

Voorstel aan de gemeenteraad

VERGADERING RAAD
d.d. 13 DEC 2012



datum: 6 november 2012	portefeuillehouder: Wethouder Buiting	Datum vergadering: 18 december 2012 agendanummer: 07
onderwerp: Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Flammert.		

Aan de raad,

Inleiding

In het traject om te komen tot geactualiseerde en gedigitaliseerde bestemmingsplannen is ook het bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Flammert 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 3 zienswijzen opgeleverd (zie bijlage). Het betreft een reactie van de Provincie Limburg, het Waterschap Peel en Maasvallei en van Arvalis over het perceel van de Boerenbond.

Een samenvatting van de zienswijzen met de gemeentelijke reactie is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota d.d. 29 oktober 2012..

Overwegingen

Alleen de zienswijze van het Waterschap geeft aanleiding om het plan aan te passen. Een nadere toelichting hierover is terug te vinden in de zienswijzennota.

Ook staat er in de zienswijzennota een korte toelichting over een kleine ambtshalve wijziging. Om ongewenste detailhandel op De Flammert tegen te gaan is de begripsbepaling voor detailhandel aangepast.

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. Echter in dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen waarbij kosten verhaald moeten worden. Hierdoor is er nu geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Conform bijgevoegde zienswijzennota wordt uw gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan De Flammert 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 28 november 2012. 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 De Flammert 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 "Zienswijzennota bestemmingsplan De Flammert, d.d. 29 oktober 2012;
2. Het bestemmingsplan De Flammert gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan De Flammert 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 De Flammert.
- Zienswijzennota d.d. 29 oktober 2012.
- Concept brieven aan de indieners van de zienswijzen.
- Concept raadsbesluit.
- Ontwerp bestemmingsplan De Flammert.
- Concept bestemmingsplan De Flammert (vastgesteld).

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Flammert.

De raad van de gemeente Bergen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2012

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

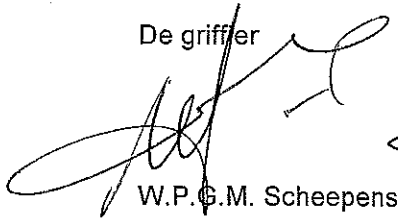
besluit:

1. In te stemmen met de vaststelling van de "Zienswijzennota bestemmingsplan De Flammert d.d. 29 oktober 2012";
2. Het bestemmingsplan De Flammert met IDN nummer "NL.IMRO.0893.BP11023FLAFLA-ON01" zoals dat ter inzage heeft gelegen gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzennota als bedoeld onder 1;
3. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan De Flammert geen exploitatieplan vast te stellen.

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

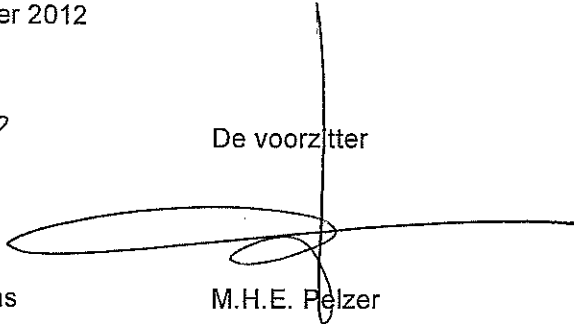
Bergen, 18 december 2012

De griffier

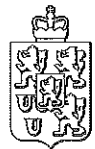


W.P.G.M. Scheepens

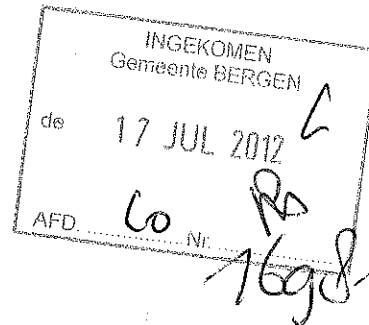
De voorzitter



M.H.E. Pelzer



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Bergen
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN



Cluster/Bureau RON
E-mail imd.vossen@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2012/34992
Vpl. nummer
Bijlage(n)

Behandeld I.M.D. Vossen
Telefoon 043 - 389 74 02
Faxnummer 043 - 389 79 77
Uw kenmerk
Maastricht 16 juli 2012

VERZONDEN 16 JULI 2012

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'De Flammert'; instemming
Artikel 3.8, lid 1 Wro

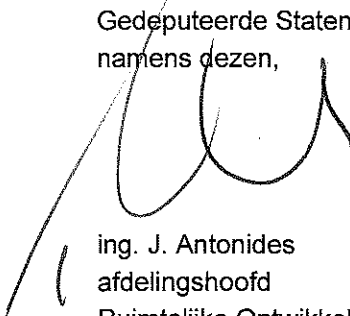
Geacht college,

Uw elektronisch bericht inzake de ter inzage legging van het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan hebben wij op dinsdag 3 juli 2012 in goede orde ontvangen.

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Ellen Arts

Van: Menno Stevens [Menno.Stevens@wpm.nl]
Verzonden: maandag 6 augustus 2012 15:39
Aan: Ellen Arts
Onderwerp: ontwerp De Flammert
Bijlagen: Flammert.JPG

Geachte mevrouw Arts, Beste Ellen,

Bij het beoordelen van het ontwerp bestemmingsplan De Flammert heb ik vernomen dat het plan niet correct wordt weergegeven. Ook is ons wateradvies niet verwerkt. Dit laatste is laat binnengekomen, maar de genoemde onregelmatigheid in de verbeelding is voor ons waterschap wel degelijk een aandachtspunt.

Voor de volledigheid heb ik een screenshot bijgevoegd van ruimtelijkeplannen.nl

Kunt u aangeven of dit plan nog 'gerepareerd' zal worden?

Met vriendelijke groet,

Menno Stevens
Watertoetsloket Peel en Maasvallei

This inbound message to KPN has been checked for all known viruses by KPN MailScan, powered by MessageLabs.
For further information visit: <http://www.kpn.com>, keyword Mailscan

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op planid
NL.IMRO.0893.BP11023FLAFLA-ON

