over het hoofd gezien en deze is niet overgenomen op de nieuwe plankaart. Er is geen reden om deze bouwtitel te laten vervallen.

Conclusie.

De plankaart moet aangepast worden met een bouwblok voor een vrijstaande woning zoveel mogelijk in overeenstemming met het geldende plan.

3. Mevrouw A. van Aerssen, Aijen 2, 5854 PR Aijen.

Er is op het perceel een deel van het bouwblok vervallen. Verzoek om in het nieuwe plan de aanwezige bouwlocatie ook op te nemen.

Reactie:

Op het perceel Aijen 2 is naast de bestaande woning in het geldende plan nog een bouwtitel aanwezig. Deze bouwtitel is bij de inventarisatie voor het nieuwe plan over het hoofd gezien en deze is niet overgenomen op de nieuwe plankaart. Er is geen reden om deze bouwtitel te laten vervallen.

Conclusie.

De plankaart moet aangepast worden met een bouwblok voor een vrijstaande woning.

4. De heer M.J.Rongen, Aijen 1, Perceel T 2055 en de percelen S 1830 en 1827.

- Verzoek om voor het perceel Aijen 1 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.
- Tevens het verzoek om Voor een deel van het perceel sectie T nr. 2055 (aan de Wethouder Kortingstraat) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar woningbouw wellicht als compensatie voor de vergunning op Aijen 1.
- Tenslotte het verzoek om aan de zuidkant van Aijen te bekijken of er op de percelen sectie S nr. 1830 en 1827 woningen gebouwd kunnen worden en derhalve de komgrens te verplaatsen.

Reactie:

- Het perceel Aijen 1 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'agrarische doeleinden'. Het geldende plan bevat geen wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming.
Op het perceel Aijen 1 is nu nog een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting die er in deze sector plaatsvindt en de ligging in de bebouwde kom dichtbij woningen van derden is het niet ondenkbaar dat dit bedrijf in de toekomst gaat verplaatsen dan wel stoppen. Een woonfunctie is op deze locatie goed inpasbaar. Er is dan ook geen bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie.
- Het deelperceel T2055 ligt buiten het bestemmingsplan voor de kom van Aijen en maakt deel uit van het buitengebied. Het perceel valt nog onder het bestemmingsplan voor het buitengebied van 1979 en heeft daarin de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Landschappelijk maakt het perceel ook deel uit van het buitengebied. Het terrein ligt een stuk lager dan de omgeving en wordt agrarisch gebruikt. Het bouwen van woningen in het buitengebied is in strijd met het gemeentelijk beleid en heeft op deze locatie, gezien de landschappelijke ligging, een negatieve invloed op de omgeving.
- De percelen S 1827 en 1830 hebben in het bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden. De percelen sluiten niet direct aan bij de bebouwde kom van Aijen maar liggen 'los' in het buitengebied. Bovendien vallen deze percelen volgens het Provinciaal Omgevingsplan onder Perspectief 1(P1) Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota ruimte. Het provinciaal beleid voor de EHS is o.a. gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen.
Hier woningen bouwen is in strijd met het provinciaal en rijksbeleid en is derhalve niet mogelijk.

Conclusie.

Alleen met betrekking tot het eerste punt zal het plan aangepast worden met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Voor de overige twee punten blijft het plan ongewijzigd.

- Adviesbureau B.J.G. Driessen, Postbus 142, 6590 AC in Genneep.
De bestemming bedrijf met bedrijfswoning van het perceel Aijenseweg 9b is niet akkoord. Er is in het verleden reeds aangegeven dat de bouw van 9-11 woningen in principe akkoord is. Het geldende plan laat woningen toe d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid. Verzoek is om de bouw van woningen in het nieuwe plan mogelijk te maken door middel van een nader uit te werken woonbestemming. Het is wenselijk dat de eigendommen van de heer Haumann op deze locatie volledig in de toekomstige invulling te betrekken. Verzoek is dan ook om de bestemmingsgrens hierop aan te passen. Verzoeker is bereid hierover in overleg te treden.

Reactie.

In de brief van 11 juli 2005 is inderdaad aangegeven dat wij in principe instemmen met de bouw van woningen op de betreffende locatie. Dit is nog steeds zo mits het handelsbedrijf op die locatie beëindigd wordt.

In de reactie op het bestemmingsplan staat aangegeven dat het wenselijk is dat deze locatie volledig in de toekomstige invulling betrokken kan worden. Echter er is in de brief van 2005 niet

vanuit gegaan dat het hele perceel bebouwd zal gaan worden. In die brief wordt aangegeven dat de te bouwen woningen buiten het waterbergend winterbed van de Maas gebouwd zullen gaan worden. Dit impliceert dat niet het gehele perceel dat bij de heer Haumann in eigendom is in aanmerking komt voor de bouw van woningen. Alleen het deel waarop nu ook een bouwvlak is aangegeven komt voor eventuele woningbouw in aanmerking. Bovendien heeft de provincie Limburg heeft in haar reactie op dit bestemmingsplan laten weten dat het contourenbeleid op deze locatie van toepassing is. Een deel van het perceel van de heer Haumann valt namelijk nu onder het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Gezien de reactie van de provincie is het ook beter om dit zo te laten. Het bestemmingsvlak voor de bestemming bedrijf kan derhalve beter niet vergroot worden zoals dat in het voorontwerpplan is aangegeven.

