

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD

d.d. 19 JUN 2012



datum: 08 mei 2012	portefeuillehouder: Wethouder Ben Buiting	Datum vergadering: 19 juni 2012 agendanummer: 07
onderwerp: Voorstel tot het opnieuw gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Bergen.		

Aan de raad,

Inleiding

Op 2 november 2010 heeft u het bestemmingsplan Bergen gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door de familie Dahlmans en door de heer Althuisen en mevrouw Smits. Vervolgens heeft op 16 januari 2012 de behandeling van deze beroepen plaatsgevonden bij de Raad van State. Op 7 maart is vervolgens door de Raad van State uitspraak gedaan (zie bijlage).

Overwegingen

In de uitspraak is te lezen dat de Raad van State zich slechts op een klein onderdeel niet kan vinden in het nieuwe bestemmingsplan voor Bergen. Het vaststellingsbesluit kan derhalve overeind blijven met uitzondering van dit onderdeel. Hieronder gaan wij daar nader op in.

De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat artikel 5 "Maatschappelijk" eigenlijk alle activiteiten gericht voor sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening toelaat. In dit artikel staat namelijk: de voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor *a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening*;

De bedoeling van het nieuwe bestemmingsplan is juist om de huidige maatschappelijke functies positief te bestemmen, maar die ook specifiek te benoemen met een aanduiding. In het geval van de kerk bijvoorbeeld met een aanduiding 'religie'. Met een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is het vervolgens mogelijk om hier een andere maatschappelijke voorziening toe te laten. Met een wijzigingsbevoegdheid is er een nader afwegingsmoment. Door de huidige formulering van artikel 5 heeft de wijzigingsbevoegdheid eigenlijk geen betekenis.

Om deze reden is het bestemmingsplan voor Bergen aangepast. Bij artikel 5 "Maatschappelijk" is onder lid 5.1 het oorspronkelijke lid a geschrapt. Hier stond dat de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd zijn voor *a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening*; Hiermee heeft de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5, lid 5.5) ook weer betekenis gekregen.

Conclusie

De Raad van State heeft opgedragen om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak het plan opnieuw vast te stellen. De uitspraak is van 7 maart 2012. Met vaststelling van het plan in de raadsvergadering van 19 juni 2012 zitten we binnen deze termijn. Met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan voor Bergen aangepast.

Bij artikel 5 "Maatschappelijk" is onder lid 5.1 het oorspronkelijke lid a geschrapt. Hier stond dat de voor Maatschappelijk aangewezen gronden bestemd zijn voor *a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening*; Hiermee heeft artikel 5, lid 5.5 (de wijzigingsbevoegdheid) ook weer betekenis gekregen.

Met de bovengenoemde aanpassing van artikel 5 Maatschappelijk voldoen wij aan onderdeel III a van de uitspraak van de Raad van State van 7 maart 2012.

Het nieuwe vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en na vaststelling worden de voorgaande versies van het vastgestelde bestemmingsplan van de landelijke voorziening verwijderd.

Hiermee wordt ook voldaan aan onderdeel III b en c van de uitspraak van de Raad van State van 7 maart 2012.

Verdere procedure

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Bergen opnieuw 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.

Communicatie

Degenen die een beroep hebben ingediend worden afzonderlijk schriftelijk geïnformeerd over dit nieuwe besluit. In de brief wordt tevens gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van de raad.

Het is gebruikelijk dat we bij de vaststelling van een bestemmingsplan de indieners van zienswijzen de mogelijkheid geven om gebruik te maken van het spreekrecht tijdens de vergadering van de Commissie Grondgebiedszaken.

De zienswijzen die er tegen dit bestemmingsplan zijn ingediend zijn al afgehandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bergen in de raad van 2 november 2010. Het is dan ook niet nodig om de indieners van een beroepschrift nu de gelegenheid te geven om (wederom) gebruik te maken van het spreekrecht.

Bovendien wordt met het nu opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan alleen uitvoer gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.

Financiën

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

Voorstel

Wij stellen u voor:

Het bestemmingsplan Bergen opnieuw gewijzigd vast te stellen conform het raadsbesluit van 2 november 2010, maar met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State van 7 maart 2012 (kenmerk 201100022/1/R1).

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,


G.B. Kuipers

de burgemeester,

M.H.E. Pelzer

Bijlage(n)

- Vastgestelde bestemmingsplan Bergen 2 november 2010.
- Vaststellingsbesluit 2 november 2010 met bijlagen.
- Uitspraak Raad van State van 7 maart 2012.
- Concept raadsbesluit.
- Ontwerp bestemmingsplan Bergen.

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Bergen.

De raad van de gemeente Bergen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012

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

besluit:

Het bestemmingsplan Bergen opnieuw gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het besluit van 2 november 2010 zoals bijgevoegd als bijlage 1, maar met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State van 7 maart 2012 met kenmerk 201100022/1/R1 als bijlage 2 bij dit raadsbesluit gevoegd.

Bergen, 19 juni 2012.

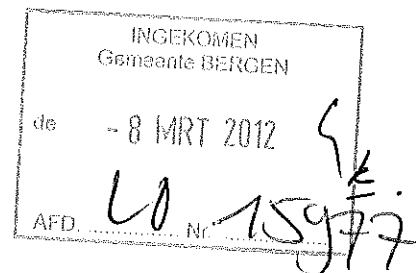
De griffier

W.P.G.M. Scheepens

De voorzitter

M.H.E. Pelzer

Kopie
Raad van de gemeente Bergen (LB)
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN LB



Datum
7 maart 2012

Ons nummer
201100022/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Bergen
bp. 'Bergen'

Behandelend ambtenaar
J.P. van het Hul
070-4264277

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature, appearing to be 'H.C. Visser', written in dark ink. The signature is stylized with a large loop and a horizontal line.

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.R.W. Althuisen en A.A.J. Smits, beiden wonend te Bergen (Limburg),
2. H.P.J. Dahlmans en M.A.E. Dahlmans (hierna tezamen en in enkelvoud: Dahlmans), beiden wonend te Bergen (Limburg),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Bergen (Limburg),
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2010, nummer 7592, heeft de raad het bestemmingsplan "Bergen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Althuizen en Smits bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 december 2010, en Dahlmans bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 26 januari 2011, beroep ingesteld. Althuizen en Smits hebben hun beroep aangevuld bij brief van 31 januari 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en Dahlmans hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 januari 2012, waar Althuizen en Smits, bijgestaan door mr. S. Oord, werkzaam bij Das Rechtsbijstand, Dahlmans, bijgestaan door mr. R.T. Kirpestein, werkzaam bij Arag Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door drs. H.M. Arts-Erwich, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn de Galerie de Bakkerij, vertegenwoordigd door C. Burgers, en het kerkbestuur van de Sint Petruskerk, vertegenwoordigd door mr. L.C. Winkes, als partij gehoord.

Buiten bezwaar van partijen heeft het kerkbestuur ter zitting een nader stuk overgelegd.

2. Overwegingen

2.1. Althuizen en Smits betogen dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

Perceel Kerkstraat 1a

2.2. Althuizen en Smits en Dahlmans betogen dat aan het perceel Kerkstraat 1a ten onrechte een bedrijfsbestemming is toegekend. Zij voeren aan dat niet inzichtelijk is gemaakt waarom de galerie niet mogelijk is binnen een woonbestemming en wijzen er daarbij op dat de raad in het bestemmingsplan "Aijen" aan een Bed&Breakfast met huiskamerrestaurant wel een woonbestemming met een nadere aanduiding heeft toegekend.

Voorts voeren Althuizen en Smits aan dat de definitie van de aanduiding "galerie" ten onrechte is verruimd ten opzichte van het ontwerpplan.

Althuizen en Smits en Dahlmans betogen dat de mogelijkheid om

ook de bovenverdieping te gebruiken als galerie zal leiden tot aantasting van hun woon- en leefklimaat in de vorm van vermindering van privacy door inkijk in hun tuinen en woningen. Verder zal het gebruik van de bovenverdieping tot een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte leiden waardoor de parkeerproblematiek zal worden vergroot.

Voorts betogen Althuizen en Smits en Dahlmans dat ten onrechte de horeca-activiteiten van de galerie kunnen worden verruimd ten opzichte van de eerder verleende vrijstelling. Volgens Dahlmans zorgen de horeca-activiteiten thans ook voor overlast en is in het kader van een handhavingszaak door de Afdeling geoordeeld dat het college van burgemeester en wethouders ten onrechte heeft geweigerd handhavend op te treden. Althuizen en Smits en Dahlmans voeren aan dat niet duidelijk is wat onder onderschikte horeca-activiteiten wordt verstaan.

Gelet op de uitbreidingsmogelijkheden is het plan volgens Althuizen en Smits en Dahlmans, anders dan de raad stelt, niet overwegend conserverend van aard.

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een galerie een bedrijfsmatige activiteit is en dat hij daarom conform de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (hierna: SVBP) heeft gekozen voor een bedrijfsbestemming. Verder stelt de raad zich op het standpunt dat de aanduiding "galerie" niet de mogelijkheden biedt om de gebruiksmogelijkheden van de galerie te verruimen.

De raad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de bovenverdieping als galerie geen onaanvaardbare gevolgen zal hebben voor de omwonenden. In dat verband voert de raad aan dat vanuit de galerie geen inkijk bij de woning van Dahlmans mogelijk is. Voorts voert de raad ten aanzien van de omliggende woningen aan dat nu de gevelopeningen niet veranderen, er geen sprake zal zijn van meer inkijk in de desbetreffende woningen en tuinen ten opzichte van de huidige situatie.

Voorts voorziet het voorliggende plan volgens de raad niet in een ruimere regeling voor horeca dan zoals deze was vastgelegd in de verleende vrijstelling in 2007. Volgens de raad is in het plan een duidelijke koppeling gemaakt tussen de galerie en de mogelijke horeca als ondergeschikte nevenactiviteit.

2.2.2. Aan het perceel Kerkstraat 1a is de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "(sb-gal) specifieke vorm van bedrijf - galerie" toegekend. Aan een deel van de gronden is de bestemming "Tuin" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "(sb-gal) specifieke vorm van bedrijf – galerie" bestemd voor de uitoefening van een galerie met horeca als ondergeschikte nevenactiviteit.

Ingevolge artikel 1, lid 1.28, is een galerie een ruimte waar tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen en tonen van kunst, toegepaste kunst en/of vormgeving.

De woning van Althuizen en Smits staat op het naastgelegen perceel Kerkstraat 1. De woning van Dahlmans staat tegenover de galerie op het perceel Kerkstraat 4.

2.2.3. Bij besluit van 22 maart 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders aan de galerie met toepassing van artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan "Kom Bergen 1984" verleend ten behoeve van het realiseren van een galerie op het perceel Kerkstraat 1a.

2.2.4. De Afdeling overweegt dat zij in haar uitspraak van 8 september 2010, in zaak nr. 200905802/1/R3 (www.raadvanstate.nl), heeft geoordeeld dat uit het begrip conserverend bestemmingsplan niet volgt dat alle bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestemmingen in het voorgaande plan en dat het plan geen enkele ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mag bieden.

