

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD
d.d. 19 FEB 2013



datum: 02 januari 2013	portefeuillehouder: Wethouder Ben Buiting	Datum vergadering: 19 februari 2013 agendanummer: 06
onderwerp: Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Nieuw Bergen.		

Aan de raad,

Inleiding

In het traject om te komen tot geactualiseerde en gedigitaliseerde bestemmingsplannen is ook het bestemmingsplan voor Nieuw Bergen meegenomen. De inzage van het voorontwerp plan heeft enkele reacties opgeleverd. Deze zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Inmiddels heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 12 juli t/m 22 augustus 2012.

Dit ontwerp plan heeft 4 zienswijzen opgeleverd (zie bijlage). Het betreft een reactie van Provincie Limburg, van Optisport en Van der Schoot Architecten en een ambtshalve opmerking van Rijkswaterstaat.

Een samenvatting van de zienswijzen met de gemeentelijke reactie is opgenomen in de bijgevoegde Nota zienswijzen "Nieuw Bergen".

Overwegingen

De zienswijzen van Optisport, Van der Schoot Architecten en het Waterschap geven aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. Een nadere toelichting hierover is terug te vinden in de nota zienswijzen.

Ook staat er in de nota zienswijzen een korte toelichting over enkele ambtshalve wijzigingen.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening bevat in afdeling 6.4 regels inzake de grondexploitatie. Uitgangspunt is dat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan dient vast te stellen als er in dit bestemmingsplan nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Het exploitatieplan is een instrument waarmee het gemeentebestuur bepaalde kosten die door haar worden gemaakt kan verhalen op de initiatiefnemer. In dit bestemmingsplan zitten geen nieuwe ontwikkelingen behoudens de realisatie van de woning aan het Heidepad 7. Met de initiatiefnemer van dit plan is apart een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierdoor is er nu geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Conform bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan "Nieuw Bergen" wordt uw gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan Nieuw Bergen gewijzigd vast te stellen.

Communicatie

Degenen die een zienswijze hebben ingediend zijn 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 30 januari 2013. In de brief wordt tevens gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van de raad.

Juridische aspecten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Nieuw 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 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Nieuw Bergen";
2. Het bestemmingsplan Nieuw Bergen met IDN nummer "NL.IMRO.0893.BP11004NBGNBG-ON02" zoals dat ter inzage heeft gelegen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de Nota zienswijzen als bedoeld onder 1;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Bergen geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris

Drs. J.C.T. Bakens

de burgemeester,

M.H.E. Pelzer

Bijlage(n)

- Zienswijzen bestemmingsplan Nieuw Bergen.
- Nota zienswijzen bestemmingsplan "Nieuw Bergen".
- Concept brieven aan de indieners van de zienswijzen.
- Concept raadsbesluit.
- Ontwerp bestemmingsplan Nieuw Bergen.
- Concept bestemmingsplan Nieuw Bergen (vastgesteld).

Aanvullend voorstel aan de raad

VERGADERING RAAD

dd.d. 19 FEB 2013



datum: 22 januari 2013	portefeuillehouder: Wethouder Buiting	Datum vergadering: 19 februari 2013 agendanummer: 06
Onderwerp: Aanvulling op het raadsvoorstel van 2 januari 2013 naar aanleiding van B&W besluit van 22 januari 2013.		

Aan de raad,

Zoals u in bijgevoegd B&W advies kunt lezen heeft Novares, namens mevr. Driessen en de heer Bouma, per brief van 17 december 2012 (ingekomen op 20 december 2012) bezwaar gemaakt tegen de bestemming van het perceel Jeroen Boschstraat 18/20. Op deze locatie is Fotostudio Ingrid Driessen gevestigd.

Zij zijn het niet eens met de bestemming 'detailhandel' die in het nieuwe bestemmingsplan Nieuw Bergen op hun perceel is gelegd. Ook vragen ze om de gebruiksmogelijkheden te vergroten door de bouwhoogte van het pand aan te passen.

Het bezwaarschrift van 17 december 2012 is ingekomen op 20 december 2012. Het was toen formeel niet meer mogelijk om op het bestemmingsplan te reageren. Het bestemmingsplan was al gereed gemaakt voor vaststelling door de raad. Het bezwaar is hiermee formeel niet ontvankelijk.

Echter er is gebleken dat mevrouw Driessen wel mondeling kenbaar heeft gemaakt aan de wethouder, de heer Buiting, en aan de burgemeester dat zij het niet eens is met het nieuwe bestemmingsplan. Ook is duidelijk dat dit door omstandigheden te laat schriftelijk kenbaar is gemaakt. Gebleken is wel, dat als de reactie op tijd was ingekomen, er geen bezwaar was hier aan tegemoet te komen. Hieronder gaan wij daar nader op in.