Over de vraag of het perceel een bestemming 'nader uit te werken woondoeleinden' kan krijgen het volgende. Vanaf 2005 zijn er geen concrete acties ondernomen om deze woningen te realiseren. Ook zijn benodigde onderzoeken nog niet aangeleverd. Om een bestemming 'nader uit te werken woondoeleinden op te nemen' zouden er al onderzoeksrapporten bij het bestemmingsplan gevoegd moeten worden. Dit is nog niet mogelijk. Het is wel mogelijk om in het nieuwe plan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van woningen op het betreffende perceel.

Conclusie.

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'bedrijf' kan gezien de reactie van de provincie niet worden vergroot zodat het gehele perceel van de heer Haumann deze bestemming krijgt. Dit was ook niet het uitgangspunt van de brief van 11 juli 2005. Het deel dat ook in het waterbergend winterbed van de Maas ligt blijft bij het buitengebied behoren.

In het nieuwe bestemmingsplan kan wel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van woningbouw op dit perceel conform de brief van 11 juli 2005.

6. Adviesbureau B.J.G. Driessen, Postbus 142, 6590 AC Genneep.
Voor het perceel Aijenseweg 17 is aangegeven dat er één woning gebouwd mag worden. De eigenaar is het hier om de volgende redenen niet mee eens.
- *Het geldende plan laat vrijstaande en halfvrijstaande woningen toe. Het bouwblok in het geldende bestemmingsplan geeft geen ruimte voor twee vrijstaande woningen, maar het perceel biedt die ruimte wel.*
 - *Op de nieuwe plankaart is de kadastrale grens tussen het perceel Wethouder Kortingstraat 6 en het perceel sectie T 2386 niet correct weergegeven. Verzoek is om de verkaveling aan te passen.*

Het perceel is groot genoeg voor twee vrijstaande woningen. Verzoek is dan ook om op de plankaart aan te geven dat ter plaatse twee woningen gerealiseerd mogen worden of om het perceel op de plankaart te splitsen en op beide percelen één woning toe te staan.

De schuur die nu op het perceel aanwezig is zal, als het verzoek wordt ingewilligd, voor zover in eigendom worden gesloopt.

Reactie.

Door het beperkte bouwvlak is het binnen het geldende bestemmingsplan net niet mogelijk om 2 vrijstaande woningen op het perceel te realiseren. In het nieuwe plan zijn de bouwvoorschriften ruimer geformuleerd en is het perceel wel breed genoeg voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Mits de aanwezige schuur wordt gesloopt bestaat hiertegen ook geen bezwaar. Hierbij dienen echter wel enkele aanpassingen op de plankaart te worden doorgevoerd.

- In het geldende plan ligt de rooilijn op circa 4 meter van de weg. In het nieuwe plan ligt deze vooraan aan de weg. Dit is niet correct. De rooilijn dient op 4 meter van de weg te blijven liggen zoals deze nu ook in het geldende bestemmingsplan is aangegeven.
- In het geldende bestemmingsplan zijn woningen toegestaan met een goothoogte tussen de 3 en 5,5 meter. In de omgeving liggen ook voornamelijk woningen met een lage goothoogte (1 bouwlaag met een kap). Op de nieuwe plankaart is abusievelijk een hogere goothoogte aangegeven van 6,5 meter. Dit is echter niet juist, deze moet in overeenstemming worden gebracht met de goothoogte van de bestaande woningen in de omgeving. Dat betekent een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Op deze

manier passen de nieuwe te bouwen woningen beter in de omgeving en wordt voorkomen dat de nieuwbouw overheerst in het straatbeeld, zeker gezien het feit dat het betreffende perceel al hoger ligt dan de omgeving.

Conclusie.

In het nieuwe bestemmingsplan kan er een aanduiding op de plankaart worden opgenomen voor twee vrijstaande woningen. Verder moet de rooilijn op 4 meter vanaf de weg worden gelegd en moet de goothoogte en bouwhoogte worden aangepast aan de woningen in de omgeving.

7. De heer J.Th.A.Hesen, Wethouder Kortingsstraat 19, 5854 PN Aijen.
In het nieuwe bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor dit perceel. Echter er is geen richting gegeven aan de mogelijkheden die er zijn conform het eerdere principeverzoek waar het college positief op gereageerd heeft. Het nieuwe plan moet hierop worden aangepast.

Reactie.

In het nieuwe bestemmingsplan is al een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel opgenomen. Er ontbreekt echter een toelichting bij deze wijzigingsbevoegdheid waaruit blijkt waaraan de bouw van woningen op deze locatie moet voldoen. Ook ontbreekt er bij de bestemming 'Agrarisch' een uitleg van de voorwaarden waaronder deze wijziging plaats kan vinden.

Gezien het principeverzoek waaraan in principe medewerking is toegezegd (10 juli 2007) betreft het maximaal 5 vrijstaande woningen met een ontsluiting op de Wethouder Kortingsstraat. Dit moet in de toelichting en de voorschriften worden opgenomen. De initiatiefnemer dient conform het besluit van 10 juli 2007 een stedenbouwkundige visie voor het perceel in te dienen.

Conclusie.

In de voorschriften en toelichting van het nieuwe plan moet deze wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen en uitgewerkt in overleg met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient voor wijziging een stedenbouwkundige visie voor het perceel in te dienen.

8. De heer B.Hesen, Aijenseweg 26, 5854 PT, Aijen.
Het perceel sectie T nr. 1910 heeft een verkeersbestemming gekregen. Het is echter een eigen toegangsweg die ook gebruikt wordt voor andere bij het bedrijf horende werkzaamheden. Er staan regelmatig producten, voorraden e.d. Ook is het perceel in het verleden als grasland beheerd. Verzoek is om de bestaande bestemming erop te laten.

