

ZIENSWIJZENNOTA

**Ontwerp-
bestemmingsplan
Buitengebied 2018,
1^e Herziening**

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1^e Herziening' gemeente Bergen (L.)

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1^e Herziening' heeft van 30 juni tot en met 10 augustus 2022 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn allen tijdig ontvangen en ontvankelijk.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. De zienswijzen zijn toegevoegd als bijlage aan de zienswijzennota.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Geysselberg

Datum: Brief ontvangen op 20 juli 2022

Inhoud zienswijze:

Appellant constateert dat de aangepaste regels in het bestemmingsplan Buitengebied 1^e Herziening met betrekking tot de Geysselberg de lading nog niet dekken. In de zienswijze worden een aantal zaken aangehaald.

1. Gevraagd wordt om de vastgelegde rooilijnen nog eens tegen het licht te houden eventueel in samenspraak met de bewoners van de Geysselberg. Volgens appellant zijn de nu aangegeven rooilijnen arbitrair vanwege het ontbreken van openbare wegen op de Geysselberg en hebben rooilijnen de nodige impact op de bouwmogelijkheden daar (mede ook doordat het terrein grote hoogteverschillen kent);
2. Aansluitend op voorgaande punt wordt gevraagd om voor carports een aparte regeling op te nemen met de mogelijkheid om deze voor de voorgevelrooilijn te kunnen bouwen, doordat deze meestal niet handig te plaatsen zijn op het terrein.
3. De woningen dienen te worden afgedekt met een kap met een hoek van 30 tot 45 graden waarbij de nokrichting oost-west moet zijn. Door de jaren heen zijn er al uitzonderingen geweest qua vergunningen waarmee diverse precedents zijn geschapen. Verzocht wordt om deze bepaling te schrappen.
4. De maximale bouwhoogte, de maximale bebouwingsoppervlakte en de splitlevelgedachte zijn van belang voor de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Echter, de maximale bouwhoogte van 3 meter voor de aan- en uitbouwen die ook voorzien zijn van kap, is niet realistisch vanwege de minimale constructie- en isolatiepakketten. Verzocht wordt om de bouwhoogte aan te passen.
5. Tot slot wordt verzocht om eenvoudige regels die maar voor één uitleg vatbaar zijn.

Reactie:

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op voornoemde onderwerpen.

1. De Geysselberg is een bijzondere locatie in de gemeente Bergen. In de jaren '70 ontwikkeld met 40 vrijstaande recreatiewoningen volgens een stedenbouwkundig plan en circa 10 jaar geleden gelegaliseerd tot een reguliere woonbestemming. Bij deze legalisatie zijn regels opgesteld die tot doel hadden het bouwvolume te beperken. N.a.v. vragen en opmerkingen over deze regels is in 2021 het traject opgestart om hiernaar te kijken.

De recreatiewoningen zijn destijds volgens een bepaald systematiek gebouwd. Bijna alle woningen hebben dezelfde nokrichting en de noklijnen liggen bijna allemaal op dezelfde afstand van elkaar. Vermoedelijk hadden alle recreatiewoningen de entree aan de oostelijke kopgevel; de entrees van de woningen waren daarmee lang niet altijd georiënteerd op de interne ontsluiting (op het terrein zelf is geen openbare weg aanwezig). Daarnaast waren de gevels van alle zijden overwegend gesloten en ontbrak een duidelijke voorkant. Er zijn nog een aantal woningen over die in een relatief oorspronkelijk staat verkeren, maar in de meeste gevallen hebben aanpassingen plaatsgevonden en zijn er diverse soorten aanbouwen en bijgebouwen geplaatst waardoor een rommelig beeld is ontstaan.

Er is ten behoeve van het herzien van de planregels van de Geysselberg, in 2021, extern advies ingewonnen bij Dorp Stad en Land. In de bijlage is de stedenbouwkundige analyse en advies toegevoegd. Uit het advies komt o.a. naar voren dat het oorspronkelijke bescheiden bouwvolume (en het ontbreken van bijgebouwen) niet realistisch is voor hedendaagse woningen, maar dat het belangrijk is om aan een aantal principes vast te houden zodat het oorspronkelijk karakter wel wordt behouden.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn bij uitzondering rooilijnen opgenomen voor de Geysselberg. Normaal gesproken volstaat de in artikel 1.165 en 1.166 vastgelegde begrippen voor voorgevel en voorgevelrooilijn om te kunnen bepalen wat de voorgevel en rooilijn zijn van woningen. Voor de Geysselberg is dat echter niet mogelijk. Er zijn geen duidelijke voorgevels en er ontbreekt een openbare weg. Diverse vergunningstelsels voor aanbouwen en bijgebouwen zijn gekoppeld aan de voorgevelrooilijn. Ook bij het bepalen