2.2.5. De raad heeft een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen, waarbij hij ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan dient vorm te geven, in te richten en beschikbaar te stellen overeenkomstig de SVBP, die als bijlage II deel uitmaakt van deze Regeling.

In de SVBP zijn in paragraaf 2.2 hoofdgroepen bestemmingen opgenomen met bijbehorende functies. Indien een functie met een bestemming wordt geregeld, moet hij volgens het SVBP onder de hoofdgroep worden geplaatst waar de functie is genoemd. De functie galerie is niet in de SVBP opgenomen. In paragraaf 2.2 van de SVBP staat verder dat functies die daar niet zijn genoemd, moeten worden geplaatst in die hoofdgroep die daarbij – gelet op de aard van de betrokken hoofdgroep - het best past. De raad heeft in zoverre dus beoordelingsvrijheid om te bepalen welke bestemming hij toekent aan de galerie. In onderhavig geval heeft de raad, gelet op de op het perceel voorkomende activiteiten, in redelijkheid een bedrijfsbestemming aan het perceel kunnen toekennen. De ter zitting geuite vrees dat de bestemming "Bedrijf" ertoe zal leiden dat gemakkelijker een andere, meer overlast gevende, functie op het perceel zal worden toegelaten, richt zich op een mogelijke toekomstige planologische ontwikkeling die nu niet aan de orde is omdat het gebruik is beperkt tot een galerie. Ten aanzien van de door Althuizen en Smits en Dahlmans gemaakte vergelijking met het bestemmen van de Bed&Breakfast in het bestemmingsplan "Aijen" wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat het gebruik als galerie het hoofdgebruik is van het perceel terwijl de Bed&Breakfast in het bestemmingsplan "Aijen" beperkt is tot een ondergeschikt deel van de woning. In hetgeen Althuizen en Smits en Dahlmans hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Althuizen en Smits en Dahlmans genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.2.6. Met betrekking tot het betoog dat de definitie van de aanduiding "galerie" ten onrechte is verruimd, overweegt de Afdeling het volgende. In het ontwerpplan was als definitiebepaling voor "galerie" opgenomen:

"galerie: een professionele en voor publiek vrij toegankelijke ruimte

waar aaneensluitende wisselende tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen van kunstwerken van hedendaagse beeldend kunstenaars of vormgevers (die nog niet eerder door derden zijn verhandeld).".

Althuizen en Smits hebben niet aannemelijk gemaakt dat de in het ontwerp opgenomen beperking tot nog niet eerder door derden verhandelde goederen ruimtelijke uitstraling heeft, zodat reeds daarom deze beroepsgrond niet kan slagen.

2.2.7. Voor zover Dahlmans betoogt dat de tuin bij de galerie ten onrechte gebruikt kan worden voor exposities overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels de voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Nu op het perceel eveneens een bedrijfswoning is toegestaan, kan de tuin worden gebruikt als tuin voor de bedrijfswoning. Voorts wordt ingevolge artikel 6, lid 6.4, aanhef en onder c, van de planregels het gebruik van gronden met de bestemming "Tuin" voor exposities als verboden gebruik aangemerkt. Het plan voorziet derhalve niet in de mogelijkheid dat in de tuin van de galerie exposities worden gehouden. Het betoog mist derhalve feitelijke grondslag. Voorts is in artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder c, van de planregels bepaald dat het gebruik van de gronden en bouwwerken op de plandelen met de bestemming "Bedrijf" voor detailhandel als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Derhalve mist het betoog van Dahlmans dat het plan ten onrechte voorziet in de mogelijkheid om detailhandelsactiviteiten op het perceel uit te oefenen, feitelijke grondslag.

2.2.8. De Afdeling stelt vast dat het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid om de tweede bouwlaag van het gebouw op het perceel Kerkstraat 1a als galerie te gebruiken.

Met betrekking tot de woning van Dahlmans overweegt de Afdeling dat deze tegenover de galerie staat en dat daartussen de Kerkstraat is gelegen. De kortste afstand tussen de woning van Dahlmans tot de galerie bedraagt ongeveer 19 m. Nu de tuin van Dahlmans achter de woning is gelegen, is in zoverre geen sprake van inkijk in de achtertuin. Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de afstand tot de woning van Dahlmans dermate groot is dat de inkijk in de woning vanaf de tweede bouwlaag van de galerie minimaal is.

De kortste afstand tussen de woning van Althuizen en Smits en de galerie bedraagt ongeveer 10 m. Daartussen ligt een deel van de tuin van Althuizen en Smits. Wat betreft de mogelijke inkijk in de woning en tuin van Althuizen en Smits is enige toename van de inkijk vanaf de tweede bouwlaag van de galerie niet uit te sluiten nu de woning en tuin van Althuizen en Smits naast de galerie zijn gelegen. De Afdeling overweegt dat de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft mogen toekennen aan de belangen van de galerie bij gebruik van de tweede bouwlaag dan aan de belangen van Althuizen en Smits. In dit verband acht de Afdeling van belang dat de afstand tussen de bebouwing minimaal 10 m is en dat een deel van de tuin van Althuizen en Smits op grotere afstand van de galerie ligt.

Ten aanzien van de overlast ten gevolge van parkeren overweegt de Afdeling dat het plan niet hoeft te voorzien in een oplossing voor de

bestaande parkeerproblematiek. In de enkele stelling van Althuizen en Smits en Dahlmans dat ten gevolge van het plan de parkeerproblemen zullen verergeren, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

2.2.9. Bij besluit van 24 juli 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van het bestemmingsplan "Kom Bergen 1984" voor de verkoop van niet-alcoholhoudende drank, koek en/of vlaai op het perceel Kerkstraat 1a, waarbij onder meer in aanmerking is genomen dat de verkoop uitsluitend plaatsvindt tijdens de openingstijden van de galerie waarvoor toestemming is verleend, de verkoop plaatsvindt in dezelfde ruimtes als waarin geëxposeerd wordt, de verkoop is gericht op de recreant die een bezoek brengt aan de galerie, de verkoopactiviteiten het karakter hebben van een aan de hoofdactiviteit (bemiddeling bij de verkoop van kunst) gelieerde nevenactiviteit, consumpties die verstrekt zullen worden nauwelijks een verkeersaantrekkende werking hebben en het initiatief een positief effect heeft op de toeristisch recreatieve infrastructuur van Bergen.

Het plan voorziet ten behoeve van de galerie in de mogelijkheid horeca als ondergeschikte nevenactiviteit toe te laten. Anders dan Althuizen en Smits en Dahlmans betogen, is hiermee duidelijk dat de horeca alleen ten behoeve van de galerie mag worden uitgeoefend en daaraan ondergeschikt moet zijn. Het opnemen van de te verkopen consumpties heeft naar het oordeel van de Afdeling geen ruimtelijke relevantie. Voor zover Dahlmans verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 20 april 2011, in zaak nr. 201008735/1/H1 (www.raadvanstate.nl), overweegt de Afdeling dat dit een kwestie van handhaving betreft die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

2.2.10. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het woon- en leefklimaat van Althuizen en Smits en van Dahlmans ten gevolge van de planregeling voor de galerie niet onevenredig wordt aangetast.

2.2.11. In hetgeen Althuizen en Smits en van Dahlmans hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van Althuizen en Smits en van Dahlmans tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van het perceel Kerkstraat 1a zijn ongegrond.

Percelen Kerkstraat 6 en 8

2.3. Althuizen en Smits en Dahlmans richten zich voorts tegen de bestemmingsregeling voor de kerk op de percelen Kerkstraat 6 en 8. Aan dit plandeel zijn de bestemming "Maatschappelijk" en twee bouwvlakken toegekend waarop de kerk en een pastorie staan. De woning van Althuizen

en Smits staat op het tegenover gelegen perceel Kerkstraat 1. De woning van Dahlmans staat op het naastgelegen perceel Kerkstraat 4.

Althuizen en Smits betogen dat aan het plandeel, anders dan in de zienswijzenota staat, ten onrechte niet de aanduiding "religie" is toegekend.

2.3.1. Ingevolge artikel 1.2.3, eerste lid, in samenhang met artikel 1.2.1, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt, voor zover hier van belang, een bestemmingsplan langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld en stelt het college van burgemeester en wethouders een bestemmingsplan op zodanige wijze beschikbaar dat dit langs elektronische weg door een ieder kan worden verkregen.

Ingevolge artikel 1.2.2, eerste lid, is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm ruimtelijke plannen, zoals genoemd in artikel 1.2.1, voor een ieder toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

2.3.2. De Afdeling overweegt dat op de in artikel 1.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) twee versies van het voorliggende plan staan. Op de versie met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02 is wel de aanduiding "religie" aan de percelen Kerkstraat 6 en 8 toegekend maar op de versie met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA01 niet. In het vaststellingsbesluit van 2 november 2010 is niet vermeld welke versie van het plan is vastgesteld. Evenmin wordt dat duidelijk door het raadplegen van de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) nu daar twee versies van het plan ter beschikking zijn gesteld. Gelet op het voorgaande is sprake van een rechtsonzekere situatie omdat niet duidelijk is welk plan de raad langs elektronische weg heeft vastgesteld.

2.4. Althuizen en Smits en Dahlmans betogen verder dat het plan ten onrechte voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waardoor binnen de bestemming "Maatschappelijk" op de percelen Kerkstraat 6 en 8 ook andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat er aan verschillende voorwaarden moet worden voldaan voordat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en dat het college van burgemeester en wethouders in dat kader een belangenafweging dient te maken.

2.4.2. Ingevolge artikel 5 zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
- d. een school met aanverwante activiteiten, zoals kinderopvang alsmede kleinschalige sociaal / maatschappelijke activiteiten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - educatief";
- e. religieuze en daaraan gerelateerde activiteiten alsmede kleinschalige sociaal / maatschappelijke activiteiten, ter plaatse van de aanduiding "religie";
- f. nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening";

g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

h. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

i. wegen en paden;

j. tuinen, erven en terreinen;

k. groenvoorzieningen;

l. parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.5, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor het toestaan van een andere maatschappelijke voorziening dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking van gemotoriseerd verkeer;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Ingevolge artikel 1, lid 1.32, van de planregels, wordt onder het begrip maatschappelijk het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening verstaan.

2.4.3. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn binnen de bestemming "Maatschappelijk" activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening toegestaan. Dit brengt met zich dat bij de vaststelling van het plan reeds moet zijn beoordeeld wat de ruimtelijke gevolgen hiervan zijn en of alle activiteiten die binnen de bestemming zijn toegelaten uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. De raad heeft beoogd met artikel 5, lid 5.1, onder e, en lid 5.5, van de planregels de bestaande situatie als gebruik ten behoeve van de kerk enkel zodanig te bestemmen en het omzetten in een andere maatschappelijke functie aan voorwaarden te verbinden. Echter nu gelet op artikel 5, lid 5.1, van de planregels de bestemming "Maatschappelijk" deze activiteiten reeds bij recht toestaat, is de Afdeling van oordeel dat aan de voorwaarden van artikel 5, lid 5.5, van de planregels geen betekenis toekomt. De raad heeft hiermee niet bereikt wat hij heeft beoogd, namelijk het creëren van een nader afwegingsmoment voor het toestaan van een andere maatschappelijke functie op de percelen Kerkstraat 6 en 8.