Reactie.

In het geldende bestemmingsplan voor Aijen heeft het betreffende perceel de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Gezien de omschrijving in de reactie worden deze gronden ook nog steeds overeenkomstig deze bestemming gebruikt. Het is geen openbare weg, maar inderdaad een eigen toegangsweg naar achterliggende agrarische percelen. Het perceel dient derhalve een agrarische bestemming te behouden.

Conclusie.

In het nieuwe bestemmingsplan op de plankaart het perceel sectie T 1910 een agrarische bestemming geven.

9. De heren H.J.M. Weijers, Aijen 11, 5854 PP Aijen en en Th. Baartz, Aijen 11a, 5854 PP in Aijen.
Beide hebben bezwaar tegen de nieuwe bouwhoogten in het plan voor de percelen T 2385 en T2386 (was voorheen T 1822). Bij een dergelijke goothoogte ontstaat er aantasting van privacy en waardevermindering van de woning. Tevens het verzoek om informatie te verstrekken over welke grondslag aangehouden wordt bij een eventuele bouw op die percelen i.v.m. afwatering van regenwater (deze percelen liggen 1 meter hoger).

Reactie.

In het geldende bestemmingsplan voor Aijen is op het betreffende perceel ook al de bouw van een woning mogelijk. Echter hierbij is aangegeven dat een maximale goothoogte is toegestaan

van 5,5 meter. In het nieuwe plan is nu op de plankaart aangegeven dat er een goothoogte is toegestaan van max. 6,5 meter en een max. hoogte van 9 meter.

In de directe omgeving van het perceel liggen veel woningen met een lage goothoogte. Ook de woningen Aijen 11 en 11a hebben een lage goothoogte. Het ligt dan ook niet voor de hand om op het achterliggende perceel een woning toe te staan met een hogere goothoogte. Het is dan ook beter om deze goothoogte aan te passen aan de woningen in de omgeving.

Voor de bouw van een nieuwe woning wordt uitgegaan van het peil. Het begrip peil is in het bestemmingsplan nader gedefinieerd.

Conclusie.

Op de plankaart moet de maximale goothoogte en bouwhoogte worden aangepast naar max. 3,5 meter en max 6 meter.

10. Mevrouw Slof, Over de Beek 11, 5856 AD Tienray; over perceel tussen Aijen 4b en Kampweg 1.
Verzoek om dit perceel op te nemen in het bestemmingsplan in verband met mogelijk toekomstige bouwplannen.

Reactie.

Het betreffende perceel sectie S nr. 2153 heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'agrarisch gebied met natuurlijke en/of landschappelijke waarden'. Het betreffende perceel maakt landschappelijk ook deel uit van het buitengebied en ligt in het bergend winterbed van de Maas. Het is in strijd met het beleid ten aanzien van het buitengebied om dit perceel bij de kom te betrekken en hier bebouwing toe te staan. Het verhard de overgang naar het buitengebied en zorgt tevens voor een verdere versterking van het buitengebied.

Conclusie.

Op basis van deze reactie zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

11. De heer Van Putten, Wethouder Kortingstraat 13, 5854 PN Bergen.
In het bestemmingsplan staat voor het perceel Wethouder Kortingstraat 19 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toekomstige woningbouw. Het bestemmingsplan is echter te onduidelijk over wat hier gaat gebeuren. Hier moet wel duidelijkheid over komen. Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen het toestaan van dakgoothoogten hoger dan 3,5 meter en nokhoogten hoger dan 6,5 meter. Dit in verband met aantasting van de privacy en waardevermindering van de woning. Verzoek is om een actieve overlegrol in te nemen met belanghebbenden.

Reactie.

Zie ook de reactie onder 7.

Er is al geconstateerd dat er een toelichting en een goede bestemmingsregeling ontbreekt m.b.t. de wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel. Dit zal in het ontwerpplan worden aangepast in overleg met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer voor die locatie dient een stedenbouwkundige visie voor dit perceel op te stellen. Het is goed om over deze visie ook in overleg te treden met de heer Van Putten.

Conclusie.

De toelichting en voorschriften van het bestemmingsplan dienen te worden aangepast. Er dient voor de betreffende locatie een stedenbouwkundige visie te worden opgesteld. Hierover dient vervolgens ook overleg plaats te vinden met de heer Van Putten.

12. Mevrouw Urselmann-Pingen, Aijenseweg 24, 5854 PT in Aijen.
Verzoek om de winkelbestemming op het perceel te houden om dat de zoon wellicht een bedrijfje wil; beginnen. Het huis is juist gekocht omdat deze bestemming erop zit.

Reactie.

Het pand Aijenseweg 24 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'woningen, winkels toegestaan met bijbehorende erven'. Deze bestemming laat alleen winkels van plaatselijk verzorgende aard toe evenals handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van winkels

van plaatselijk verzorgende aard. In het pand is al langere tijd geen winkel aanwezig en is in gebruik als woonhuis. In het nieuwe bestemmingsplan moet het huidige gebruik goed geregeld worden. Op dit moment is het pand Aijenseweg 24 in gebruik als woning en dient dan ook bestemd te worden als woning. Dit betekent echter niet dat het onmogelijk is om in de toekomst een bedrijfje aan huis te beginnen. Binnen de voorschriften van de nieuwe bestemming 'wonen' is het mogelijk om een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Ook is er een ontheffingsmogelijkheid in de voorschriften opgenomen voor een aan huis verbonden bedrijf.