Zoeken Wissen

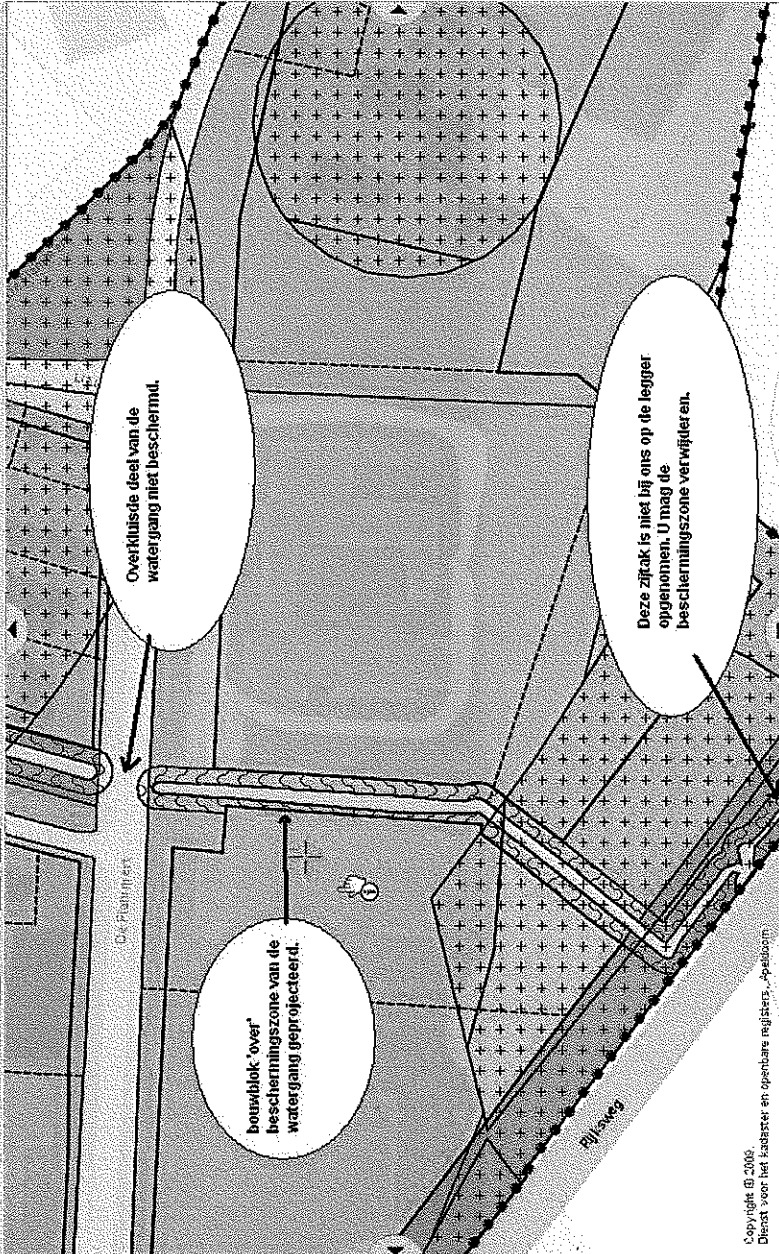
Zichtbaarheid plan status

Toon concept en (voor)ontwerp

Kaartoverzicht



bestemmingsplan: Bedrijventerrein De Flammerit



Copyright © 2008.
Dienst voor het kadaster en openbare registers - Apeldoorn

Ondergrond Transparantie Legenda
x:200352 y:402372
0 60 m

Bestemmingsplannen

Bedrijventerrein De Flammerit

Bedrijventerrein de flammerit
Planstatus : ontwerp 2012-06-16
Identificatie : NL.IMRO.0893.BP11023FLAFLA-ON01
Type plan : bestemmingsplan
Naam overheid : Gemeente Bergen (L)
Naam locatie : Bedrijventerrein De Flammerit
Ondergrond : o NL.IMRO.0893.BP11023FLAFLA-ON01.0wg
IMRO-versie : IMRO2008

Bijlagen en Verwijzingen (3)

- Regels [Index](#)
- Bijlage bij regels [Index](#)
- Toelichting [Index](#)

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Bedrijventerrein
Bestemd voor: bedrijventerrein

Maatvoering
Symboolcode: s104
Maximum bouwhoogte (m): 12

Maatvoering
Symboolcode: s109
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 60

Andere plannen op deze locatie

Toon zoekresultaat



uw kenmerk:
uw brief van: 17 januari 2012

Gemeente Bergen
Mevrouw N. Bakker
Postbus 140
5854 ZJ NIEUW-BERGEN

ons kenmerk: 2012.13854
datum: 6 juli 2012
verzonden: - 9 JUL 2012

onderwerp: wateradvies bedrijventerrein De Flammert

Geachte mevrouw Bakker,

Naar aanleiding van een telefonisch contact is ons duidelijk geworden dat wij geen melding hebben ontvangen van de inzagetermijn voor de bestemmingsplannen Siebengewald, Well, Wellerloo en bedrijventerrein De Flammert. Omdat er nog geen ontwerp ter inzage ligt, maken wij graag gebruik van de gelegenheid om alsnog een wateradvies te geven.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein 'De Flammert' is een conserverend plan. Het plan wordt langs de westzijde begrensd door het bergend rivierbed van de Maas. Een deel van deze grens is tevens ingericht als primaire waterkering. Binnen het plangebied ligt daarnaast de Vlammertse Leigraaf. Dit is een primaire watergang in beheer bij het waterschap.