In het nu geldende bestemmingsplan Kom Nieuw Bergen 1986 heeft het betreffende pand de bestemming 'Dienstverlenende bedrijven, woningen toegestaan, met bijbehorende erven'. Bij de inventarisatie is geconstateerd dat er ter plaatse een fotozaak is gevestigd. Om deze reden is de bestemming 'detailhandel' opgenomen. Echter Novares geeft een nadere toelichting over de activiteiten van het bedrijf aan de hand van het SBI-nummer bij de Kamer van Koophandel. Deze omschrijving is bekeken in relatie met de begripsomschrijvingen van 'detailhandel' en 'dienstverlening' in het nieuwe bestemmingsplan Nieuw Bergen. Hieruit kunnen wij concluderen dat de activiteiten van de Fotostudio beter aansluiten bij de bestemming 'dienstverlening' dan de bestemming 'detailhandel'. Dit samen met het feit dat er in het bestemmingsplan Kom Bergen 1986 ook de bestemming 'dienstverlening' was opgenomen, maakt dat er geen bezwaar is tegen deze bestemming op het pand.

Ook is gekeken naar de hoogte van het pand. In het bestemmingsplan Kom Nieuw Bergen 1986 is in bouwvlak I aan de voorzijde van het perceel een goothoogte opgenomen van niet meer dan 5,5 meter. Voor bouwvlak II is een maximale goothoogte toegestaan van 4 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande hoogte geïnventariseerd en is een maximale hoogte opgenomen aan de voorzijde van 3,5 meter en achter op het perceel van 7 meter. Gezien de hoogte van 5,5 meter die er in het bestemmingsplan Kom Nieuw Bergen 1986 voor op het perceel was opgenomen, het feit dat het pand achter al hoger is en de bestaande hoogte van de naastgelegen Asseldonck maken het niet bezwaarlijk hier de maximale hoogte te verruimen.

Met het wijzigen van de bestemming detailhandel naar dienstverlening van het pand Jeroen Boschstraat 18-20 krijgt het hele gebouw de bestemming dienstverlening. De bouwregels voor het pand zijn nu uniform geregeld. Het is goed om dit ook zo te houden en niet een afwijkende regeling voor delen van het gebouw in het bestemmingsplan op te nemen. Dit betekent dat de maximale hoogte voor het gehele gebouw in het bouwvlak (dus ook Jeroen Boschstraat 22 t/m 26) wordt aangepast naar 7 meter.

In de vergadering van 22 januari hebben wij dan ook besloten.

Het raadsvoorstel van 2 januari 2013 voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Nieuw Bergen conform dit advies aanvullen met een wijziging van de bestemming en bouwhoogte van het perceel Jeroen Boschstraat 18-20.

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

Drs. J.C.T. Bakens

de burgemeester,

M.H.E. Pelzer

Bijlage(n)

B&W besluit van 22 januari 2013
Bezwaarschrift van Novares

Besluit van de gemeenteraad



Onderwerp: Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Nieuw Bergen.

De raad van de gemeente Bergen,

gezien de voorstellen van burgemeester en wethouders van 2 en 22 januari 2013;

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

besluit:

1. In te stemmen met de vaststelling van de 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Nieuw Bergen";
2. Het bestemmingsplan Nieuw Bergen met IDN nummer "NL.IMRO.0893.BP11004NBGNBG-ON02" zoals dat ter inzage heeft gelegen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de Nota zienswijzen als bedoeld onder 1 en het aanvullend raadsvoorstel van 22 januari 2013;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Bergen geen exploitatieplan vast te stellen.

Voor de rechtsbeschermingmogelijkheden tegen dit besluit wordt verwezen naar de openbare bekendmaking van dit besluit.

Bergen, 19 februari 2013.

De griffier

W.P.G.M. Scheepens

De voorzitter

M.H.E. Pelzer

Nota zienswijzen bestemmingsplan "Nieuw Bergen"

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-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 12 juli 2012 tot en met 22 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Bergen en is eveneens via de gemeentelijke website alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl 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 4 zienswijzen ingekomen. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

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

Zienswijzen

1. Afdeling Planvorming en advies wegen en verkeer (WPA) van Rijkswaterstaat Limburg

Samenvatting van de zienswijze:

Rijkswaterstaat verzoekt om verduidelijking van de planregels op twee punten:

Ten aanzien van de activiteit "een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie (artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren)" is ook specifiek de zinsnede uit b.5. "de rivierversuimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn" van toepassing.

Voor de overige niet-riviergebonden activiteiten (artikel 6a, b & c van de Beleidsregels grote rivieren) is de zinsnede uit b.5. "de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn" van toepassing.

Reactie van de gemeente:

Wij kunnen instemmen met de reactie van Rijkswaterstaat.

Gezien het voorgaande stellen wij voor de zienswijze gegrond te verklaren en de regels aan te passen conform de opmerkingen van Rijkswaterstaat.