Conclusie.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

13. Mevrouw Verrijdt-Bouten, Aijen 4 5854 PR in Aijen.

Woonhuis Aijen 4 staat in het nieuwe plan als bedrijfswoning bij het Veerhuis aangegeven. Het was echter 25 jaar van een particulier die niets met het Veerhuis te maken had en het moet dan ook niet aangemerkt worden als bedrijfswoning, maar alleen als woning.

Reactie.

Het woonhuis Aijen 4 is inderdaad langere tijd niet als bedrijfswoning in gebruik geweest. Bovendien is de woning volgens het milieudossier ook aangemerkt als woning van derden en niet als bedrijfswoning. Vanuit dit oogpunt is er dan ook niets op tegen om deze woning niet als bedrijfswoning aan te merken.

Conclusie.

Naar aanleiding van deze reactie zal het plan zodanig worden aangepast dat de woning niet meer als bedrijfswoning wordt gezien.

Inspraakreacties Bergen.

1. Claus en Ellen Burgers, Kerkstraat 1a, 5854 AJ Bergen.

Verzoek om de huidige situatie op een juiste manier in het nieuwe bestemmingsplan te verwerken. Er zijn vrijstellingen verleend voor een galerie en voor de verstrekking van consumpties. Ook is er een bedrijfsmatige activiteit in het pand. Dit dient vertaald te worden in het bestemmingsplan.

Reactie.

In het geldende bestemmingsplan heeft het betreffende pand de bestemming 'woningen, winkels toegestaan met bijbehorende erven. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, winkels van plaatselijk verzorgende aard en voor handels- en bedrijfsdoeleinden van ten dienste daarvan. Wonen bij deze bestemming dient plaats te vinden binnen het aangegeven bouwvlak. Deze situatie komt niet meer overeen met de praktijk. In het pand is al jaren geen winkel aanwezig en het is in de loop der jaren gesplitst in drie woningen. Binnen het bouwvlak bevinden zich twee woningen (Oude Kerkstraat 2 en 2a) en buiten het bouwvlak is de woning Kerkstraat 1a aanwezig. Het pand dient bestemd te worden overeenkomstig het huidige gebruik en dit is galerie in combinatie met wonen. Het verstrekken van consumpties is een ondergeschikte nevenactiviteit van de galerie en valt daarmee onder het gebruik als galerie. De galerie is nu als woning opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan met de aanduiding atelier op de plankaart. Dit is niet juist. De activiteiten van de galerie zijn te omvangrijk om onder de bestemming wonen te vallen. Een betere bestemming is 'bedrijf' met op de plankaart de aanduiding galerie en bedrijfswoning. Ook de galerie in Aijen is als zodanig bestemd. Het bedrijf dat zich bezighoudt met vormgeving, reclame en kunst past ook prima onder deze bestemming.

Conclusie.

De bestemming van het betreffende perceel dient naar aanleiding van deze reactie te worden aangepast. De bestemming moet 'bedrijf' worden met de aanduiding op de plankaart voor een galerie en een bedrijfswoning.

2. De heer H.Custers, Kerkstraat 18, 5854 AK Bergen.

Kerkstraat 18 heeft in het nieuwe plan een woonbestemming gekregen. Dit was een horecabestemming. Verzoek is de bestemming te veranderen in een bedrijfsbestemming. Dit geeft meer mogelijkheden ten aanzien van het gebruik.

Reactie.

Het pand Kerkstraat 18 had inderdaad een horecabestemming en heeft een woonbestemming gekregen. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik. Er is in het pand al langere tijd geen sprake meer van een horecabedrijf.

Omdat de voorschriften met bestrekking tot de bestemming wonen verruimd zijn geeft deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan meer mogelijkheden. Het is mogelijk om binnen deze bestemming een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen en er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor een aan huis verbonden bedrijf.

Conclusie.

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Garagebedrijf van de Ven, de heer M. van de Ven, Kerkstraat 24, 5854 AK Bergen.
In het geldende bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar wonen. Deze mogelijkheid moet behouden blijven. Verzoek is dan ook om deze in het nieuwe plan op te nemen.

Reactie.

In het geldende bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'woning, kleinen bedrijven toegestaan met bijbehorende erven'. In de nieuwe voorschriften kennen we deze bestemming niet meer. Kleine bedrijfjes zijn met een ontheffingsmogelijkheid bij de bestemming 'Wonen' ondergebracht. Er is geen bezwaar tegen een wijzigingsmogelijkheid op dit perceel naar de bestemming wonen.

Conclusie.

Naar aanleiding van deze reactie zal er bij de bestemming bedrijfsdoeleinden voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen worden.

4. De heer N.A.M. Vloet, Maasstraat 5, 5854 AA Bergen.
In het nieuwe plan staat een goothoogte aangegeven van 3,5 m en een bouwhoogte van 6,5 m. Dit wijkt echter af van de werkelijke hoogte van het pand (bouwhoogte 8 m en goothoogte 4,5 m). Verzoek is de hoogte aan te passen naar een goothoogte van max. 6,5 m en bouwhoogte 9 m. Tevens het verzoek om de woonbestemming te laten gelden tot aan de kademuur en derhalve ook de plangrens tegen de kademuur aan te leggen.

Reactie.

De goot- en nokhoogte op de plankaart komt inderdaad niet overeen met de werkelijke situatie. Het is niet bezwaarlijk om dit aan te passen. Woningen die er tegenover en er achter liggen hebben ook een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale hoogte van 9 meter.