van de vergunningsvrije mogelijkheden is een duidelijke voorgevel noodzakelijk. Door de jaren heen is gebleken dat hier de nodige discussies over kunnen worden gevoerd. Om het voor iedereen duidelijk te maken is er dan ook voor gekozen om rooilijnen vast te leggen voor de Geysselberg. De rooilijnen zijn door een stedenbouwkundig adviseur van Dorp Stad en Land onderzocht en gemotiveerd bepaald, waarbij de oorspronkelijke situatie bepalend was. Voor een paar locaties is vanwege de hoogteverschillen van een perceel een andere rooilijn gekozen om de bewoners binnen de kaders van het bestemmingsplan nog wel mogelijkheden te bieden voor wat extra bebouwing.

Ten aanzien van het onderwerp hoogteverschillen het volgende. Hoewel hoogteverschillen behoudenswaardig zijn, zijn de hoogteverschillen op de Geysselberg niet beschermd (in tegenstelling tot andere gebieden binnen de gemeente Bergen). Er geldt geen aanlegvergunningstel. De planregels binnen de bestemming Wonen verzetten zich dan ook niet tegen het eventueel egaliseren van de bodem voor het kunnen uitbreiden van de woning of het realiseren van een bijgebouw. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Waarde – Archeologie 4 en artikel 47 over cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Het is niet wenselijk dat de overkappingen voor de voorgevelrooilijn komen. Dit is een algemeen uitgangspunt in het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan voorziet echter in artikel 27.4.5 een afwijkingsbevoegdheid voor het kunnen bouwen voor de voorgevelrooilijn. Mocht het nodig zijn om voor de voorgevelrooilijn te bouwen, dan kan onder voorwaarden, van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. In de stedenbouwkundige analyse is onderbouwd en gemotiveerd wat nu de wezenlijke kenmerken en karakteristieken zijn van de bebouwing op de Geysselberg. Dat is hetgeen wat beschermenswaardig en behoudenswaardig is. Het is juist dat in het verleden, mede ook door de vergunningsvrije regelgeving en onduidelijke regels, een aantal bouwwerken en uitbreidingen zijn gerealiseerd die niet passen binnen de regels zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan. Er is echter geen sprake van een precedentwerking, waar nieuwe verzoeken rechten aan ontleen. Er wordt dan ook vastgehouden aan het advies en wijze waarop dit nu is geland in de planregels. Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Van belang is dat de aanbouwen en bijgebouwen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Dit komt over het algemeen tot uiting in een hoogteverschil t.o.v. elkaar. Appellant heeft gelijk dat de bouwhoogte te laag is, om te kunnen voldoen aan redelijke eisen. Er is gezocht naar een tussenweg wat wel wat ruimte biedt. De bouwhoogte wordt aangepast naar 3,75 m. Het verzoek leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Dit verzoek wordt ter kennisgeving aangenomen. Het streven is altijd om te gaan voor regels die eenduidig uitlegbaar zijn. Op dit moment kan hier verder niets aan worden gedaan. Wellicht biedt de Omgevingswet en het Omgevingsplan de kans om alle regels tegen het licht te houden en eventuele aanpassingen door te voeren.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e Herziening'.