2.4.4. Om proceseconomische redenen ziet de Afdeling aanleiding om de overige beroepsgronden van Althuisen en Smits en Dahlmans tegen dit plandeel inhoudelijk te bespreken. In dit verband acht de Afdeling van belang dat uit de zienswijzennota kan worden afgeleid dat de raad heeft beoogd om het plan met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02 vast te stellen, hetgeen de raad ter zitting heeft bevestigd. Voorts kan uit de zienswijzennota worden afgeleid dat de raad heeft beoogd om op het plandeel slechts religieuze en daaraan gerelateerde activiteiten alsmede kleinschalige sociaal-maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. Ook dit heeft de raad ter zitting bevestigd. Gelet hierop zal de Afdeling bij de bespreking van de beroepsgronden ervan uitgaan dat de raad het plan met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02, waarbij de aanduiding "religie" aan het plandeel is toegekend, heeft vastgesteld en waarbij bij recht slechts

religieuze en daaraan gerelateerde activiteiten alsmede kleinschalige sociaal-maatschappelijke activiteiten op het plandeel mogelijk zijn.

2.5. Althuisen en Smits en Dahlmans betogen dat het plan voor de percelen Kerkstraat 6 en 8 ten onrechte voorziet in de mogelijkheid om het gebruik uit te breiden met kleinschalige sociaal-maatschappelijke functies. In dit verband betoogt Dahlmans dat het plan een conserverend karakter heeft en dat daarom alleen de bestaande situatie als zodanig moet worden bestemd. Voorts zal het gebruik van de kerk voor sociaal-maatschappelijke functies tot overlast leiden. Althuisen en Smits en Dahlmans voeren aan dat de kleinschaligheid van de sociaal-maatschappelijke functies niet is gewaarborgd, terwijl de raad volgens hen wel heeft beoogd deze functie alleen voor de bewoners van de kern Bergen toegankelijk te laten zijn.

2.5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van de percelen Kerkstraat 6 en 8 enigszins zijn verruimd en dat de gebruiksmogelijkheden niet zodanig zijn verruimd dat deze tot onaanvaardbare overlast zullen leiden. Volgens de raad is het van belang dat in het kader van de leefbaarheid van de kern Bergen een plek voor de bewoners aanwezig is waar zij de gelegenheid hebben om elkaar te ontmoeten. In dat verband voert de raad aan dat Bergen te klein is voor een zelfstandig gemeenschapshuis en dat daarom gekozen is om binnen de bestemming "Maatschappelijk" op de gronden waaraan de aanduiding "religie" is toegekend kleinschalige sociaal-maatschappelijke activiteiten toe te laten.

2.5.2. In het voorheen geldende plan "Kom Bergen 1984" was aan het perceel Kerkstraat 6 en 8 de bestemming "Openbare en/of bijzondere doeleinden" met twee bouwvlakken toegekend.

Ingevolge artikel 16 van de planvoorschriften waren de op de plankaart als "Openbare en/of bijzondere doeleinden" aangewezen gronden bestemd voor doeleinden ten dienste van religieuze en onderwijsinstellingen.

2.5.3. Met betrekking tot het betoog van Dahlmans over het conserverende karakter van het plan, verwijst de Afdeling naar hetgeen zij hierover heeft overwogen in 2.2.4.

Met betrekking tot het betoog dat de verruiming van de gebruiksmogelijkheden zal leiden tot overlast en parkeeroverlast in het bijzonder, overweegt de Afdeling als volgt. Ten opzichte van het voorheen geldende plan voorziet het plan in de mogelijkheid om de kerk en pastorie ook te gebruiken voor kleinschalige sociaal-maatschappelijke activiteiten. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een voorheen geldend plan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden niet zo groot is dat dit zal leiden tot onevenredige overlast voor de omwonenden. Hierbij acht de Afdeling van belang dat de oppervlakte van de kerk en pastorie beperkt is waardoor het niet mogelijk is om activiteiten voor grote aantallen personen te organiseren. Ook zijn sociaal-maatschappelijke activiteiten slechts mogelijk

als deze kleinschalig zijn. Voorts overweegt de Afdeling dat de Wet ruimtelijke ordening geen grondslag biedt voor een regeling in de planregels die enkel betrekking heeft op een specifieke groep personen die zich in niets onderscheiden van andere personen dan hun woonplaats.

Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid een zwaarder gewicht mogen toekennen aan de mogelijkheid om te voorzien in een plek waar sociaal-maatschappelijke activiteiten mogen worden georganiseerd dan aan de belangen van Althuizen en Smits en Dahlmans bij het behoud van een onveranderde leefomgeving.

2.6. Voor zover Althuizen en Smits en Dahlmans in hun beroepschriften verder hebben verwezen naar de inhoud van hun zienswijzen, overweegt de Afdeling dat in de zienswijzennota behorende bij het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijzen. Althuizen en Smits en Dahlmans hebben in de beroepschriften noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit in zoverre onjuist zouden zijn.

2.7. Gelet op de overwegingen 2.3.2 en 2.4.3 is de conclusie dat hetgeen Althuizen en Smits en Dahlmans hebben aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" ter plaatse van de percelen Kerkstraat 6 en 8 is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid en met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De beroepen zijn op dit punt gegrond.

Gelet op de aard van het in overweging 2.3.2 geconstateerde gebrek dient het gehele bestreden besluit te worden vernietigd.

2.7.1. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onder a, van de Awb de raad op te dragen om binnen 16 weken na de verzending van de uitspraak het plan vast te stellen overeenkomstig de versie van het plan met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02 met dien verstande dat het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" ter plaatse van de percelen Kerkstraat 6 en 8 slechts bestemd wordt voor religieuze en daaraan gerelateerde activiteiten alsmede kleinschalige sociaal-maatschappelijke activiteiten. De raad behoeft hierbij geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Voorts dient de raad de versies van het plan met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA01 en met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02 te verwijderen of te laten verwijderen van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.8. De raad dient ten aanzien van Althuizen en Smits en Dahlmans op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Voor een zodanige veroordeling ten gunste van Galerie De Bakkerij bestaat geen aanleiding. Dienaangaande merkt de Afdeling op dat een veroordeling van Althuizen en Smits en Dahlmans in die kosten reeds afstuit op de omstandigheid dat door hen geen kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht is gemaakt.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart de beroepen gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Bergen (Limburg) van 2 november 2012, kenmerk 7592;
- III. draagt de raad van de gemeente Bergen (Limburg), op om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen;
 - a. het plan vast te stellen overeenkomstig de versie van het plan met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02, met dien verstande dat het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" ter plaatse van de percelen Kerkstraat 6 en 8 slechts bestemd wordt voor religieuze en daaraan gerelateerde activiteiten alsmede kleinschalige sociaal-maatschappelijke activiteiten;
 - b. vorenstaande op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
 - c. de versies van het plan met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA01 en met het IMRO nummer 0893.BP10006BEONGBEG-VA02 te verwijderen of te laten verwijderen van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;
- IV. verklaart de beroepen voor het overige ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Bergen (Limburg), tot vergoeding van bij J.R.W. Althuisen en A.A.J. Smits in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
en bij H.P.J. Dahlmans en M.A.E. Dahlmans in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Bergen (Limburg), aan J.R.W. Althuisen en A.A.J. Smits het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 152,00 (zegge: honderdtweënvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
en aan H.P.J. Dahlmans en M.A.E. Dahlmans het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 152,00 (zegge: honderdtweënvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en
drs. W.J. Deetman en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid
van mr. B.C. Bošnjaković, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

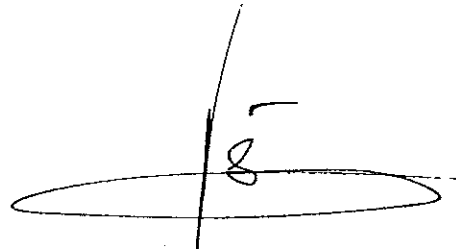
w.g. Bošnjaković
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 maart 2012

533-675.

Verzonden: 7 maart 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD

d.d. 02 NOV 2010



datum vergadering: 9 november 2010	portefeuillehouder: Wethouder Pekema	agendanummer: 06 volgnummer: 7592
onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bergen.		

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 Bergen, d.d. 5 oktober 2010;
2. Het bestemmingsplan Bergen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Bergen 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;
2. Bijlage 1 bij de "Zienswijzennota bestemmingsplan Bergen, d.d. 5 oktober 2010" te vervangen door Bijlage 1 d.d. 01-11-2010.

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 Bergen, d.d. 5 oktober 2010;
2. Het bestemmingsplan Bergen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1 met de gewijzigde bijlage 1 d.d. 01-11-2010 en met inachtneming van het amendement van 2 november 2010;
3. Het bestemmingsplan Bergen 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 Bergen geen exploitatieplan vast te stellen.

De griffier,

de voorzitter,

W.P.G.M. Scheepens

C.W.H.M. Klaverdijk

Toelichting

Samenvatting

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

Inleiding/beoogd effect

Voor de kern Bergen geldt nu nog een bestemmingsplan uit 1984, namelijk het plan "Kern Bergen 1984". Inmiddels is dit bestemmingsplan verouderd. De bestemmingsregelingen zijn niet meer actueel en er zijn diverse vrijstellingen verleend. Met het actualiseren van het bestemmingsplan Bergen 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 Bergen bestaat de gehele kern Bergen.

Het nieuwe plan voor Bergen is een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn maar spaarzaam meegenomen. De 5 woningen die positief bestemd worden aan de Oude Kerkstraat waren al mogelijk gemaakt via een aparte ruimtelijke procedure.

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 Bergen 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 11 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. 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 normaliter 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 worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De realisatie van 5 woningen aan

de Oude Kerkstraat is al eerder middels een ruimtelijke procedure geregeld. Deze woningen worden daarom in dit plan positief bestemd. Verder is er in het plan voor één perceel een wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee potentieel nieuwe bouwmogelijkheden 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 Bergen 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 Bergen 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

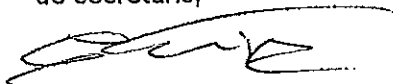
Geen bijzonderheden. Budget voor de aanpassing van het plan is beschikbaar.

Voorstel

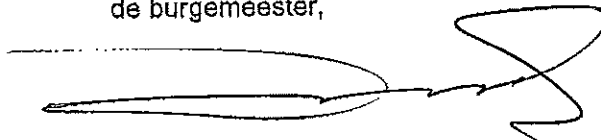
Wij stellen u voor:

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

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,



de burgemeester,



Bijlage(n)

- Nota inspraakreacties bestemmingsplan Bergen.
- Zienswijzennota bestemmingsplan Bergen.
- Ontwerp bestemmingsplan Bergen.

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Bergen' 05-10-2010

.....