De fysieke grens van de tuin van het perceel Maasstraat 5 wordt inderdaad gevormd door de kademuur die er in 1995 tegen het hoogwater geplaatst is. Ook ruimtelijk ligt het voor de hand om hier de grens te leggen. Het is logisch dat er in de tuin (binnen de kademuur) bouw mogelijkheden zijn behorende bij de woning. Vanuit dit oogpunt is het ook logisch dat dit in het nieuwe bestemmingsplan zodanig geregeld wordt. Het perceel gelegen binnen de kademuur hoort dan bij de bebouwde kom en bij de tuin van het perceel Maasstraat 5.

Conclusie.

Op basis van deze reactie zal de maximale goot en nokhoogte van het pand Maasstraat 5 worden aangepast naar respectievelijk 6.5 en 9 meter.

Ook zal de grens van dit plan iets worden verlegd zodat de betreffende strook tuin van het perceel Maasstraat 5, die nu al loopt tot aan de kademuur, in het bestemmingsplan ook de bestemming wonen krijgt.

datum vergadering:
2 november 2010

portefeuillehouder:
Wethouder Pekema

agendanummer: 06
volgnummer: 7597

onderwerp: Voorstel tot toevoegen van een ontheffingsmogelijkheid voor woningsplitsing bij de bestemming wonen in de bestemmingsplannen Aijen en Bergen.

raadsvoorstel:

Bergen, 2 november 2010

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor

bij de bestemming wonen in de bestemmingsplannen Aijen en Bergen een ontheffingsmogelijkheid toe te voegen voor woningsplitsing.

raadsbesluit:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2010 besluit de gemeenteraad van Bergen in zijn openbare vergadering van 2 november 2010 :

bij de bestemming wonen in de bestemmingsplannen Aijen en Bergen een ontheffingsmogelijkheid toe te voegen voor woningsplitsing.

De griffier,

W.P.G.M. Scheepens

de voorzitter,

C.W.H.M. Klaverdijk

Toelichting

Samenvatting

De heer Benders heeft ingesproken bij de vergadering van de commissie GZ op 27 oktober jl. Hij heeft hierbij aangegeven dat hij in het geldende bestemmingsplan Kom Aijen 1984 de mogelijkheid heeft om zijn woning te splitsen in twee halfvrijstaande woningen. Deze mogelijkheid zit niet in het nieuwe bestemmingsplan. Hij verzoekt deze mogelijkheid alsnog op te nemen. Voorgesteld wordt om dit inderdaad voor de bestemmingsplannen Aijen en Bergen te doen.

Inleiding/beoogd effect

De heer Benders heeft ingesproken bij de vergadering van de commissie GZ op 27 oktober jl. Hij heeft hierbij aangegeven dat hij in het geldende bestemmingsplan Kom Aijen 1984 de mogelijkheid heeft om zijn woning te splitsen in twee halfvrijstaande woningen. Vervolgens heeft hij zijn verzoek ook schriftelijk kenbaar gemaakt (zie bijlage 1). In het geldende bestemmingsplan voor Aijen is een vrijstellingsbevoegdheid ingevolge artikel 15 van de WRO opgenomen onder artikel 5, lid F "Woonboerderijen met bijbehorende erven" (Zie bijlage 2).

Verzoek van de heer Benders is om deze mogelijkheid ook in het nieuwe bestemmingsplan voor Aijen op te nemen.

Overwegingen

De heer Benders heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie of een zienswijze in te dienen. Hij heeft zijn opmerking over het bestemmingsplan pas naar voren gebracht bij de vergadering van de commissie GZ op 27 oktober 2010. Formeel is hij hiermee te laat. Echter door de commissie is gevraagd of er desondanks gekeken kan worden of het toch nog mogelijk is om een dergelijke bepaling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

In het geldende bestemmingsplan voor Aijen (en trouwens ook voor Bergen) is er nu een bestemming "woonboerderijen met bijbehorende erven" opgenomen. Deze bestemming bevat bij beide komplannen een vrijstellingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om een woonboerderij in twee halfvrijstaande, dan wel drie aaneengebouwde woningen te verbouwen.

In het nieuwe plan is er geen aparte bestemming meer voor de woonboerderijen. Er is gekozen voor één uniforme bestemming voor alle woningen in beide plannen. Hierin is nu geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het splitsen van woningen.

In de kernen Aijen en Bergen zijn diverse woonboerderijen aanwezig. Ook zijn er een aantal panden die in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming hadden en nu een woonbestemming hebben gekregen. Hieronder bevinden zich ook panden die je kunt aanmerken als woonboerderij. Het gaat vaak om authentieke panden die een positieve uitstraling hebben op het beeld van deze kernen. Een aantal van deze panden zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst.

Gezien de positieve uitstraling die deze panden hebben op onze kernen willen we deze panden graag behouden. De aanschaf en het onderhoud van dergelijke panden kunnen echter kostbaar zijn. In sommige gevallen kan een splitsingsmogelijkheid ervoor zorgen dat een pand beter betaalbaar wordt en dat het onderhoud beter te behappen is. Hiermee kan een ontheffingsmogelijkheid voor woningsplitsing bijdragen aan een beter onderhoud en daarmee het behoud van deze panden. Omdat het gaat om splitsing van bestaande bebouwing is de ruimtelijke uitstraling beperkt. Bovendien blijven bestaande rechten hiermee voor een groot deel gehandhaafd.

In het huidige bestemmingsplan geldt de vrijstellingsregeling alleen voor woonboerderijen. Echter zoals hierboven is aangegeven zijn er inmiddels ook panden die in het huidige plan nog een agrarische bestemming hebben die nu een woonbestemming hebben gekregen, omdat het agrarisch

bedrijf al lang is beëindigd. Het verdient de voorkeur om deze panden ook in aanmerking te laten komen voor een mogelijke woningsplitsing.