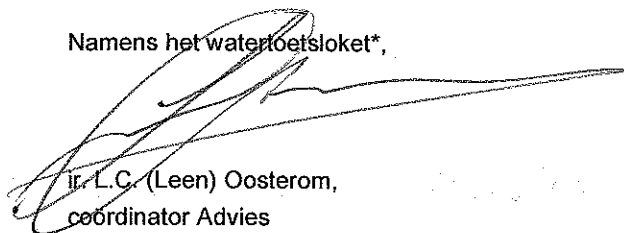
Wij merken op dat de bovengenoemde waterkering is voorzien van een beschermingszone van 30 meter uit de teen van de kering. Hierbinnen kunnen beperkingen worden gesteld aan grondgebruik en activiteiten. Een deel van deze zone bevindt zich in het plangebied. Wij verzoeken u deze beschermingszone passend te bestemmen.

De Vlammertse Leigraaf is in het plangebied bestemd als 'Water' met daarlangs een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'. Wij verzoeken u in de bestemming 'Water' de specifieke gebruiksregels uit te breiden met '*Op de voor 'Water' aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.*' Verder merken wij op dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' niet is toegepast ter plekke van wegkruisingen. Wij verzoeken u de verbeelding hierop aan te passen.

Tot slot merken wij op dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' ook is toegepast op een zijtak van de Vlammertse Leigraaf. Omdat deze watergang niet in beheer bij het waterschap is, adviseren wij u te overwegen dit object binnen de bestemming 'Groen' op te nemen. Zo kan duidelijk onderscheid worden gemaakt in functie en beheer van verschillende waterlichamen.

Wij verwachten dat u het plan op de genoemde punten zult aanpassen. Met vragen of een verzoek om gegevens kunt u zich richten tot Menno Stevens via 06-31759730 of via menno.stevens@wpm.nl

Namens het watertoetsloket*,



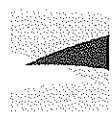
L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a. dhr. J. Schaap (Gemeente Bergen, Postbus 140, 5854 ZJ Nieuw-Bergen)

arvalis



Adviseurs
Bouwkundigen
Juristen
Makelaars
Projecten
SubsidiePoint

Arvalis Adviseurs
Deputé Petersstraat 27
5808 BB Oirlo
Postbus 5043
5800 GA Venray
Telefoon 0475-355720
Fax 0475-355791
Mobiel 06-51802238
www.arvalis.nl
bderikx@arvalis.nl

kopie

Gemeenteraad gemeente Bergen
i.z. Bestemmingsplan 'De Flammert'
Postbus 140
5854 ZJ Bergen

INGEKOMEN
Gemeente BERGEN
de 22 AUG 2012
AFD. *LO* Nr. *17175*

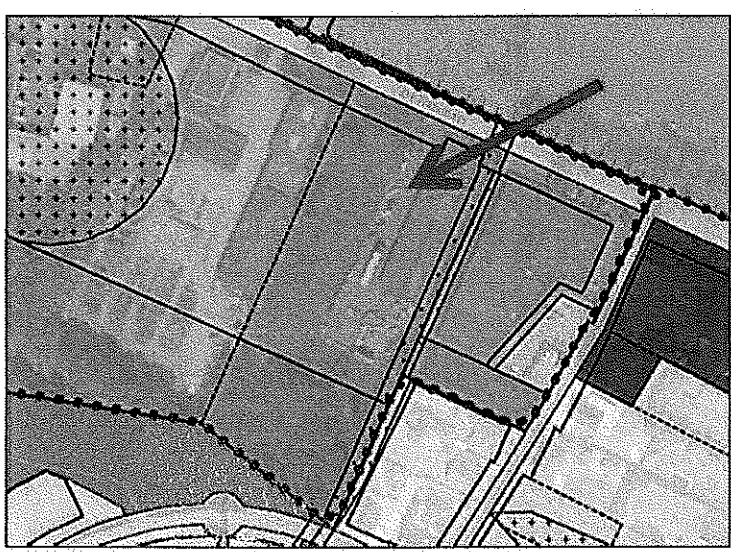
Datum 22 augustus 2012
Betreft Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'De Flammert'
Ons kenmerk 120820-BB-BD
Uw kenmerk

