

Advies : Nota zienswijzen bestemmingsplan Well

Datum : 25 april 2013
Opdrachtgever : Gemeente Bergen
Ter attentie van : Mevrouw Ellen Arts
Projectnummer : 211x05184

Opgesteld door : Niels Patee
i.a.a. : Reinder Osinga

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Well heeft met ingang van 29 november 2012 voor een ieder gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn hier onder samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Zienswijze Rijkswaterstaat Limburg

Bij brief van 3 december 2012 heeft Rijkswaterstaat Limburg een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is ontvangen binnen de zienswijzentermijn en is dan ook ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

1. Verzocht wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' op te nemen op de verbeelding en in de regels, naar aanleiding van het op 1 oktober 2012 gewijzigde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Standpunt gemeente ad 1:

Mede naar aanleiding van nader telefonisch overleg met Rijkswaterstaat is overeengekomen dat de vrijwaringszone – vaarweg op de verbeelding en in de regels zal worden opgenomen in de vorm van een overlegzone. Indien de onderliggende bestemmingen dit mogelijk maken, zal binnen de vrijwaringszone – vaarweg alleen bebouwing mogen worden opgericht indien Rijkswaterstaat is gehoord.

2. Naar aanleiding van het gemeentelijk standpunt op de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat, wordt vermeld dat het plasbrandaandachtsgebied wel in het plangebied is gelegen. Verzocht wordt te heroverwegen het plasbrandaandachtsgebied met een gebiedsaanduiding op de verbeelding en in de regels op te nemen.

Standpunt gemeente ad 1:

Rijkswaterstaat geeft aan dat het plasbrandaandachtsgebied uit het (ontwerp) basisnet water wel tot in het plangebied reikt. Het is mogelijk dat niet vanaf het juiste punt is gemeten in het ontwerp bestemmingsplan. In de toelichting zal worden vermeld dat het plasbrandaandachtsgebied wel in het plangebied is gelegen. Het basisnet water is echter nog niet in werking getreden. Hieruit volgen dan ook nog geen wettelijke verplichtingen voort. Aangezien in het plangebied geen nieuwe kwetsbare objecten kunnen worden opgericht en er geen ontwikkelingen plaats-

vinden die invloed hebben op de zelfredzaamheid van personen of op de bereikbaarheid door hulpdiensten in geval van een plasbrand, is besloten het plasbrandaandachtsgebied niet op de verbeelding en in de regels op te nemen. Deze nadere motivering zal in de toelichting worden opgenomen.

3. Verzocht wordt in navolging van de Kaderrichtlijn Water de realisatie van natuurvriendelijke oevers lang de Maas mogelijk te maken.

Standpunt gemeente ad 3:

Naar aanleiding van de zienswijze en naar aanleiding van nader telefonisch overleg met Rijkswaterstaat is overeengekomen dat aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen door het opnemen van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch', waarmee deze bestemmingen kunnen worden gewijzigd naar 'Natuur', indien de belangen die worden beschermd met de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering', Waterstaat – Waterlopen, 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en Waterstaat – Waterbergend rivierbed' zich daar niet tegen verzetten.

Zienswijze Waterschap Peel en Maasvallei

Bij brief van 17 december 2012 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei een zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvangen binnen de zienswijzentermijn en is dan ook ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

1. Verzocht wordt op de verbeelding de begrenzing van de beschermingszone van de waterkering aan te passen conform begrenzing in de Keur. Tevens wordt verzocht in de regels de gebruiksbepalingen te verduidelijken. Een voorbeeldregeling is meegezonden.

Standpunt gemeente ad 1:

Aan het verzoek zal worden voldaan. De verbeelding en de regels zullen worden aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De door het Waterschap aangeleverde bestemmingsregels zullen worden gehanteerd, voor zover deze passen binnen de in het bestemmingsplan Well gehanteerde systematiek. In dat kader wordt vermeld dat een deel van de gebruiksregels zoals gehanteerd door het Waterschap, gezien de voorwaarde voor ruimtelijke relevantie, niet thuishoren in de regels van een bestemmingsplan, maar in de Keur thuishoren. In de gebruiksregels is dan ook verwezen naar de Keur van het Waterschap

2. Verzocht wordt in de regels van de dubbelbestemming Waterstaat- Waterlopen een gebruiksbepaling op te nemen ten aanzien van recreatief medegebruik. Een voorbeeldregeling is meegezonden.

Standpunt gemeente ad 2:

Aan het verzoek zal worden voldaan, met dien verstande dat de door het Waterschap aangeleverde bestemmingsregels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' zullen worden gehanteerd, voor zover deze passen binnen de in het bestemmingsplan Well gehanteerde systematiek. In dat kader wordt vermeld dat een deel van de gebruiksregels zoals gehanteerd door het Waterschap, gezien de voorwaarde voor ruimtelijke relevantie, niet thuishoren in de regels van een bestemmingsplan, maar in de Keur thuishoren. In de gebruiksregels is dan ook verwezen naar de Keur van het Waterschap.