Eindverslag zienswijzen bestemmingsplan Bergen.

Procedure.

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan 'Bergen' 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 11 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.

Zienswijzen.

Er zijn diverse zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de galerie (Kerkstraat 1a) en op de bestemming 'maatschappelijk' (kerk en parochie, Kerkstraat 6 en 8 en de school, Kerkstraat 15). In bijlage 1 en 2 bij deze zienswijzennota wordt apart ingegaan op deze locaties. Hierbij wordt aangegeven hoe met deze locaties in het bestemmingsplan zal worden omgegaan. Bij de verschillende zienswijzen die betrekking hebben op deze locaties wordt verwezen naar deze bijlagen. Vervolgens wordt aangegeven wat dit betekent voor deze zienswijze.

1. De heer N.Kusters, Aijenseweg 1, 5854 PS Bergen d.d.7 juni 2010.

Samenvatting van de zienswijze:

Bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van de kerk. Reden hiervoor is:

- Deze wijziging dient om mogelijk te maken dat de kerk een gemeenschapshuis wordt;
- Niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor de omwonenden/wooncomfort;
- Gekozen voor Bergen omdat het rustig is en dat zou nu kunnen veranderen.

Standpunt gemeente:

Zoals in bijlage 2 is aangegeven is het niet de bedoeling om van het kerkgebouw een gemeenschapshuis te maken. Wel willen we het mogelijk maken dat er kleinschalige sociaal/maatschappelijke activiteiten plaatsvinden die passen bij een kleine kern als Bergen. Om deze reden wordt de bestemming aangepast met een aanduiding op de verbeelding en een aanpassing van de regels zoals die in bijlage 2 wordt omschreven.

Voorgesteld wordt dan ook om deze op zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren. De bestemming blijft 'Maatschappelijk', maar deze bestemming wordt wel aangepast conform de opmerkingen daarover in bijlage 2.

2. TRC Advocaten, Postbus 153, 5500 AD Veldhoven namens de heer Berends Oude Kerkstraat 4 in Bergen (d.d.2 juni 2010, ingekomen 3 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Aan het perceel Oude Kerkstraat 4 grenst het perceel Kerkstraat 1a. De tuin van dit perceel heeft de bestemming 'bedrijf' gekregen. Deze bestemming zou alleen op het huis (en eventueel op de voortuin) moeten rusten en niet op de tuin.

Op het perceel van de cliënt is bouwvergunning verleend voor de bouw van 5 woningen. Deze bouwvergunning is definitief. Een aangrenzende bestemming bedrijf kan een waardevermindering van de percelen tot gevolg hebben en kan de verkoopbaarheid van de percelen verminderen. Het perceel volledig bestemmen tot bedrijf doet geen recht aan de omgeving. Het betreft een rustige woonwijk waarin nauwelijks bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

Verzoek is dan ook om alleen de woning (en eventueel de voortuin) de bestemming 'bedrijf' te geven en het bestemmingsplan op dat punt gewijzigd vast te stellen.

Reactie van de gemeente:

In bijlage 1 is apart beschreven hoe galerie De Bakkerij in het nieuwe bestemmingsplan bestemd zal gaan worden. Hierbij is aangegeven dat de tuin inderdaad niet als bedrijf bestemd zou moeten zijn en dat de bouw mogelijkheden beperkt dienen te blijven tot het bestaande gebouw. De tuin zal ook de bestemming tuin krijgen en op deze bestemming mag vervolgens alleen ten behoeve van de woonfunctie gebouwd worden en niet ten behoeve van het bedrijf.

Voorstel is dan ook om deze zienswijze gegrond te verklaren op basis van het voorgaande het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. DAS Rechtsbijstand, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, namens de heer J.R.W. Althuisen en mevrouw A.A.J. Smits Kerkstraat 1 in Bergen (pro forma zienswijze d.d. 8 juni 2010, aanvulling d.d. 21 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Clënten hebben bezwaar tegen de wijziging van de bestemming 'wonen' naar 'bedrijf' en de verruiming van de bouw mogelijkheden aan de Kerkstraat 1a en de ruime bestemming Maatschappelijk betreffende de percelen Kerkstraat 6 en 8.

Kerkstraat 1a.

De huidige bestemming is 'wonen, winkels toegestaan met bijbehorende erven'. Bij besluit van 23 september 2003 is vrijstelling verleend voor een galerie waarbij is overwogen dat alleen een kleinschalige activiteit mogelijk wordt geacht gezien het feit dat de woningen dicht op elkaar staan en de geringe parkeergelegenheid. In het voorontwerp plan had het pand de bestemming wonen met een nadere aanduiding atelier en hv. In het ontwerp plan is voor het perceel de bestemming 'bedrijf' opgenomen.

Deze wijziging is niet voldoende onderbouwd. Bovendien staat op de plankaart niet de aanduiding galerie, maar de aanduiding atelier. De omwonenden ondervinden grote overlast van de galerie. De voor- en achtertuin wordt ook gebruikt door bezoekers en er is sprake van verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk. Hierover lopen verzoeken tot handhaving. Het bestemmen van de tuin als bedrijf is in strijd met het feit dat het gaat om een conserverend bestemmingsplan.

In de zienswijzennota wordt gesteld dat het verstrekken van consumpties ondergeschikt is aan de galerie en vervolgens onder de woonfunctie valt waarna er vervolgens wordt aangegeven dat er activiteiten van de galerie te omvangrijk zijn om onder de bestemming wonen te vallen. Het is niet duidelijk om welke activiteiten het gaat.

Belangen van cliënten worden miskent en er ontbreekt een goede belangenafweging en motivering van de invloed van een bedrijf op de omgeving en de verkeersaantrekkende werking en de parkeerdruk.

Het gehele perceel Kerkstraat 1a is aangegeven als bouwvlak. Dit betekent dat het gehele bouwvlak bebouwd kan worden. Deze toename van de bebouwingsmogelijkheden is niet gemotiveerd en hierover heeft geen goede belangenafweging plaatsgevonden.

Een verwijzing naar een galerie in Aijen is hierbij niet relevant.

Kerkstraat 6 en 8.

Deze panden hebben de bestemming maatschappelijk gekregen. De activiteiten die hieronder vallen zijn zeer omvangrijk en divers (Zie de activiteiten van a t/m q in het overzicht). Het betreft nog meer activiteiten dan die zijn opgesomd in het plan. Deze bestemming is te ruim en verhoudt zich niet tot de omgeving. Hierover ontbreekt een goede afweging. De verkeersaantrekkende werking en de parkeerdruk in relatie tot de bestemming maatschappelijk is niet kenbaar gemaakt en afgewogen. Er zijn veranderingen in het plan doorgevoerd die het woon- en leefklimaat verder onder druk zetten. De bestemming detailhandel is toegevoegd en de aanduiding voor de gemeentelijke monumenten zijn verdwenen.

De verruiming van de bestemming verhoudt zich niet tot de conserverende doelstelling van het bestemmingsplan. Verzoek is dan ook het plan gewijzigd vast te stellen.

Reactie van de gemeente:

Kerkstraat 1a.

In bijlage 1 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de galerie aan de Kerkstraat 1a. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend.

Hiermee wordt niet geheel tegemoet gekomen aan deze zienswijze. Verzocht wordt een woonbestemming voor het perceel op te nemen. Gekozen is echter de bestemming 'bedrijf' te handhaven.

Kerkstraat 6 en 8.

In bijlage 2 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de bestemming maatschappelijk zoals die o.a. op de kerk is gelegd. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend.

Hiermee wordt nagenoeg geheel tegemoet gekomen aan de zienswijze voor zover die betrekking heeft op Kerkstraat 6 en 8. Er wordt alleen niet ingegaan op de aanduiding voor gemeentelijk monument. We hebben er voor gekozen om op de verbeelding helemaal geen aanduiding meer op te nemen voor de gemeentelijke en/of rijksmonumenten. Hiermee verandert niets aan de juridische status van deze monumenten. Deze juridische status is namelijk niet geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, maar in de Monumentenwet.

Gezien het voorgaande stellen wij voor deze zienswijze met betrekking tot Kerkstraat 1a gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in bijlage 1.

Tevens stellen wij u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren met betrekking tot Kerkstraat 6 en 8 en het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in bijlage 2.

4. B.G.C. van Eck, Burgemeester Douvenstraat 5, 5854 AD Bergen (d.d. 7 juni 2010, Ingekomen 9 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Bezwaar tegen de grote wijzigingen in de mogelijkheden in gebruik van de Galerie De Bakkerij, Pastorie en Mariaschool.

De galerie heeft zonder goede onderbouwing de bestemming bedrijf gekregen waarbij ook de tuinen gebruikt mogen worden. Hierbij is geen rekening gehouden met een belasting van de omgeving. De reden voor deze verandering is onduidelijk.

De kerk krijgt in het nieuwe plan veel grotere gebruiksmogelijkheden. Hierbij wordt een gemeenschapshuis mogelijk gemaakt. Ook is de bestemming detailhandel toegevoegd en is het bouwvlak zonder onderbouwing vergroot. Hierover zou de gemeente met de omwonenden in gesprek moeten gaan.

Ook de pastorie heeft de bestemming maatschappelijk gekregen. Ook hier graag de huidige bestemming handhaven. Door nieuwe activiteiten en de grote gebruiksmogelijkheden zal de druk op het kerkplein alleen maar toenemen.

De school heeft ook een bestemming maatschappelijk gekregen met veel gebruiksmogelijkheden. Angst bestaat dat als de school leeg komt te staan dat er dan ongewenste activiteiten plaats gaan die een grote druk leggen op de kern. Het huidige gebruik dient conserverend te worden vastgelegd.

Bergen is een kleinen kern met een hoge parkeerdruk. De nieuwe bestemmingen houden hier geen rekening mee. Verzoek is rekening te houden met de inhoud van de zienswijze en de rust in de kern Bergen te respecteren.

Reactie van de gemeente:

Deze reactie heeft betrekking op 3 locaties, namelijk de galerie (Kerkstraat 1a), de kerk en pastorie (Kerkstraat 6 en 8) en de school (Kerkstraat 15).

Hieronder gaan wij apart op deze locaties in.

- **Galerie.**
In bijlage 1 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de galerie aan de Kerkstraat 1a. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend.
- **Kerk en pastorie.**
In bijlage 2 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de bestemming maatschappelijk zoals die o.a. op de kerk is gelegd. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend.

Hierbij wordt niet ingegaan op de bouw mogelijkheden van de kerk. In het geldende bestemmingsplan heeft de kerk nog uitbreidingsmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan willen we deze niet geheel verwijderen en hebben we rondom de kerk in het bouwvlak ruimte voor een eventuele kleine uitbreiding opengelaten. Deze uitbreidingsmogelijkheid is niet zodanig dat hierdoor een onevenredige belasting van de omgeving ontstaat.

De pastorie heeft in het nieuwe plan de bestemming maatschappelijk, maar wel met de aanduiding dat dit een bedrijfswoning is. Dit is in het geldende bestemmingsplan niet veel anders. Hierin staat de pastorie aangegeven met een bouwvlak I, waar ook een woning ten dienste van de daar geldende bestemming is toegestaan.

