Herstel bestemmingsplan 2021

Gemeente Bergen

Datum: 9 augustus 2021

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Het plangebied**	**3**
1.3	**Doelstelling**	**4**
1.4	**Leeswijzer**	**4**
2	**Toets aan ruimtelijk relevant beleid en milieu- en omgevingsaspecten**	**5**
3	**Economische uitvoerbaarheid**	**6**
3.1	**Inleiding**	**6**
3.2	**Beoordeling plan**	**6**
3.3	**Conclusie**	**6**
4	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**7**
4.1	**Zienswijzen**	**7**
4.2	**Conclusie**	**7**
5	**Wijze van bestemmen**	**8**
5.1	**Inleiding**	**8**
5.2	**Algemene methodiek**	**8**
5.3	**Specifieke regeling dit bestemmingsplan**	**9**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn de afgelopen jaren diverse omissies aan het licht gekomen als het gaat om het positief bestemmen van vergunde en aanwezige recreatiewoningen op particuliere erven. Er is aan de eigenaren die het betreft aangegeven dat deze omissies bij een volgende bestemmingsplanherziening alsnog positief zullen worden bestemd. Het is evenwel onwaarschijnlijk dat de gemeente nog bestemmingsplannen gaat actualiseren onder vigeur van de huidige Wet ruimtelijke ordening. Immers, in 2022 treedt de Omgevingswet in werking en dan komt de figuur het bestemmingsplan te vervallen. Daarom worden de recreatiewoningen die het betreft in dit bestemmingsplan alsnog positief bestemd.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat die percelen waar een vergunde en aanwezige recreatiewoning aanwezig is. Het betreft: Buerweg 43s, Karel de Grotelaan 68, Kogendijk 16, Kogendijk 20, Loudelsweg 57a, Nesdijk 9a, Nesdijk 27s, Noordlaan 42, Oudtburghweg 18, St. Antoniusstraat 9, Teugelaan 5, Voorweg 1 en Zuidlaan 3s. Voor één perceel, Oude Natteweg 47, krijgt een vergunde recreatiewoning naast de aanduiding recreatiewoning, ook een stukje grond dat is bestemd als Agrarisch de bestemming Tuin. Voor één perceel, Karel de Grotelaan 40, gaat het niet om een recreatiewoning maar om een niet toegekende hotel/pension bestemming, terwijl deze wek aanwezig en mocht zijn op basis van het voorgaand geldende bestemmingsplan. Voor de Oude Bergerweg 9a gaat ook niet om een recreatiewoning maar om het toestaan van een bedrijfswoning, die aanwezig is en in het vorige bestemmingsplan reeds was toegestaan. Voor een perceel aan de Schapenlaan gaat het om het positief bestemmen van een aanwezige en vergunde schuilstal en aan de Kogendijk 85 gaat het positief bestemmen van een aanwezige en vergunde agrarische bedrijfswoning.

1.3 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regeling voor deze locatie uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid en Bergen Dorpskern Zuid. Het is niet de bedoeling dat er extra bouwmogelijkheden ontstaan. Oftewel: de recreatiewoning wordt planologisch-juridisch toegestaan, en maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane erfbebouwing die bij een woning is toegestaan. De criteria voor het positief bestemmen van een recreatiewoning bij een woning is dat deze aanwezig moet zijn en vergund.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 1 is de inleiding. In hoofdstuk 2 staat kort een toets aan het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten. omdat het gaat om het positief bestemmen van reeds aanwezige en vergunden recreatiewoningen (en voor twee gevallen voor een hotel respectievelijk een bedrijfswoning), kan deze toets summier plaatsvinden. De toelichting sluit af met een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Toets aan ruimtelijk relevant beleid en milieu- en omgevingsaspecten

Nu het slechts gaat om het positief bestemmen van bestaande recreatiewoningen zijn er geen Rijksbelangen en provinciale belangen in het geding. Het gemeentelijk beleid is er op gericht geen nieuwe recreatiewoningen op particuliere erven toe te staan. Echter, het gaat om bestaande en vergunde situaties. Het gemeentelijk beleid ziet er verder op toe dat de parkeerdruk op het openbaar gebied niet mag toenemen. Daartoe moeten de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd. Opnieuw geldt hier dat omdat sprake is van een bestaande situatie, deze eis niet geldt, zo er al sprake is van een onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied ter plaatse van de percelen die het betreft.

Het plan voorziet niet in grondroerende werkzaamheden, zodat bodem- of archeologisch onderzoek niet nodig is. Er worden ook geen geluidgevoelige functies toegevoegd (een recreatiewoning is niet geluidgevoelig) en het positief bestemmen leidt in de praktijk niet tot extra verkeer, immers de gebouwen met functie staan er al. Er zijn dus geen negatieve effecten op de verkeersafwikkeling, luchtkwaliteit of beschermde natuurgebieden. Er wordt ook niet voorzien in sloop- of kapwerkzaamheden, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Voorts vindt geen extra verharding plaats dus zijn er geen effecten op de waterhuishouding. De functies bevinden zich ook niet nabij risicovolle inrichtingen of transportroutes.

3 Economische uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

3.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro) dan wel indien de te verhalen kosten niet meer bedragen dan € 10.000,-.

Dat laatste is het geval; daarbij wordt tevens overwogen dat de kans op planschade nihil wordt geacht.

3.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er is één zienswijze ingediend. Het bleek te gaan om een technische omissie in de regels, welke overeenkomstig het verzoek van de indiener van de zienswijze is aangepast. Indiener is hier van op de hoogte gesteld en hij kon zich vinden in de aanpassing.

4.2 Conclusie

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is gelet op vorenstaande aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:
Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifieks geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Algemene methodiek

Verbeelding
Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels
De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.
In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Er is hierbij aangesloten bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid, dat zoals aangegeven vernietigd is voor zover het gaat om de agrarische bestemmingen. De bedrijfswoning Banweg 5 heeft zodoende een bestemming Agrarisch – Bollenconcentratiegebied gekregen en dat geldt ook voor het agrarische bouwperceel. Hierbij zijn de contouren van het bouwvlak uit Landelijk Gebied 1998 aangehouden, doch minus de kadastrale percelen die thans behoren tot no. 7. Het agrarisch bedrijf krijgt zodoende geen extra bouwmogelijkheden als gevolg van de bestemmingsplanherziening. Aan no 7. is een bestemming Wonen toegekend met een aanduiding plattelandswoning, conform het huidige gebruik. De twee recreatiewoningen ‘achter’ no 5 hebben opnieuw de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie gekregen. De twee dubbelbestemmingen voor Archeologie uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid zijn één op één overgenomen.