In de nieuwe komplannen is er één uniforme regeling voor alle woningen. Er zijn geen aparte bestemmingen voor woonboerderijen, vrijstaande woningen en/of halfvrijstaande woningen. Het streven is ook om deze regeling uniform te houden. Wel mogelijk is het om met behulp van een minimale voorgevelbreedte ervoor te zorgen dat niet alle vrijstaande woningen in Aijen en Bergen gesplitst kunnen worden. Verder blijven dan de overige voorschriften die gelden voor woningen (zoals bijvoorbeeld de bijgebouwenregeling) van toepassing.

Tegen een ontheffingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan is gezien het bovenstaande geen bezwaar. Belangrijk is wel dat hieraan enkele randvoorwaarden gesteld worden. Deze regeling krijgt dan de onderstaande strekking:

Ontheffing woningsplitsing:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen vóór het splitsen van een vrijstaande woning, met dien verstande dat:

- De woning beschikt over een minimale voorgevelbreedte van 18 meter;
- Per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van splitsing mag worden verleend in maximaal twee woningen;
- De inhoud van de woningen niet minder dan 300 m³ mag bedragen;
- Woningssplitsing niet in combinatie met herbouw is toegestaan;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- Er geen onevenredige verkeersoverlast mag plaatsvinden;

De overige voorschriften die gelden voor woningen blijven onverminderd van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande stellen wij de raad voor de bovengenoemde ontheffingsregeling in de bestemmingsplannen Bergen en Aijen op te nemen.

Communicatie

De heer Benders krijgt na de raadsvergadering schriftelijk bericht.

Juridische aspecten

Tegen het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State.

Financiën

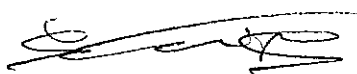
Het handhaven van deze ontheffingsmogelijkheid kan planschadeclaims voorkomen. Het in behandeling nemen van een planschadeverzoek brengt, ongeacht of deze claim wordt toegewezen of afgewezen, altijd kosten met zich mee. Hiermee zijn de financiële gevolgen positief.

Voorstel

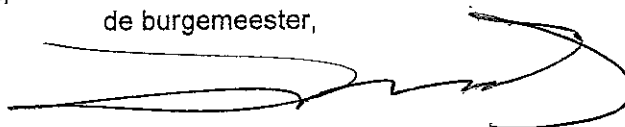
Wij stellen u voor:

bij de bestemming wonen in de bestemmingsplannen Aijen en Bergen een ontheffingsmogelijkheid toe te voegen voor woningsplitsing.

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,



de burgemeester,



Gemeente Bergen
Afdeling ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 2
5854 AX Nieuw Bergen

INGEKOMEN Gemeente BERGEN	
de	29 OKT 2010
Afd.	RD. Nr. 11564

CC: de heer N. Vloet

L.J.C.M. Benders
Aijen 5
5854 PP Bergen
leobenders@zonnet.nl / l.benders@eurovet-ah.com
0613297984
0485343883

Bergen, 27 okt. 2010

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Aijen

Geachte mevrouw, heer,

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende: de gemeente Bergen is voornemens het huidige bestemmingsplan 'Kom Aijen 1984' te vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

Met betrekking tot onze woning (Aijen 5) willen wij u vriendelijk doch dringend verzoeken de vrijstellingsbevoegdheid ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de verbouw van een woonboerderij tot twee halfvrijstaande woningen, dan wel drie aaneengebouwde woningen, als bepaald in het huidige bestemmingsplan, toe te voegen aan de bestemming wonen in het ontwerpbestemmingsplan Aijen, dan wel de huidige bestemming, woonboerderij met bijbehorende erven van bestemmingsplan "Kom Aijen 1984" met al zijn bepalingen onverminderd te handhaven.

1. Kom Aijen 1984

In het huidige bestemmingsplan heeft het pand Aijen 5, in bezit van mevrouw E.M. Hartzema en de heer L.J.C.M. Benders, perceel T830, als bestemmingsplan woonboerderij met bijbehorende erven.

In de doeleindenomschrijving van woonboerderij met bijbehorende erven van bestemmingsplan "Kom Aijen 1984" is bepaald dat hierop een vrijstellingsbevoegdheid ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstellingen te verlenen van het bepaalde in A. II. voor de verbouw van een woonboerderij tot twee halfvrijstaande woningen, dan wel drie aaneengebouwde woningen met dien verstande dat:

1. indien de breedte van de woonboerderij minder dan 20m. bedraagt slechts mag worden gesplitst in twee halfvrijstaande woningen, waarbij de breedte van elke woning niet minder dan 5m. mag bedragen en de inhoud niet minder dan 250m³;
2. indien de breedte van de woonboerderij meer dan 20m. bedraagt mag worden gesplitst in drie aaneengebouwde woningen, waarbij de breedte van elke woning niet minder dan 5m. mag bedragen en de inhoud niet minder dan 250m³;

3. het bepaalde in A.I. 4 en 5 III t/m VI onverminderd van toepassing blijft.

2. Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan Aijen heeft het pand Aijen 5 de bestemming wonen gekregen.

In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 9 Wonen, artikel 9.2.1. Bouwregels hoofdgebouwen is bepaald:

- d. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;

3. Verzoek tot aanpassing ontwerpbestemmings plan Aijen

Op uw website vermeldt u dat het nieuwe komplan een geactualiseerde versie is van het huidige bestemmingsplan en voornamelijk een beheerplan; dit betekent dat *in principe de huidige situatie ongewijzigd* blijft.