- **School.**
In bijlage 2 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de bestemming maatschappelijk zoals die o.a. op de kerk en ook de school is gelegd. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend.

Met de aanpassingen van het bestemmingsplan die worden aangegeven in bijlage 1 en 2 wordt bijna geheel tegemoet gekomen aan deze zienswijze. Alleen met betrekking tot de bouw mogelijkheden van de kerk en de bestemming van de bedrijfswoning wordt het nieuwe bestemmingsplan niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals hierboven is aangegeven.

5. De heer Konijn en mevrouw Koenen, Kerkstraat 3, 5854 AJ Bergen (d.d. 4 juni 2010, Ingekomen 8 juni 2010). Het betreft twee afzonderlijke korte zienswijzen.

Samenvatting van zienswijzen:

- Bezwaar tegen de bestemming van galerie De Bakkerij. De gehele woning en tuin mogen gebruikt worden voor het bedrijf. Dit tast de privacy aan en geeft geluidsoverlast.
- Bezwaar tegen de bestemming van de kerk en de parochie. Door de bestemming maatschappelijk kunnen deze gebouwen een hele andere functie krijgen. Sommige van deze functies zouden veel overlast kunnen geven. Dit zou een waardedaling van onze woning tot gevolg hebben. Verzoek is dan ook om het plan gewijzigd vast te stellen.

Reactie van de gemeente:

Deze zienswijzen gaan in op de bestemming van de galerie en de kerk. In bijlage 1 en 2 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met beide locaties. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de

diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend. Met de wijzigingen die hierin worden voorgesteld wordt geheel tegemoet gekomen aan deze zienswijzen.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in bijlage 1 en 2.

6. Familie Gushlow, Oude Kerkstraat 2a, 5854 AC Bergen (d.d. 7 juni 2010, ingekomen 8 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van de galerie in de bestemming bedrijf. Hierdoor is er veel meer mogelijk dan er via de verleende vrijstelling is geregeld. De gebruiksmogelijkheden van het huis en de tuin worden hiermee onaanvaardbaar uitgebreid. Er bestaat nu al veel overlast van de activiteiten van de galerie. Een zorgvuldige afweging is dan ook van groot belang. Verzoek is dan ook om het plan in dit opzicht te wijzigen.

Reactie van de gemeente:

In bijlage 1 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de galerie aan de Kerkstraat 1a. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend. Met de in deze bijlage voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt geheel tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

Gezien het voorgaande stellen wij u dan ook voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in bijlage 1.

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 het perceel T1155. Dit perceel ligt bij Bergen. De andere percelen liggen bij Aijen. De reactie hierover is dan ook meegenomen in de zienswijzennota die betrekking heeft op Aijen. 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 dit perceel precies ligt. Hierop is te zien dat dit perceel achter het perceel Oude Kerkstraat 1 ligt. Het betreffende perceel grenst weliswaar aan de tuin behorende bij de woning Oude Kerkstraat 1, maar valt niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan Bergen. Dit perceel valt onder het bestemmingsplan Buitengebied.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Bergen is een conserverend plan. Het is niet de bedoeling aan de randen van het plan flinke stukken agrarische grond bij het komplan te trekken. Dit zorgt voor een verdere verstening van het buitengebied en is in strijd met het provinciale contourenbeleid. Voor concrete plannen op dergelijk locaties moet een aparte afweging gemaakt worden.

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

8. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 1089, 6040 Roermond, namens de familie Dahlmans, Kerkstraat 4 te Bergen (d.d. 4 juni 2010, ingekomen 7 juni 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

De wijze waarop het plan tot stand is gekomen verdient niet de schoonheidsprijs. Gezien de wijzigingen in het plan kan niet gesproken worden van een conserverend plan. Door nu planologische veranderingen op te nemen wordt cliënten een procedurele beïnvloeding ontnomen.

Het gaat met name om de bestemming van de kerk. De gebruiksmogelijkheden van de kerk worden met het nieuwe plan sterk verruimd. Het zou een gemeenschapshuis kunnen worden.

Ook bestaat er bezwaar tegen de bestemming van de galerie. Deze heeft nu de bestemming bedrijf gekregen. Deze bestemming maakt meer mogelijk dan waarvoor nu vrijstelling verleend is. De gebruiksoppervlakte wordt ook vergroot. Tuin en bovenverdieping mogen nu ook gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten. Ook het bouwvlak is vergroot. Bovendien staat er in het plan dat het een atelier is terwijl het een galerie is.

Cliënten ondervinden nu al hevige overlast van de galerie. Hierover lopen nog diverse procedures. Het betreft parkeeroverlast, schade aan auto's en aantasting van de privacy. Cliënten verzetten zich tegen een uitbreiding van de activiteiten van de galerie. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden is onvoldoende onderbouwd.

Ook bestaan bezwaren tegen de bestemming maatschappelijk voor de kerk. Hier zijn vergaande gebruiksmogelijkheden die afwijken van wat er nu mag. Gezien het forse bouwvolume wat er gerealiseerd kan worden is er potentieel sprake van een forse belasting op de omgeving. Ook dit is onvoldoende onderbouwd.

Verder wordt opgemerkt dat de aanduiding voor de monumenten niet meer in het plan is opgenomen. Dit is ten onrechte. Tevens wordt er nu detailhandel toegestaan. Waarom is niet onderbouwd. Ook klopt het niet dat er niet alleen een religieuze bestemming aan het perceel gegeven kan worden. De gemeente bepaalt de bestemming en niet wat er landelijk gangbaar zou zijn. Kortom de gekozen bestemming met verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is onaanvaardbaar nadelig voor de woonomgeving en dient beperkt te blijven tot het vastleggen van de bestaande situatie.

Tenslotte zijn cliënten het niet eens met de bestemming van het perceel Kerkstraat 4. In de woning wordt een aan huis gebonden beroep uitgeoefend. Hiervoor staat geen aanduiding op de plankaart. Ter voorkoming van toekomstige gebruiksproblemen dienen de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden nadrukkelijk in het plan te worden opgenomen. Verzoek is om het plan te wijzigen met inachtneming van deze zienswijze.

Reactie van de gemeente:

Deze zienswijze richt zich met name op de bestemming van de kerk en de galerie. In bijlage 1 en 2 wordt er respectievelijk ingegaan op de galerie en de kerk. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend. Met de in deze bijlagen voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

Enkele zaken komen in deze bijlagen niet aan bod.

- Er wordt niet ingegaan op de aanduiding voor gemeentelijk monument. We hebben er voor gekozen om op de verbeelding helemaal geen aanduiding meer op te nemen voor de gemeentelijke en/of rijksmonumenten. Hiermee verandert niets aan de juridische status van deze monumenten. Deze juridische status is namelijk niet geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, maar in de Monumentenwet.
- De bestemming van het perceel Kerkstraat 4 is Wonen. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat wonen is toegestaan al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep in hoofd- en bijgebouwen. Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep past dan ook binnen de bestemming 'wonen'. Het is dan ook niet nodig om hiervoor een aparte aanduiding op de verbeelding aan te geven.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan te wijzigen zoals in bijlage 1 en 2 is aangegeven.

9. De heer R.W.A. Dirks, Oude Kerkstraat 2, 5854 AC Bergen (d.d. 26 mei 2010, ingekomen 31 mei 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Het plan bevat wijzigingen die dusdanig nadelig zijn, van een zorgvuldige voorbereiding en afweging is geen sprake.

Bezwaar bestaat tegen de wijziging van de bestemming van de galerie in bedrijf. Hierdoor zijn de mogelijkheden veel groter dan zoals die nu via vrijstelling geregeld zijn. Nu mag niet alleen meer de onderverdieping van het pand gebruikt worden voor de galerie, maar ook de bovenverdieping en de tuin.

Er bestaat nu al overlast van de galerie door parkeerdruk en aantasting van de privacy. Hier dient zorgvuldig mee te worden omgegaan. Daarom is er dan ook verzet tegen de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden door dit plan. Op deze manier is er geen sprake meer van een kleinschalige activiteit.

Verzoek is dan ook het plan met inachtneming van de zienswijze gewijzigd vast te stellen.

Reactie van de gemeente:

In bijlage 1 wordt aangegeven hoe we in het bestemmingsplan omgaan met de galerie aan de Kerkstraat 1a. Hierin wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan zal worden aangepast naar aanleiding van de diverse zienswijzen die hierover zijn ingediend. Met de in deze bijlage voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan wordt bijna geheel tegemoet gekomen aan deze zienswijze. Alleen de bestemming bedrijf voor de galerie blijft gehandhaafd.

Gezien het voorgaande stellen wij u dan ook voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in bijlage 1.

10. De heer N.A.M. Vloet, Maasstraat 5, 5854 AA Bergen (d.d. 26 mei 2010, ingekomen 28 mei 2010).

Samenvatting van de zienswijze:

Het bestemmingsplan is niet overeenkomstig het besluit van 22 oktober 2008 over de Inspraakreactie aangepast. Het betreft de wijziging van de grens van het perceel tot aan de kademuur. De grens is wel wat verschoven, maar niet tot aan de kademuur.

Verzoek is om dit alsnog aan te passen overeenkomstig het besluit over de Inspraak.

Reactie van de gemeente:

De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Bergen is inderdaad niet geheel conform het besluit over de zienswijzen aangepast. De bestemming 'wonen' ligt niet tot aan de kademuur terwijl bij de behandeling van de zienswijzen is aangegeven dat dit wel zo op de verbeelding zou worden aangegeven.

Gezien het voorgaande stellen wij u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding alsnog aan te passen zodanig dat de bestemmingsgrens 'wonen' tegen de kade aan komt te liggen.

11. 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 Bergen 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.

Galerie De Bakkerij Kerkstraat 1a.

Er zijn diverse zienswijzen die betrekking hebben op galerie De Bakkerij op het perceel Kerkstraat 1a. Hieronder gaan we in op de bestemming van de galerie in het nieuwe bestemmingsplan. De diverse aspecten uit de zienswijzen worden hieronder in onderlinge samenhang besproken waarna duidelijk wordt hoe de galerie in het nieuwe bestemmingsplan bestemd wordt. Vervolgens is deze bijlage de leidraad voor de beantwoording van de zienswijzen over de galerie.

❖ Aanduiding ateller (atl).

In het bestemmingsplan is voor de galerie een aanduiding "atl" opgenomen. Dit is echter niet juist. Er is namelijk vrijstelling verleend voor een galerie en er is ook sprake van een galerie en niet van een ateller. Hier dient dan ook de aanduiding galerie te worden opgenomen. Het begrip galerie dient ook te worden opgenomen in de begrippenlijst.

Galerie: een professionele en voor publiek vrij toegankelijke ruimte waar aaneensluitende wisselende tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen van kunstwerken van hedendaagse beeldend kunstenaars of vormgevers (die nog niet eerder door derden zijn verhandeld).