Zienswijze dhr. Valckx, Papenbeek 31 Well

Bij brief van 20 december 2012 heeft dhr. Valckx verzocht de bestemming van het pand Papenbeek 31, te wijzigen van bedrijfswoning naar een burgerwoning, aangezien de wens bestaat de bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen verkopen.

Standpunt gemeente:

De heer Valckx verzoekt om een woonbestemming voor de bedrijfswoning bij zijn agrarisch bedrijf. Niet vermeld wordt of het bijbehorende agrarisch bedrijf zal worden beëindigd of reeds is beëindigd.

Om de bestemming van de woning Papenbeek 31 te kunnen wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning, dient te worden voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient onder andere getoetst te worden aan het aspect 'milieuzonering'.

Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient de afstand van de gevel van een burgerwoning tot de grens van een agrarisch bedrijfsperceel 10 meter te bedragen in verband met geur, stof en gevaar en 30 meter in verband met geluid. De afstand van de huidige bedrijfswoning tot de agrarische bedrijfsbebouwing is kort, circa 10 meter. Aan de indicatieve richtafstand voor geluid (30 meter) kan dan ook niet worden voldaan. Afwijken van deze afstand is echter mogelijk, mits dit wordt onderbouwd door middel van een akoestisch onderzoek industrielawaai. Dit onderzoek is vooralsnog niet aangeleverd.

Voor het kunnen wijzigen van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning dienen ook de gronden van het agrarisch bedrijf passend te worden herbestemd. Conform het beleid in het geldende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Bergen dient te worden voldaan aan de voorwaarden van (onder andere) een blijvende bedrijfsbeëindiging en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierbij kan gedacht worden aan een goede landschappelijke inpassing en de sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing.

Hoewel nog niet is aangetoond dat aan de voorwaarden voor het toekennen van een burgerwoonbestemming kan worden voldaan, wordt ten aanzien van het verzoek een positieve grondhouding ingenomen. Hiertoe wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een regeling opgenomen voor het (mede onder bovengenoemde voorwaarden) kunnen wijzigen van de bestemming van agrarisch bedrijf naar burgerwoning.

Indien door de initiatiefnemer is voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarden, kan medewerking worden verleend aan het verzoek door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Voor de goede orde wordt vermeld dat de positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek nog geen besluit tot het verlenen van medewerking aan de wijzigingsprocedure inhoudt. Voor het verkrijgen van een bestuurlijk standpunt ten aanzien van het verlenen van medewerking aan het verzoek tot wijzigen van de bestemming, kan een formeel verzoek worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders.

Er is ook nog gekeken naar de mogelijkheid om de bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning. De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen (tevens) worden bewoond door niet-agrariërs. Door de woning aan te merken als plattelandswoning geniet deze niet langer bescherming tegen de negatieve milieueffecten van het naast gelegen agrarische bedrijf.

Het is echter om de onderstaande redenen niet wenselijk om de bestaande bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning.

1. De Wet Plattelandswoningen is om een bepaalde reden tot stand gekomen. Deze blijkt uit de memorie van toelichting van deze wet. Er wordt geconstateerd dat het gebruik en de functies van het platteland voortdurend in ontwikkeling zijn. Als gevolg van onder meer schaalvergroting in de agrarische bedrijfsvoering, treedt functiewijziging op en ook functiemenging in die zin dat agrarische en niet-agrarische functies steeds meer in één gebied met elkaar vermengd raken. Deze ontwikkeling kan onbedoelde neveneffecten hebben, zoals vergrijzing en krimp van de plattelandsbevolking en leegstand en verpaupering van, soms cultuurhistorisch waardevol, agrarisch onroerend goed, zowel woningen als andere opstallen. Een ander gevolg van functiemenging kan zijn dat met name agrarische functies en niet-agrarische ('burger'-)functies elkaar 'in de weg zitten' bij de toepassing van relevante milieuwet- en -regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid- en geurhinder. In deze gevallen kan de oplossing gevonden worden door de woning aan te duiden als plattelandswoning. Er is hier echter geen sprake van een dergelijk probleemgeval of een knelpuntsituatie. Er is sprake van iemand die van zijn bedrijfswoning een burgerwoning wil maken. Hiervoor is de Wet Plattelandswoningen niet bedoeld.
2. Er ontstaat er ten aanzien van de woning een ongewenste situatie. De aanwezige loods staat op zeer korte afstand (ca 12 meter) van de huidige bedrijfswoning. De deuren van de loods bevinden zich aan de kant van deze woning. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteiten zich hoofdzakelijk afspelen direct voor deze loods. Hierdoor zal overlast optreden en kan geen aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor deze woning gegarandeerd worden.
3. Door de bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals we die graag zouden zien en ook verankeren, via de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid, ontlopen. Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging hebben we geen stok meer achter de deur om ervoor te zorgen dat de bedrijfsbebouwing wordt gereduceerd. Dit schept een precedent en ondergraaft het beleid ten aanzien van bedrijfswoningen in het buitengebied. Agrariërs kunnen deze manier gebruiken om de sloopregeling te ontlopen.