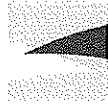
Geacht leden van de Raad,

Namens cliënt, Boerenbond Bergen, doe ik u een zienswijze toekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'De Flammert' welke van 12 juli 2012 tot en met 22 augustus 2012 bij uw gemeente ter inzage ligt. Voor cliënt geeft dit plan aanleiding tot de volgende zienswijze. Cliënt exploiteert een boerenbondwinkel op onderhavige locatie.

Ontwerp bestemmingsplan 'De Flammert'

Het plangebied van de Flammert beslaat het hele bedrijventerrein De Flammert welke is gelegen nabij de kern van Bergen. Onderhavige locatie is weergegeven op onderstaande figuur:





De locatie is bestemd als 'Bedrijventerrein' wat gezien het huidige gebruik een juiste bestemming is. Als maatvoering is opgenomen dat de maximum bouwhoogte 12 meter betreft en het maximum bebouwingspercentage 60 % bedraagt. Op de locatie is de functieaanduiding 'detailhandel' aangegeven. Tenslotte is een functieaanduiding opgenomen wat er toe leidt dat enkel bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan.

Zienswijze:

Op onderhavige locatie wordt een boerenbondwinkel geëxploiteerd waarbij sprake is van detailhandel. Een gedeelte van het perceel wordt momenteel niet benut voor bedrijfsdoeleinden. Hier is dan ook ruimte om nieuwe ontwikkelingen te realiseren. Binnen het hele ontwerp bestemmingsplan 'De Flammert' is, behalve op onderhavige locatie en op het naastgelegen bedrijf, de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' nergens opgenomen.

Graag zouden wij zien dat de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' komt te vervallen zodat de locatie ook voor categorie 3 bedrijven aantrekkelijk blijft. Het is, mede gezien de ligging van overige bedrijven ten opzichte van bestaande woningen, niet opportuun om enkel op de locatie van cliënt (en diens buurman) deze functieaanduiding op te nemen. In feite verandert er dan niets ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

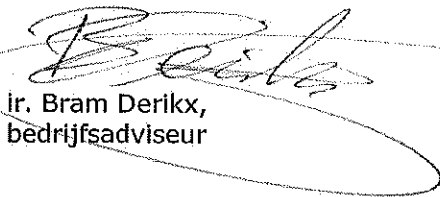
Gezien de aanwezigheid, aard en ligging van omliggende bedrijven zal het eventueel in de toekomst vestigen van een categorie 3 bedrijf niet leiden tot een overbelaste situatie met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

Verzoek:

Op basis van bovenstaande verzoeken wij u dan ook om de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' te verwijderen op onderhavige locatie.

Wij hopen dat een en ander hiermee voldoende en duidelijk is verwoord. Voor vragen en/of opmerkingen kunt u zich richten tot bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,



ir. Bram Derikx,
bedrijfsadviseur

Zienswijzennota bestemmingsplan De Flammert d.d. 29 oktober 2012.

In deze zienswijzennota worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en staat de gemeentelijke reactie vermeld met de gevolgen die er zijn voor het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er een ambtshalve wijziging toegelicht.

Er zijn 3 zienswijzen ingekomen naar aanleiding van de inzage van het ontwerp bestemmingsplan.

1. Provincie Limburg, brief d.d. 16 juli 2012, kenmerk 2012/34992;
2. Waterschap Peel en Maasvallei, e-mail d.d. 6 augustus 2012 (bijlage wateradvies van 6 juli 2012);
3. Arvalis, namens Boerenbond Bergen, brief d.d. 22 augustus 20102, kenmerk 120820-BB-BD.

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat en wordt tevens het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen weergegeven.