❖ Gebruik van de tuin:

In 2004 is er vrijstelling gegeven voor het exploiteren van een galerie in het pand Kerkstraat 1a. Er is geen vrijstelling gegeven voor het gebruik van de voor- en achtertuin ten behoeve van de galerie. Een uitbreiding van de activiteiten naar de voor- en achtertuin vinden we ook niet gewenst. Er zijn nu al veel klachten over de galerie en veel omwonenden hebben er ook problemen mee als de galerie zijn activiteiten uit zal breiden in de tuin.

In het nieuwe bestemmingsplan Bergen is de bestemming "bedrijf" gelegd op het gehele perceel. Dit is ongewenst. Deze bestemming zou conform de verleende vrijstelling alleen moeten liggen op de bebouwing. Het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast.

Op de verbeelding krijgen de voor- en achtertuin de bestemming tuin zodat duidelijk is dat deze allen als tuin gebruikt mogen worden en niet ten dienste van het bedrijf/de galerie. In de regels wordt de bestemming 'tuin' toegevoegd.

❖ Gebruik van de bovenverdieping als galerie:

In 2004 is er vrijstelling verleend voor het gebruik van de benedenverdieping van het pand als galerie. In het bestemmingsplan komt dit nu niet in de voorschriften tot uitdrukking. Om de activiteiten voor de galerie kleinschalig te houden is het goed om ook in het bestemmingsplan te regelen dat alleen de benedenverdieping gebruikt mag worden ten behoeve van de galerie (en/of wonen).

In de regels bij het plan moet een bepaling worden toegevoegd die dit regelt.

❖ Bouwmogelijkheden op het perceel:

Voortuin: Op de verbeelding is te zien dat de bestemmingsgrens voor de voorgevel van het bestaande pand ligt. Het is echter niet gewenst dat er voor de huidige voorgevel gebouwd wordt. In het gehele bestemmingsplan is de bouwgrens in de huidige voorgevel geprojecteerd. Het is niet de bedoeling om hiervan in dit geval af te wijken. Bovendien ligt het pand Kerkstraat 1a vast aan het pand Oude Kerkstraat 2. Dit pand heeft een raam aan die zijde liggen.

Achtertuin: Op de verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan is er aan de achterzijde van de woning geen begrenzing van het bouwvlak aangegeven. Dit heeft tot gevolg dat het hele perceel bebouwd zou kunnen worden. Dit is niet de bedoeling. De bebouwing dient beperkt te blijven tot wat er nu staat. Dit betekent dat het bouwvlak de huidige bebouwing moet volgen. Aan de kant van de tuin is aangegeven dat de rooilijn van de bestaande bebouwing voor een deel iets terug valt. Dit is echter in werkelijkheid niet het geval. De huidige bebouwing volgt aan de tuinzijde een rechte lijn. De grens van het bouwvlak mag derhalve hier ook een rechte lijn zijn.

In de achtertuin mag allen worden gebouwd ten dienste van de woonbestemming en niet ten dienste van de galerie. Ook dit zal worden vastgelegd in de regels bij de eerdergenoemde bestemming 'tuin'.

❖ Horeca:

In 2007 is ontheffing verleend voor de verkoop van niet alcoholhoudende drank, koeken/of vlaai. Hierbij is toen bepaald dat dit alleen mag alleen plaatsvinden tijdens de openingstijden van de galerie en in de ruimten waar geëxposeerd mag worden. De verkoopactiviteiten dienen het karakter te hebben van een aan de hoofdactiviteit (bemiddeling bij de verkoop van kunst) gelleerde nevenactiviteit.

Hierbij zijn een aantal voorwaarden gesteld. Er mag geen terras bij, er mag geen reclame worden opgericht en consumpties zijn alleen voor de bezoekers van de galerie.

Deze ontheffing wordt doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Hierin wordt opgenomen dat er ter plaatse van de galerie horeca als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan. Op de verbeelding staat dan de aanduiding 'galerie', bij de regels kan dan worden toegevoegd dat het een galerie betreft met als ondergeschikte nevenactiviteit horeca.

❖ Openingstijden

In de vrijstelling van 2004 zijn openingstijden voor de galerie aangegeven. Hier stond de woensdag niet bij, terwijl is gebleken dat de galerie soms ook op woensdag haar deuren opent. Het is echter niet mogelijk om in een bestemmingsplan het gebruik van een locatie aan tijden te koppelen. Dit heeft tot gevolg dat, los van de discussie die nog loopt over deze openingstijden, er met de komst van het nieuwe bestemmingsplan niets meer is bepaald over de openingstijden.

De openingstijden van de galerie zijn overigens zeer beperkt. Op de site staan deze aangegeven: Vrijdag van 14-18 uur, in het weekend van 10-18 uur en op afspraak. In de winter is de galerie gesloten tussen 15 november en 13 maart.

Bestemming Maatschappelijk.

De bestemming Maatschappelijk is gelegd op 3 percelen in Bergen. Het betreft het perceel van de kerk (Kerkstraat 6 en 8), de school (Kerkstraat 15) en de begraafplaats in Bergen. Er zijn diverse zienswijzen die betrekking hebben op deze percelen en op de reikwijdte van de bestemming 'maatschappelijk'. De diverse aspecten uit de zienswijzen worden hieronder in onderlinge samenhang besproken waarna duidelijk wordt hoe deze percelen in het nieuwe bestemmingsplan bestemd worden. Vervolgens is deze bijlage de leidraad voor de beantwoording van de zienswijzen over deze percelen.

Bestemming nu.

In het geldende bestemmingsplan voor de kern Bergen heeft de kerk de bestemming 'openbare en/of bijzondere doeleinden'. De als zodanig bestemde gronden kunnen gebruikt worden voor doeleinden ten dienste van religieuze en onderwijsinstellingen.

Bestemming nieuwe plan.

In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze benaming is in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008). Deze standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Sinds 1 juli 2009 moeten alle nieuwe bestemmingsplannen voldoen aan deze standaard. Van belang is dat er eenheid wordt aangebracht in de wijze waarop de functies in bestemmingen worden ondergebracht. Eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen is daarbij een vereiste. Daarom is een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende functies opgesteld. Deze functies zijn gegroepeerd in zogeheten hoofdgroepen van bestemmingen. Een begraafplaats, school (onderwijs) en religie(kerk) zijn allemaal ondergebracht onder de hoofdgroep "Maatschappelijk". Om deze reden is er dan ook voor gekozen om deze bestemming te geven aan de begraafplaats, de school en de kerk.

In de regels (Artikel 5) van het bestemmingsplan staat omschreven waarvoor de als zodanig bestemde gronden gebruikt mogen worden. Het betreft activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve, religieuze, openbare dienstverlening en ook gezondheidszorg. Voor de begraafplaats is een aparte aanduiding opgenomen.

Begrippenlijst.

In de lijst met begrippen (1.32) is een lijst met activiteiten opgenomen die hieronder valt. Het betreft een lijst met een grote diversiteit aan activiteiten. Hieronder staan begraafplaatsen, bibliotheken, maar ook een dierenasiel, drugsopvang en justitiële inrichtingen. Over deze lijst is grote onrust ontstaan. Omwonenden vrezen de komst van bijvoorbeeld een drugsopvang als de kerk of de school verdwijnt. Het is ook niet de bedoeling om met name de drie laatstgenoemde voorzieningen zonder meer in een kleine kern als Bergen mogelijk te maken. Gekozen is om deze lijst van voorzieningen onder de term 'Maatschappelijk' niet meer in het plan op te nemen, maar om te kiezen voor alleen een definitie die hiervoor zeer gebruikelijk is. Dit is de definitie die nu ook in het plan is opgenomen alleen nu zonder de lijst die er onder staat.

Aangepaste definitie voor Maatschappelijk ten behoeve van de begrippenlijst in het bestemmingsplan:

1.32 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

Regels en verbeelding.

Naast het aanpassen van de definitie is er ook gekeken naar de bestemming van de percelen met de bestemming 'maatschappelijk'. Over de begraafplaats is eigenlijk geen discussie. Hiervoor is een aanduiding begraafplaats (bp) opgenomen.

Discussie is er met name over de school en de kerk. Er is bewust gekozen voor een bestemming 'maatschappelijk' die ruimer is dan de bestemming 'openbare en/of bijzondere doeleinden uit het nu geldende plan. Echter zoals hierboven al is aangegeven is het niet de bedoeling dat deze regeling zo ruim wordt dat er zonder meer gevoelige voorzieningen die niet passen bij de schaal van Bergen mogelijk worden gemaakt.

Het is echter wel gewenst dat eventuele dorpsactiviteiten alleen voor Bergen en ook op de schaal van Bergen wel in het dorp plaats kunnen vinden. Hiervoor is in Bergen geen locatie beschikbaar. Het streven is dat elke kern hiervoor wel een ruimte beschikbaar heeft. In een aantal kernen worden hiertoe zogenaamde multifunctionele centra opgericht. Hiervoor zijn in Bergen geen plannen. We willen daarom flexibeler zijn in de gebruiksmogelijkheden van de kerk en de school. Gebruik voor andere maatschappelijke functies dan die er nu in zitten moet mogelijk worden. Voor de leefbaarheid van een kleine kern als Bergen is het van groot belang dat het in de kern mogelijk wordt/blijft activiteiten voor en van het dorp te organiseren. De school en kerk staan als voorziening nu onder druk. Het aantal leerlingen en kerkbezoekers loopt namelijk terug. Ruimere gebruiksmogelijkheden maken het wellicht mogelijk om deze voorzieningen op het schaalniveau van Bergen effectiever te gebruiken en daardoor voor de kern Bergen te behouden. We denken dan aan kleinschalige dorpsactiviteiten. Dergelijke activiteiten zouden ook in de kerk plaats moeten kunnen vinden. Belangrijk punt dat uit de zienswijzen naar voren komt is dat de bewoners van Bergen heel veel moeite hebben met de onzekerheid die voortkomt uit een ruimere bestemming van de percelen van de kerk en de school. Ook wordt aangegeven dat er in Bergen alleen plek is voor kleinschalige voorzieningen omdat het een kleinen rustige dorpskern is en omdat er weinig parkeergelegenheid aanwezig is. Voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking leveren daarom problemen op. Met een aanpassing van de regeling in het bestemmingsplan voor de bestemming 'maatschappelijk' willen we hieraan tegemoet komen.

Om deze reden stellen wij voor om binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet alleen voor de begraafplaats, maar ook voor de andere twee locaties een nadere aanduiding in het plan op te geven (in de regels en op de verbeelding). Hieronder is aangegeven hoe dit eruit komt te zien in de regels.

Aanduiding	Adres	Activiteit	Omschrijving
'begraafplaats'	Oude Kerkstraat ongenummerd	Begraafplaats	Terrein in gebruik voor begraven van overledenen.
'educatief'	Kerkstraat 15	Basisschool	School met aanverwante activiteiten zoals bijvoorbeeld kinderopvang alsmede kleinschalige sociaal /maatschappelijke activiteiten.
'religieus'	Kerkstraat 6 en 8	Kerk met bedrijfswoning	Religieuze en daaraan gerelateerde activiteiten alsmede kleinschalige sociaal/maatschappelijke activiteiten.