2. Provincie Limburg

Samenvatting van de zienswijze:

De beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan geeft de Provincie geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Reactie van de gemeente:

De zienswijze van de Provincie is voor kennisgeving aangenomen.

3. Van der Schoot architecten, Schijndel

Samenvatting van de zienswijze:

Verzoeker dient een zienswijze in namens Bergen STE BV, exploitant van het tankstation Rijksweg 27 te Bergen. Gevraagd wordt het bouwvlak aan te passen om een voorgenomen bouwplan mogelijk te maken. Binnen het voorgenomen bouwplan wordt de gevel ter plaatse van de erker 0,5 meter naar buiten verplaatst.

Reactie van de gemeente:

Wij kunnen instemmen met de geringe vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de plaatsing van een erker.

Gezien het voorgaande stellen wij voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen conform het voorstel van indiener.

4. Optisport, Bergen

Samenvatting van de zienswijze:

Optisport Bergen heeft een zienswijze ingediend, waarin wordt verzocht de bestemming van Recreatiecentrum Den Asseldonk te wijzigen in sport, horeca en kantoren. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zou dan de kantoorfunctie worden toegevoegd aan de bestemming. In een overleg met de betrokken wethouder, is verzocht om een nadere aanvulling op de zienswijze. Formeel is deze aanvulling te laat ingediend, maar omdat deze op verzoek van de gemeente is gedaan, zal de aanvulling in behandeling worden genomen. In de aanvulling op de zienswijze wordt verzocht de bestemming van Recreatiecentrum Den Asseldonk te wijzigen in niet alleen sport, horeca en kantoren, maar tevens in woningbouw.

Reactie van de gemeente:

- Toevoegen van kantoorfunctie aan de bestemming:

In de 'Vernieuwde raamovereenkomst Den Asseldonk' zoals die op 11 mei 1999 is gesloten met de exploitant van Den Asseldonk, is opgenomen dat er ook gebruik is toegestaan voor commerciële doeleinden. Echter in bijlage 8 bij deze overeenkomst "Overeenkomst waarborgen en voorwaarden ten aanzien van het doelgroepen gebruik" is opgenomen dat het toegestaan is op de "vrije tijden", wanneer er geen gebruiker is vanuit de sociaal culturele doelgroepen, de accommodatie commercieel te verhuren en in te zetten. Het opnemen van een kantoorfunctie in het bestemmingsplan zou dan ook recht doen aan de mogelijkheden die vanuit de laatstgenoemde overeenkomst bestaan. Wel dient de kantoorfunctie ondergeschikt te zijn qua oppervlakte, omdat de hoofdbestemming voor de Asseldonk sport en horeca betreft.

- Toevoegen van woningbouw aan de bestemming:

Het toevoegen van de bestemming wonen in dit stadium van het bestemmingsplan is niet mogelijk. Er is immers geen planvorming aan vooraf gegaan en het toevoegen van een bestemming Wonen vergt een stedenbouwkundige afweging, alsmede het verrichten van een aantal onderzoeken om de haalbaarheid aan te tonen.

Mocht Optisport op deze locatie toch nog opteren voor woningbouw, dan is het uiteraard mogelijk hier een haalbaarheidsonderzoek voor uit te voeren. Hierna kan eventueel een verzoek bij de gemeenteraad worden gedaan voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Voorstel is dan ook om deze zienswijze met aanvulling gedeeltelijk gegrond te verklaren en aan de bestemming Sport ook ondergeschikte kantoren toe te voegen. Het mogelijk maken van woningbouw (waaronder ook begrepen een bedrijfswoning) stellen wij voor niet mogelijk te maken binnen de bestemming van Recreatiecentrum Den Asseldonk.

Ambtshalve wijzigingen

1. In het verleden zijn bij een grondruil in het kader van de verlegging van een sloot afspraken gemaakt ter plaatse van het perceel van het tankstation Rijksweg 27. Deze zijn niet allemaal correct in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt en zullen nu alsnog worden verwerkt. De aanpassing betreft een vergroting van de bestemming Bedrijf, waarbij het bouwvlak niet wijzigt ten opzichte van het ontwerp.
2. Het plan aan het Heidepad is niet helemaal goed opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan wordt nu op de juiste wijze verwerkt.
3. Aan de Eekhoornstraat 23, 25 en 27 zijn drie groenstrookjes verkocht. Deze krijgen nu een bestemming Wonen.
4. Naar aanleiding van een collegebesluit wordt ter plaatse van het perceel Vogellaan 16 een inrit mogelijk gemaakt. Op de verbeelding krijgt deze inrit de aanduiding 'ontsluiting'.
5. Het bouwvlak van het perceel Valkstraat 9 wordt aangepast naar aanleiding van de huidige bebouwing en een bouwplan.