Voorstel standpunt van de gemeente is dan ook om de wijzigingsbevoegdheid zo te houden als die is en om bovenstaande reden niet mee te gaan in de aanduiding tot plattelandswoning.

Zienswijze de heer Valckx, Kasteellaan 16 Well

Bij brief van 19 december 2012 heeft de heer Valckx, in verband met een toekomstig bouwplan, waarbij de huidige woning Kasteellaan 16 wordt vervangen door een nieuwe woning, verzocht:

1. het bouwvlak gelijk te leggen aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning aan de Kasteellaan.

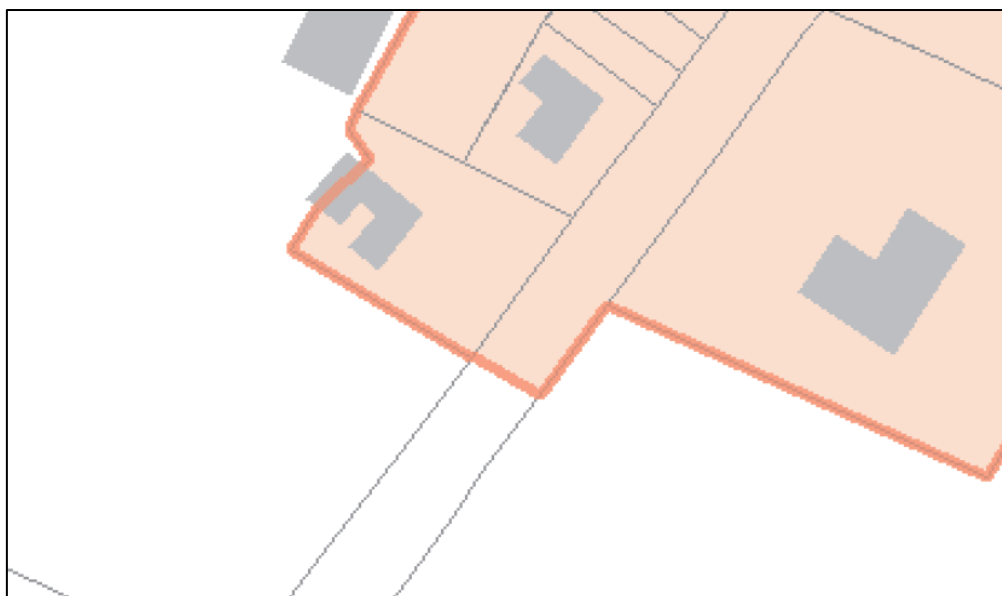
Standpunt gemeente ad 1:

Het naar voren brengen van de voorgevelrooilijn in het geval van vervangende nieuwbouw verbetert het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Aan het verzoek zal worden voldaan.

2. Daarnaast wordt verzocht het bestemmingsvlak en het bouwvlak te vergroten richting het kasteel.

Standpunt gemeente ad 2:

Aan het verzoek kan ten dele worden voldaan. De rode contour van de provincie Limburg, waarbinnen stedelijke ontwikkelingen plaats dienen te vinden, ligt vrij strak langs de huidige bebouwing van het perceel. Er zijn dan ook slechts enkele meters ruimte voor uitbreiding van het bouwvlak richting het buitengebied. De indiener van de zienswijze verzoekt ook om uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' richting het kasteel. Aan dit verzoek kan geen medewerking worden verleend, omdat het wenselijk is om de openheid tussen de bestaande bebouwing van Well en het kasteel te behouden. Uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' is dan ook niet wenselijk.



Afbeelding: ligging rode contour Oud Well.

3. Verzocht wordt de huidige toegangsweg naar het agrarisch bedrijf aan de Papenbeek 31 als zodanig aan te duiden op de verbeelding.

Standpunt gemeente ad 3:

Aan het verzoek zal worden voldaan. Omdat sprake is van een bestaande ontsluiting ten behoeve van een agrarisch bedrijf zal een agrarische bestemming worden opgelegd, alsmede een aanduiding ten behoeve van de ontsluitingsmogelijkheid.

Ambtshalve wijzigingen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende wijziging aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan:

- Om de gewenste éénheid in de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Bergen te behouden, zijn de toegestane activiteiten in het MFC voor Well aangepast aan de toegestane, brede, gebruiksmogelijkheden van het MFC in Siebengewald. Omdat in de huidige situatie tevens een kantoor is gevestigd in het MFC van Well is deze positief bestemd. Het is echter niet wenselijk meer kantoorruimte te realiseren in het MFC dan nu reeds aanwezig is, aangezien de aard van het gebruik van het gebouw als maatschappelijke voorziening dit niet

toelaat. Voor de toegestane oppervlakte kantoor is dan ook een maximum van 75 m² gehanteerd.

- Daarnaast zijn, waar van toepassing, beleidskaders geactualiseerd. Dit betreft onder andere het beleid met betrekking tot archeologie en mantelzorg.