Zienswijze Parallelweg 7

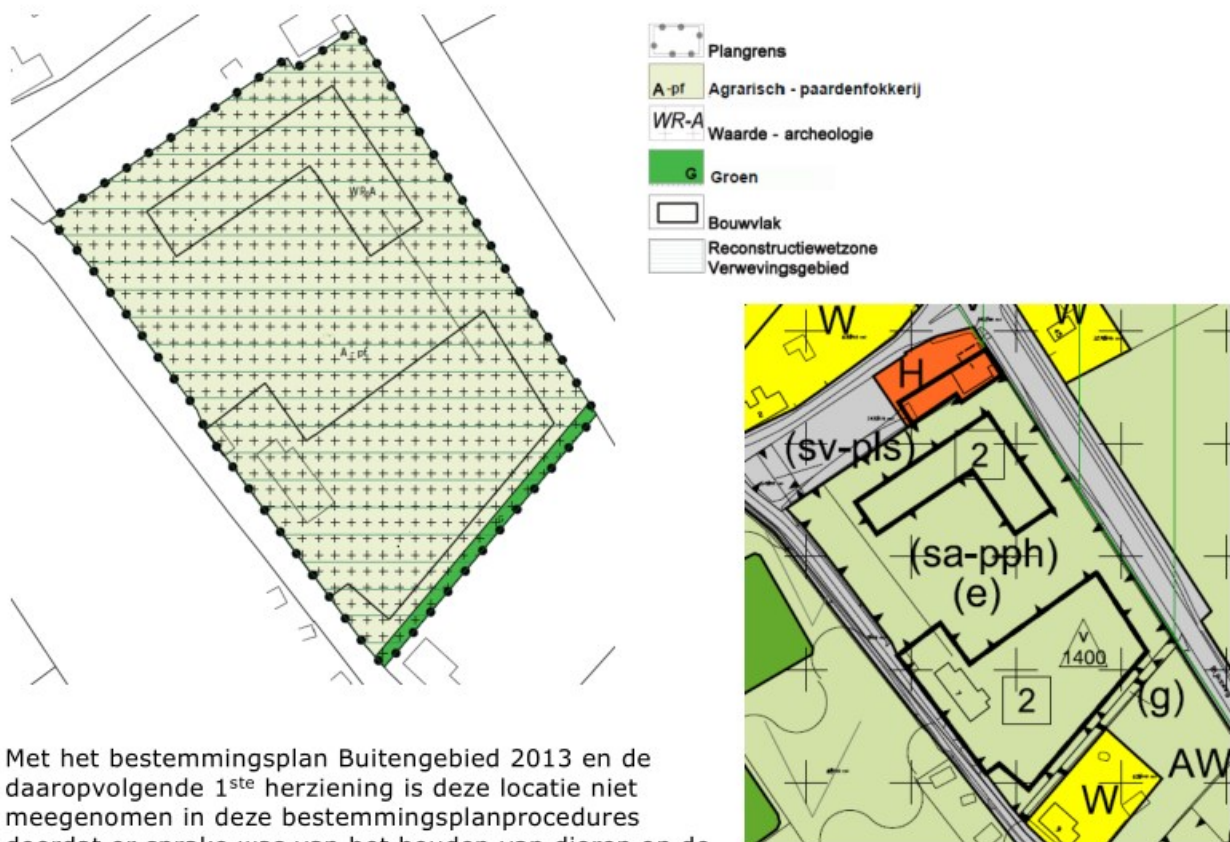
Datum: Brief ontvangen op 9 augustus 2022

Inhoud zienswijze:

Appellant constateert dat de aanduiding maximum aantal wooneenheden 2 onterecht is komen te vervallen. Het verzoek is om deze wijziging ongedaan te maken.

Reactie:

De gemeenteraad heeft op 21 december 2010 het bestemmingsplan Parallelweg 7 vastgesteld. In dit bestemmingsplan werd een paardenfokkerij mogelijk gemaakt (zie onderstaande afbeeldingen). Links is de oude bestemming weergegeven en rechtsonder de thans geldende bestemming. Uit de planregels blijkt dat er één bedrijfswoning is toegestaan, inclusief een in pandige mantelzorgvoorziening. Destijds was mantelzorg vergunningsplichtig.



Met het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en de daaropvolgende 1^{ste} herziening is deze locatie niet meegenomen in deze bestemmingsplanprocedures doordat er sprake was van het houden van dieren op de Parallelweg 7 (locatie is er 'uitgeknipt') en het bestemmingsplan uit 2010 bleef gelden voor deze locatie. Ondertussen was de locatie verkocht en kon het bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij in gebruik worden genomen voor mantelzorg.

De locatie is echter wel doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2018 (vastgesteld 6 februari 2018) en daarbij is een fout gemaakt die pas na vaststelling aan het licht is gekomen. Er zijn op die locatie namelijk 4 bedrijfswoningen mogelijk gemaakt in tegenstelling tot 1 bedrijfswoning met in pandige mantelzorgvoorziening. In de afbeelding hierboven is dat te zien. Elk bouwvlak heeft de aanduiding 2 wooneenheden gekregen.

Feitelijk dienen hier 3 wooneenheden te worden verwijderd, want een mantelzorgwoning is niet bedoeld als permanente woning. Bij het herstellen van de fout is gebleken dat het stedenbouwkundig bureau helaas de aanduiding 2 wooneenheden heeft verwijderd van het onderste bouwvlak en niet van de bovenste bouwvlak waar geen bebouwing staat. Dit werd geconstateerd toen het plan ter inzage lag en is ook door de appellant opgemerkt. Lopende de

procedure wordt het hersteld, naar hoe het destijds is aangevraagd en ook bedoeld is. Er is 1 bedrijfswoning toegestaan met een mantelzorgvoorziening.

De aanduiding voor 2 wooneenheden wordt verwijderd.

Conclusie:

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e Herziening'.