Ongewenst gebruik.

Met een aanpassing van de gebruiksregels wordt het ook duidelijker dat bepaalde activiteiten niet zijn toegestaan.

Gebruik van deze locaties voor horeca-activiteiten en detailhandel wordt middels een uitbreiding van de specifieke gebruiksregels onder 5.4 in de regels tegengegaan.

Deze regeling komt er dan als volgt uit te zien:

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a) Seksinrichtingen en/of coffeeshops;
- b) Horeca-activiteiten;
- c) Detailhandel.

Flexibiliteit.

Om de regeling nog wel flexibel te houden en de mogelijkheden voor de vestiging van andere maatschappelijke voorzieningen in de toekomst toch mogelijk te maken, maar wel een toetsingsmoment in te lassen, stellen wij voor een wijzigingsbevoegdheid met enkele voorwaarden in het plan op te nemen die het voor burgemeesters en wethouders mogelijk maakt om het plan te wijzigen voor het toestaan van een andere maatschappelijke voorziening. Mochten de kerk en/of de school in de toekomst verdwijnen dan is het mogelijk om middels een wijziging alsnog een andere maatschappelijke voorziening toe te staan. Deze regeling komt er dan als volgt uit te zien.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een andere maatschappelijke voorziening dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a) Er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking van gemotoriseerd verkeer;
- b) Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Advies aan burgemeester en wethouders

datum: 6 oktober 2008	openbaar: 0	embargo tot:	agendanummer: 301
samensteller(s): Ellen Arts	afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	paraaf: <i>[handwritten signature]</i>	sector: Grondgebied
paraaf:			
onderwerp: Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplannen "Aljen" 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 Aljen 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					
cie: GZ ter kennisname	d.d. 8 oktober 2008	akkoord	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	<i>[handwritten mark]</i>	gezien
cie:	d.d.					
cie:	d.d.	bespreken				
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 "Aljen" en "Bergen".

Inleiding.

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

Inspraakreacties Aljen.

1. De heer Van der Veen, Aljenseweg 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 ingedijnde tekening van het pand.

Reactie:

Verzoeker woont in het pand Aljenseweg 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, Aljen 13, 5854 PP in Aljen.
Er is op het perceel een woonbestemming vervallen. Dit is niet correct. Deze staat wel vermeld in het geldende bestemmingsplan.

Reactie:

Op het perceel Aljen 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, Aljen 2, 5854 PR Aljen.
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 Aljen 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, Aljen 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 Kortlingstraat) 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.

5. Adviesbureau B.J.G. Driessen, Postbus 142, 6590 AC in Gennep.
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 Gennep.

Voor het perceel Aljenseweg 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 Kortlingstraat 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 Alfen.
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, Alfen.
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 Alfen 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, Alfen 11, 5854 PP Alfen en en Th. Baartz, Alfen 11a, 5854 PP in Alfen.
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 Alfen 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 Kortlingstraat 13, 5854 PN Bergen.
In het bestemmingsplan staat voor het perceel Wethouder Kortlingstraat 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 Aljenseweg 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, Aljen 4 5854 PR in Aljen.

Woonhuis Aljen 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 Aljen 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 Aljen 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 betrekking 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) bouwmogelijkheden 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.

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD

d.d. 02 NOV 2010

gemeente



BERGEN

Limburg

datum vergadering:
2 november 2010

portefeuillehouder:
Wethouder Pekema

agendanummer: 06
volgnummer: 7596

onderwerp: Voorstel tot aanpassing van bijlage 1 behorende bij de Zienswijzennota bestemmingsplan Bergen 05-10-2010.

raadsvoorstel:

Bergen, 2 november 2010

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor

Bijlage 1 behorende bij de Zienswijzennota bestemmingsplan Bergen 05-10-2010 aan te passen.

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:

Bijlage 1 bij de Zienswijzennota bestemmingsplan Bergen 05-10-2010 te vervangen door Bijlage 1 d.d. 01-10-2010.

De griffier

W.P.G.M. Scheepens

de voorzitter,

C.W.H.M. Klaverdijk

Toelichting

Samenvatting

De heer Burgers heeft ingesproken bij de GZ over de bestemming van de galerie De Bakkerij, Kerkstraat 1a in Bergen. Naar aanleiding hiervan wordt een eenvoudiger definitie voorgesteld voor het begrip galerie, ook wordt bijlage 1 bij de zienswijzennota verduidelijkt en aangevuld.

Inleiding/beoogd effect

De heer Burgers heeft bij de commissie GZ op 27 oktober 2010 ingesproken naar aanleiding van het bestemmingsplan Bergen. Hierbij heeft hij aangegeven dat hij moeite heeft met de definitie van het begrip 'galerie' zoals die wordt voorgesteld in bijlage 1 behorende bij de zienswijzennota bij het bestemmingsplan Bergen van 5 oktober 2010.

In deze bijlage is de volgende omschrijving opgenomen:

Galerie: een professionele en voor publiek toegankelijke ruimte waar aaneensluitende wisselende tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen van kunstwerken van hedendaagse beeldend kunstenaars of vormgevers (die nog niet eerder door derden zijn verhandeld).

Hij is van mening dat deze omschrijving veel te uitgebreid en ingewikkeld is. Hij stelt voor een veel eenvoudiger formulering te hanteren: *een ruimte waar tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen en tonen van kunst, toegepaste kunst en/of vormgeving.*

Door de leden van de commissie GZ is aangegeven dat zij ook graag zouden zien dat er een eenvoudiger definitie in het plan wordt opgenomen. Ook zij zien de nu gekozen formulering als nodeloos ingewikkeld.

Overwegingen

Zoals in bijlage 1 behorende bij de zienswijzennota over het plan Bergen wordt aangegeven wordt er in het plan een aanduiding galerie opgenomen in plaats van de aanduiding atelier. Dit begrip is nu nog niet in het plan omschreven en het is van belang om dit begrip nu wel bij de begripsomschrijvingen in de regels op te nemen. Hiermee is het in het bestemmingsplan ook duidelijk wat er onder een galerie verstaan wordt.

De definitie die door de heer Burgers is aangeleverd dekt wat ons betreft de lading van de activiteiten van een galerie. Ook is deze definitie niet wezenlijk anders dan de definitie die er in eerste instantie is voorgesteld. Er is immers sprake van een ruimte waar kunstwerken tentoongesteld worden met het doel deze te verkopen.

Voorgesteld wordt dan ook om de onderstaande definitie op te nemen in het bestemmingsplan Bergen.

Galerie: een ruimte waar tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen en tonen van kunst, toegepaste kunst en/of vormgeving.

Nadere uitwerking aanduiding galerie in het bestemmingsplan.

In bijlage 1 behorende bij de zienswijzennota bestemmingsplan Bergen van 5 oktober 2010 wordt aangegeven dat er op de verbeelding een aanduiding wordt opgenomen voor een galerie in plaats van een aanduiding voor een atelier. Hierbij is niet vermeld dat deze aanduiding dan ook in de regels behorende bij de bestemming 'bedrijf' zal worden opgenomen. Voor de aanduiding atelier is dit nu namelijk ook het geval. Dit blijkt niet expliciet uit de tekst en zou daarom tot onduidelijkheid kunnen leiden. Onder het kopje "Aanduiding atelier (atl)" staat nu alleen aangegeven dat de aanduiding "atl" zal worden vervangen door de aanduiding galerie. Hieraan moet worden toegevoegd dat bij de bestemming 'bedrijf' bij de bestemmingsomschrijving in de planregels (4.1 onder c) ook atelier wordt vervangen door galerie. Hiermee is de aanduiding voor de galerie op de verbeelding ook verankerd in de regels.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld om de definitie voor de galerie te vereenvoudigen en bij de wijziging van de aanduiding atelier naar galerie aan te geven dat deze wijziging in aanduiding ook doorgevoerd dient te worden in de planregels.

Communicatie

De heer Burgers zal na de raadsvergadering schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

Juridische aspecten

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

Financiën

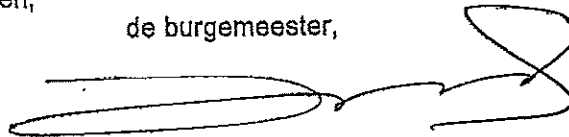
N.v.t.

Voorstel

Bijlage 1 behorende bij de Zienswijzennota bestemmingsplan Bergen 05-10-2010 aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

de burgemeester,



Bijlage(n)

Nieuwe versie Bijlage 1 d.d.01-11-2010.

Galerie De Bakkerij Kerkstraat 1a.

Er zijn diverse zienswijzen die betrekking hebben op galerie De Bakkerij op het perceel Kerkstraat 1a. Hieronder gaan we in op de bestemming van de galerie in het nieuwe bestemmingsplan. De diverse aspecten uit de zienswijzen worden hieronder in onderlinge samenhang besproken waarna duidelijk wordt hoe de galerie in het nieuwe bestemmingsplan bestemd wordt. Vervolgens is deze bijlage de leidraad voor de beantwoording van de zienswijzen over de galerie.

❖ Aanduiding atelier (atl).

In het bestemmingsplan is voor de galerie een aanduiding "atl" opgenomen. Dit is echter niet juist. Er is namelijk vrijstelling verleend voor een galerie en er is ook sprake van een galerie en niet van een atelier. Hier dient dan ook de aanduiding galerie te worden opgenomen. Het begrip galerie dient ook te worden opgenomen in de begrippenlijst. **De aanduiding voor het atelier is ook opgenomen in de regels bij de bestemming 'bedrijf' behorende bij dit plan. Ook in de regels dient atelier vervangen te worden door galerie (artikel 4.1 onder c). Hiermee wordt de aanduiding op de verbeelding ook verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Bij artikel 4 Bedrijf komt dan bij 4.1 Bestemmingsomschrijving te staan bij c. de uitoefening van een galerie ter plaatse van de aanduiding "galerie";**

Galerie: een ruimte waar tentoonstellingen plaatsvinden met als doel het verkopen en tonen van kunst, toegepaste kunst en/of vormgeving.

❖ Gebruik van de tuin:

In 2004 is er vrijstelling gegeven voor het exploiteren van een galerie in het pand Kerkstraat 1a. Er is geen vrijstelling gegeven voor het gebruik van de voor- en achtertuin ten behoeve van de galerie. Een uitbreiding van de activiteiten naar de voor- en achtertuin vinden we ook niet gewenst. Er zijn nu al veel klachten over de galerie en veel omwonenden hebben er ook problemen mee als de galerie zijn activiteiten uit zal breiden in de tuin. In het nieuwe bestemmingsplan Bergen is de bestemming "bedrijf" gelegd op het gehele perceel. Dit is ongewenst. Deze bestemming zou conform de verleende vrijstelling alleen moeten liggen op de bebouwing. Het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast. Op de verbeelding krijgen de voor- en achtertuin de bestemming tuin zodat duidelijk is dat deze allen als tuin gebruikt mogen worden en niet ten dienste van het bedrijf/de galerie. In de regels wordt de bestemming 'tuin' toegevoegd.