Uitgangspunt hierbij is dat de voorschriften vereenvoudigd en verruimd worden.

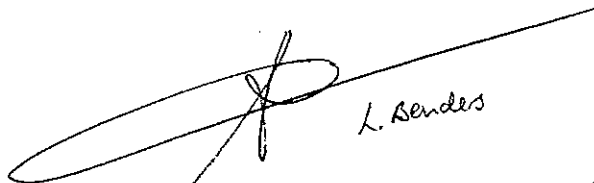
Ik zou u dan ook willen verzoeken de huidige vrijstellingsbevoegdheden ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de verbouw van een woonboerderij tot twee halfvrijstaande woningen, dan wel drie aaneengebouwde woningen in het nieuwe bestemmingsplan van Aijen op ten nemen dan wel de huidige bestemming, woonboerderij met bijbehorende erven van bestemmingsplan "Kom Aijen 1984" met al zijn bepalingen onverminderd te handhaven.

Ik hoop dat mijn zienswijze meegenomen kan worden in aankomende raadsvergadering van dinsdag 2 november 2010 en gehonoreerd zal worden.

Mocht het huidig ontwerpbestemmingsplan Aijen ongewijzigd overgenomen worden, zijn de gebruiksmogelijkheden voor de toekomst voor het pand aan Aijen 5 geringer dan de huidige gebruiksmogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan en zie ik mij helaas genoodzaakt een verzoek tot planschade in te dienen.

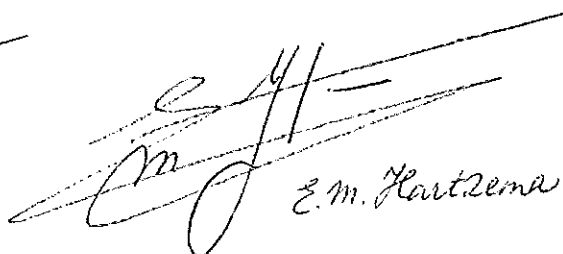
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan ben ik altijd bereid een en ander toe te lichten (2 t/m 5 november zit ik vanwege werkzaamheden in het buitenland en ben ik slechts per mobiel bereikbaar, zie bovenaan brief).