Ad 1. Provincie Limburg

Reactie provincie Limburg

De provincie Limburg geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Gemeentelijk standpunt

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze van de provincie Limburg heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad 2. Waterschap Peel en Maasvallei

Reactie Waterschap Peel en Maasvallei

Het waterschap geeft aan dat het wateradvies van 6 juli 2012 niet is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en verzoekt (alsnog) enkele kleine aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de regels.

In het wateradvies van 6 juli worden de volgende opmerkingen ten aanzien van het destijds ter visie gelegde voorontwerp bestemmingsplan gemaakt:

1. Het plan wordt langs de westzijde begrensd door het bergend rivierbed van de Maas. Een deel van deze grens is tevens ingericht als primaire waterkering, welke voorzien is van een beschermingszone van 30 meter vanuit de teen van de kering. Een deel van deze zone bevindt zich binnen het plangebied en verzocht wordt deze zone op te nemen in het bestemmingsplan;
2. De Vlamertse Leigraaf, een primaire watergang in beheer bij het waterschap, is gelegen binnen het plangebied. Verzocht wordt 'bij de bestemming 'Water' de specifieke gebruiksregels uit te breiden met de zinsnede "Op de voor 'Water' aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.";
3. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' toe te passen voor wegkruisingen;
4. Geadviseerd wordt om voor de zijtak van de Vlamertse Leigraaf, welke niet in het beheer is van het waterschap, de bestemming 'Groen' op te nemen, om op die manier een duidelijk onderscheid te maken in functie en beheer van verschillende waterlichamen.

Gemeentelijk standpunt

Het wateradvies van 6 juli (verzonden 9 juli) is inderdaad niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, omdat de termijn voor het vooroverleg reeds verlopen was en het ontwerpbestemmingsplan al gereed was in verband met de terinzagelegging per 12 juli 2012. Het wateradvies wordt integraal meegenomen in de beantwoording van de zienswijze. De opmerkingen op de regels en de verbeelding, zoals weergegeven in de zienswijze, worden verwerkt.

1. De waterkering en de beschermingszone worden, voor zover gelegen binnen het plangebied, overeenkomstig het verzoek van het waterschap, opgenomen

- op de verbeelding en in de regels.
2. De regels worden aangepast conform het verzoek van het waterschap.
 3. De verbeelding wordt aangepast conform het verzoek van het waterschap.
 4. De verbeelding wordt aangepast conform het advies van het waterschap, waarmee tevens wordt aangesloten bij het aangrenzende bestemmingsplan 'Nieuw Bergen'.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze van het waterschap Peel en Maasvallei heeft geleid tot enkele aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

Ad 3. Arvalis

Reactie Arvalis

Verzocht wordt om de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' te verwijderen, zodat de locatie ook voor categorie 3 bedrijven aantrekkelijk blijft.

Gemeentelijk standpunt

De aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is opgenomen ten behoeve van de bescherming van het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen direct ten zuidoosten van het betreffende perceel. Om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te kunnen garanderen, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven rechtstreeks toegestaan. Dit neemt echter niet weg dat middels gebruikmaking van de afwijkmogelijkheid zoals beschreven in artikel 3.6 'Afwijken van de gebruiksregels', ook bedrijven uit een hogere categorie kunnen worden toegestaan. Wel dient hiervoor aangetoond te worden dat het te vestigen bedrijf uit een hogere milieucategorie geen negatieve milieuhygiënische gevolgen heeft voor de voor omliggende milieugevoelige functies en dus het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Vanuit het oogpunt van de bescherming van het woon- en leefklimaat van de woningen, blijft de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' ongewijzigd van toepassing.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze van Arvalis heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging.

Om te voorkomen dat er op De Flammert ongewenste detailhandel plaatsvindt of zich vestigt hebben we de begripsbepaling voor het begrip detailhandel aangescherpt.

De begripsbepaling voor 'detailhandel' wordt gewijzigd van "*het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit*", naar "*het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de opslag en uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.*"