❖ Gebruik van de bovenverdieping als galerie:

In 2004 is er vrijstelling verleend voor het gebruik van de benedenverdieping van het pand als galerie. In het bestemmingsplan komt dit nu niet in de voorschriften tot uitdrukking. Om de activiteiten voor de galerie kleinschalig te houden is het goed om ook in het bestemmingsplan te regelen dat alleen de benedenverdieping gebruikt mag worden ten behoeve van de galerie (en/of wonen).

In de regels bij het plan moet een bepaling worden toegevoegd die dit regelt.

❖ Bouwmogelijkheden op het perceel:

Voortuin: Op de verbeelding is te zien dat de bestemmingsgrens voor de voorgevel van het bestaande pand ligt. Het is echter niet gewenst dat er voor de huidige voorgevel gebouwd wordt. In het gehele bestemmingsplan is de bouwgrens in de huidige voorgevel geprojecteerd. Het is niet de bedoeling om hiervan in dit geval af te wijken. Bovendien ligt het pand Kerkstraat 1a vast aan het pand Oude Kerkstraat 2. Dit pand heeft een raam aan die zijde liggen.

Achtertuintuin: Op de verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan is er aan de achterzijde van de woning geen begrenzing van het bouwvlak aangegeven. Dit heeft tot gevolg dat het hele perceel bebouwd zou kunnen worden. Dit is niet de bedoeling. De bebouwing dient beperkt te blijven tot wat er nu staat. Dit betekent dat het bouwvlak de huidige bebouwing moet volgen. Aan de kant van de tuin is aangegeven dat de rooilijn van de bestaande bebouwing voor een deel iets terug valt. Dit is echter in werkelijkheid niet het geval. De huidige bebouwing volgt aan de tuinzijde een rechte lijn. De grens van het bouwvlak mag derhalve hier ook een rechte lijn zijn.

In de achtertuin mag allen worden gebouwd ten dienste van de woonbestemming en niet ten dienste van de galerie. Ook dit zal worden vastgelegd in de regels bij de eerdergenoemde bestemming 'tuin'.

❖ **Horeca:**

In 2007 is ontheffing verleend voor de verkoop van niet alcoholhoudende drank, koeken/of vlaai. Hierbij is toen bepaald dat dit alleen mag plaatsvinden tijdens de openingstijden van de galerie en in de ruimten waar geëxposeerd mag worden. De verkoopactiviteiten dienen het karakter te hebben van een aan de hoofdactiviteit (bemiddeling bij de verkoop van kunst) gelieerde nevenactiviteit.

Hierbij zijn een aantal voorwaarden gesteld. Er mag geen terras bij, er mag geen reclame worden opgericht en consumpties zijn alleen voor de bezoekers van de galerie.

Deze ontheffing wordt doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Hierin wordt opgenomen dat er ter plaatse van de galerie horeca als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan. Op de verbeelding staat dan de aanduiding 'galerie', bij de regels kan dan worden toegevoegd dat het een galerie betreft met als ondergeschikte nevenactiviteit horeca.

❖ **Openingstijden**

In de vrijstelling van 2004 zijn openingstijden voor de galerie aangegeven. Hier stond de woensdag niet bij, terwijl is gebleken dat de galerie soms ook op woensdag haar deuren opent. Het is echter niet mogelijk om in een bestemmingsplan het gebruik van een locatie aan tijden te koppelen. Dit heeft tot gevolg dat, los van de discussie die nog loopt over deze openingstijden, er met de komst van het nieuwe bestemmingsplan niets meer is bepaald over de openingstijden.

De openingstijden van de galerie zijn overigens zeer beperkt. Op de site staan deze aangegeven:

Vrijdag van 14-18 uur, in het weekend van 10-18 uur en op afspraak. In de winter is de galerie gesloten tussen 15 november en 13 maart.

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD

d.d. 02 NOV 2010



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 Aljen en Bergen.		

raadsvoorstel:

Bergen, 2 november 2010

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor

bij de bestemming wonen in de bestemmingsplannen Aljen 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 Aljen 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 Aljen 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 voor 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 Aljen 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.

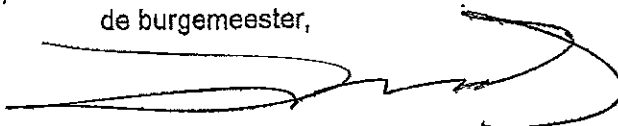
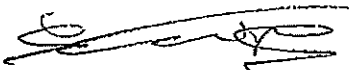
Voorstel

Wij stellen u voor:

bij de bestemming wonen in de bestemmingsplannen Aljen 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	RO Ni 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.

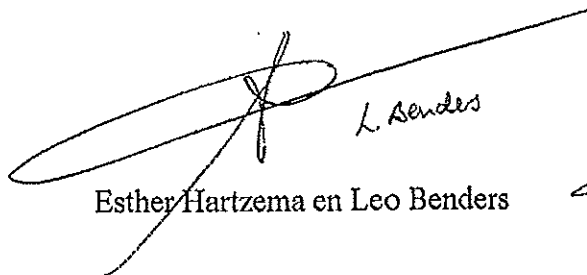
Ik zou u dan ook willen verzoeken de huidige vrijstellingsbevoegdheden ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de verbouw van een woonboerderij tot twee halfvrijstaande woningen, dan wel drie aaneengebouwde woningen in het nieuwe bestemmingsplan van Aijen op ten nemen dan wel 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.

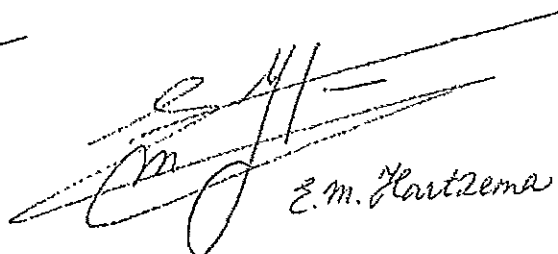
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan ben ik altijd bereid een en ander toe te lichten (2 t/m 5 november zit ik vanwege werkzaamheden in het buitenland en ben ik slechts per mobiel bereikbaar, zie bovenaan brief).

Met vriendelijke groet,



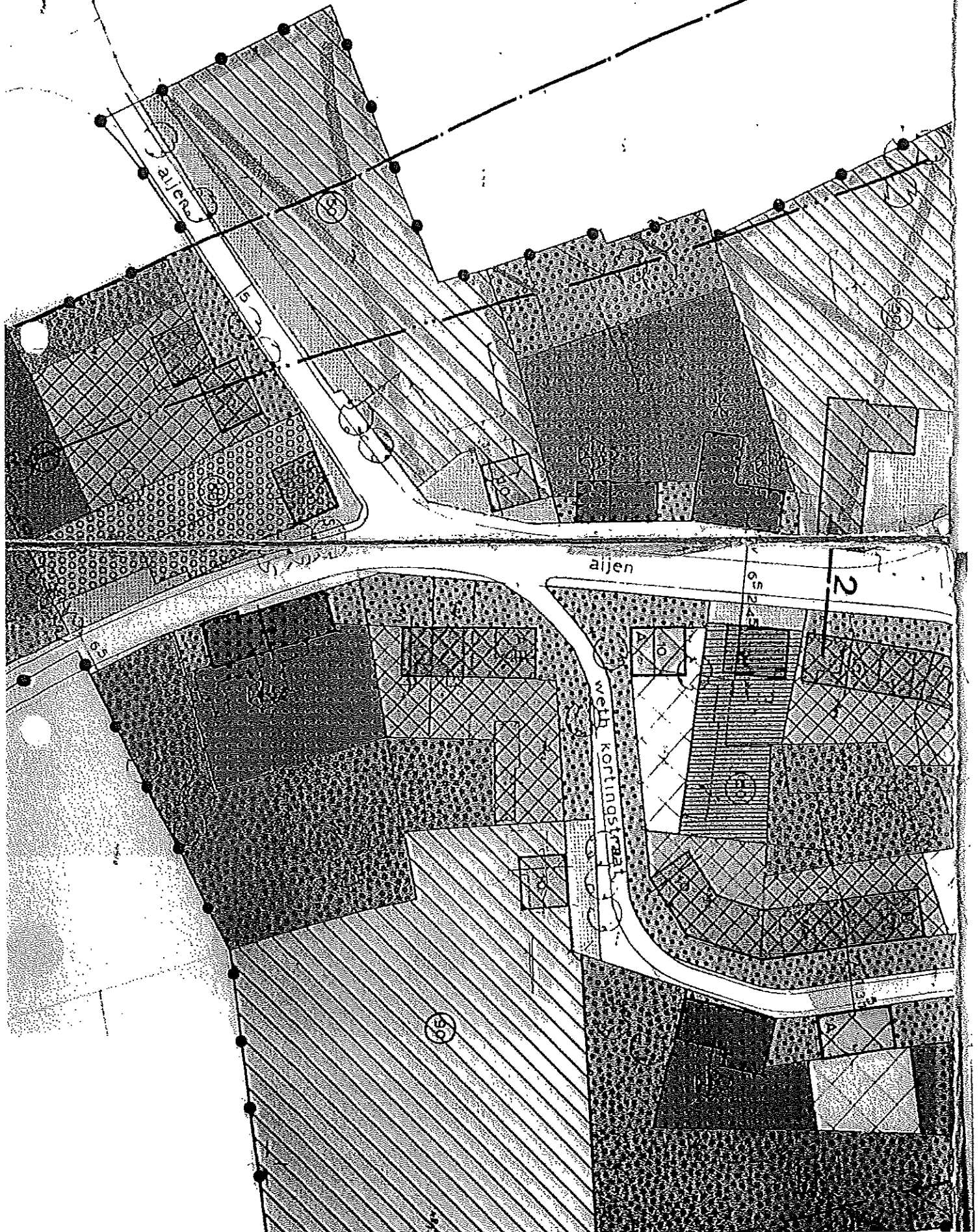
L. Senders

Esther Hartzema en Leo Benders



E.M. Hartzema

Eijlage II * Aijen 5
Kom Aijen 1984





maximale hoogte in meters



maximale goothoogte



maximaal bebouwingspercentage



beschermd monument

Bestemmingen



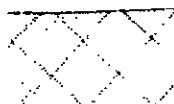
voortuin



voorerf



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. opverminderd van toepassing blijft.

Amendement

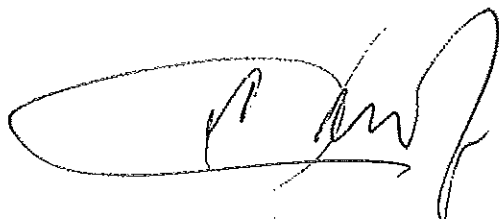
De raad van de gemeente Bergen op 2 november 2010 in vergadering bijeen ter bespreking van het ontwerp bestemmingsplan Bergen

Gehoord de discussie over de bestemming van het pand Kerkstraat 1a

Besluit:

in de bijlage 1 van de zienswijzennota bestemmingsplan Bergen het onderdeel "gebruik van de bovenverdieping als galerie", in zijn geheel schrappen


VVD fractie


PK fractie