Met vriendelijke groet,



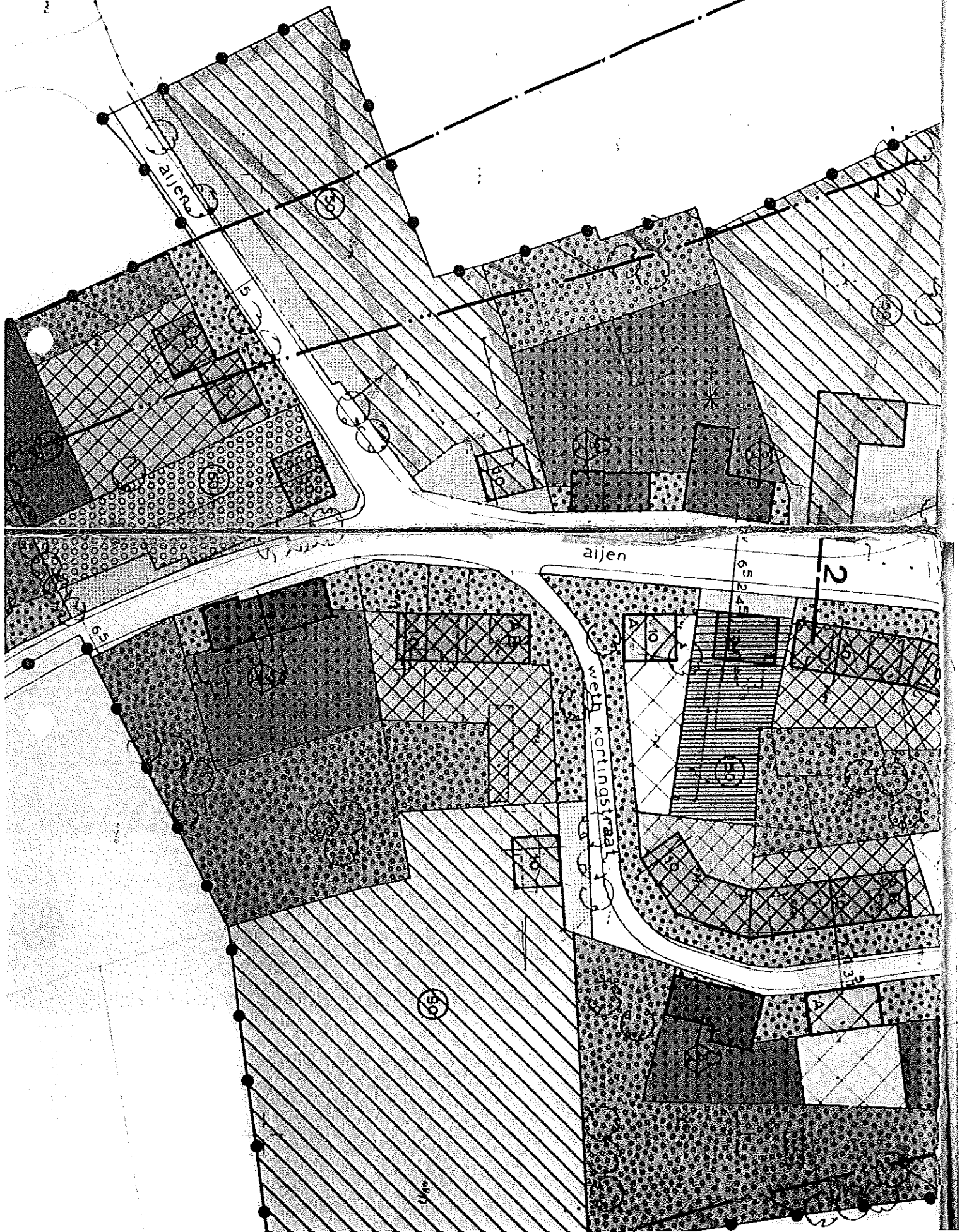
L. Benders

Esther Hartzema en Leo Benders



E.M. Hartzema

Bijlage II * Aijen 5
Kom Aijen 1984





maximale hoogte in meters



maximale goothoogte

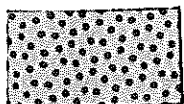


maximaal bebouwingspercentage



beschermd monument

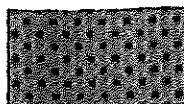
bestemmingen



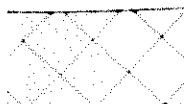
voortuin



voortof



woonboerderijen
met bijbehorende erven



vrijstaande woningen
met bijbehorende erven

klasse A



vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen
met bijbehorende erven

klasse AB

Artikel 5. Woonboerderijen met bijbehorende erven.

Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als "woonboerderijen met bijbehorende erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden ten dienste van het behoud van de bestaande bebouwing, alsmede indien op de plankaart als zodanig aangeduid, voor het behoud en/of herstel van de monumentale waarden.

A. Bebouwing.

De tot "woonboerderijen met bijbehorende erven" bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met woonboerderijen, daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- I. woonboerderijen uitsluitend op de aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de volgende maten moeten worden aangehouden:
 1. breedte van een bouwperceel: niet minder dan 24 m.;
 2. breedte van een woonboerderij: niet minder dan de breedte van het bebouwingsvlak;
 3. inhoud: niet meer dan 1300 m³.;
 4. dakhelling: 40° - 55°;
 5. goothoogte en hoogte: niet meer dan op de plankaart is aangeduid.
- II. per bebouwingsvlak slechts één woning aanwezig mag zijn.
- III. onderdelen van de woonboerderij, met uitzondering van het onder IV. gestelde, op de strook grond achter de woonboerderij mogen worden gebouwd, waarbij de volgende maten moeten worden aangehouden:
 1. de lijn, evenwijdig aan en op een afstand van 3 m. achter de van de weg afgekeerde begrenzing van het bebouwingsvlak mag niet worden overschreden, alsmede op een afstand van 5 m., mits de breedte niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de woning;
 2. dakhelling: niet meer dan 55°;
 3. goothoogte: niet meer dan 3 m.
- IV. vrijstaande bijgebouwen uitgebreid en/of nieuw gebouwd mogen worden, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 75 m².;
 2. de oppervlakte van één bijgebouw niet meer zal bedragen dan 40 m².;
 3. de goothoogte niet meer zal bedragen dan 2,5 m. en de hoogte niet meer dan 4,5 m., tenzij het uitbreiding van een bestaand bijgebouw betreft, waarbij alsdan de bestaande goothoogte en hoogte mogen worden aangehouden, maar niet verder mogen worden vergroot;
 4. de afstand tot het bebouwingsvlak niet minder bedraagt dan 5 m.

- V.
 - 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, niet meer dan 2,5 m. mag bedragen;
 - 2. de hoogte van terreinafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 1,8 m. mag bedragen.

B. Ander gebruik van de grond.

- I. Het is verboden de tot "woonboerderijen met bijbehorende erven" bestemde grond te gebruiken in strijd met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

- II. Onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder I. wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond:
 - 1. als standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten, indien gelijktijdig niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent per woning wordt geplaatst achter de van de weg afgekeerde begrenzing van het bebouwingsvlak, danwel het verlengde daarvan en deze niet voor bewoning wordt gebruikt;
 - 2. als opslag-, stort-, of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen of produkten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - 3. voor de uitoefening van enige tak van handel, detailhandel en/of bedrijf.

C. Gebruik van opstallen.

- I. Het is verboden op de tot "woonboerderijen met bijbehorende erven" bestemde grond opstallen te gebruiken in strijd met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

- II. Onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder I. wordt tenminste verstaan het gebruik van opstallen:
 - 1. voor de uitoefening van enige tak van handel, detailhandel en/of bedrijf, met uitzondering van het gebruik als kantoor-, praktijk- of atelierruimte van niet meer dan 150 m². en niet meer dan 20% van de vloeroppervlakte van de woonboerderij;
 - 2. rekreatieve doeleinden waaronder begrepen het gebruik als tweede woning.

F. Vrijstellingsbevoegdheid ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in A.II. voor de verbouw van een woonboerderij tot twee halfvrijstaande woningen, danwel drie aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat:

1. indien de breedte van de woonboerderij minder dan 20 m. bedraagt slechts mag worden gesplitst in twee halfvrijstaande woningen, waarbij de breedte van elke woning niet minder dan 5 m. mag bedragen en de inhoud niet minder dan 250 m³.;
2. indien de breedte van de woonboerderij meer dan 20 m. bedraagt mag worden gesplitst in drie aangebouwde woningen, waarbij de breedte van elke woning niet minder dan 5 m. mag bedragen en de inhoud niet minder dan 250 m³.;
3. het bepaalde in A.I. 4 en 5 III t/m VI. onverminderd van toepassing blijft.