Zienswijze Bosserheide 53, Brunet advocaten

Datum: Mail ontvangen op 10 augustus 2022 evenals een aangetekende brief

Inhoud zienswijze:

Begin oktober 2021 heeft appellant een verzoek ingediend om partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2018 ingediend. Tot op heden is hierop nog géén besluit genomen en ook is er nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan betreft het verzoek om de grens van de bestemming Bedrijf op het perceel Bosserheide 53 zodanig te wijzigen dat een deels buiten het bestemmingsvlak Bedrijf gerealiseerd bijgebouw kan worden gelegaliseerd evenals een scheidingsmuur. Tevens is het de bedoeling dat een deel van de erfverharding en ontsluiting van het perceel, dat nu binnen de bestemming Agrarisch met waarden ligt, ook wordt meegenomen in de bestemming Bedrijf. Ter compensatie wordt het bestemmingsvlak Bedrijf op een ander deel van het perceel gewijzigd naar Agrarisch met waarden.

Appellant verzoekt om het hiertoe opgestelde concept bestemmingsplan over te nemen en het positief te bestemmen bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1^e Herziening'.

M.b.t. het legaliseren de scheidingsmuur wordt nog in het bijzonder benoemd dat appellant bereid is de oppervlakteverharding binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' te verwijderen en de bedrijfsbestemming te verkleinen voor een andere deel van het perceel waarbij de betreffende gronden de bestemming Agrarisch met waarden of Natuur kan worden toegekend, indien dat ertoe leidt dat de scheidingsmuur positief wordt bestemd.

Tot slot geeft appellant in de zienswijze het volgende aan. Uit vaste rechtspraak volgt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en bij de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de dan bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. In de zienswijze wordt gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan.

Reactie:

In de zienswijze wordt verwezen naar vaste rechtspraak. Appellant heeft daarin gelijk. Er is door appellant geciteerd uit een uitspraak van 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374) waarin staat:

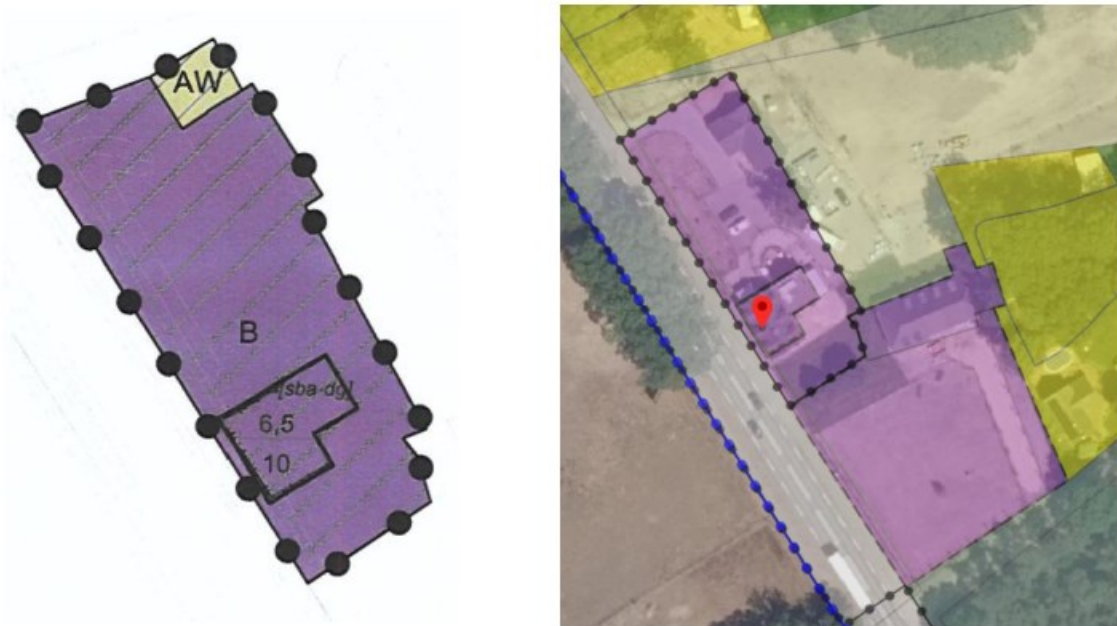
6.1. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Aan de 3 voorwaarden zoals benoemd in de uitspraak wordt voldaan. Het initiatief is voldoende concreet, het is tijdig kenbaar gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld doordat er een toelichting met onderbouwing, planregels en verbeelding is aangeleverd.

In de ontvangen onderbouwing wordt afdoende gemotiveerd dat het legaliseren van de deels buiten het bestemmingsvlak gelegen bijgebouw ruimtelijk aanvaardbaar is en wordt ook een compensatie voorgesteld van 40 m² minder bedrijfsbestemming (zie pagina 14 van de onderbouwing) waarmee per saldo minder bedrijfsbestemming wordt toegestaan.

Z.O.Z.

De afbeeldingen hieronder tonen links de door appellant voorgestelde nieuwe situatie met compensatie en rechts de bestaande situatie c.q. bestemming.



Scheidingsmuur en andere zaken

Uit gemeentelijke analyse maar ook door analyse van appellant (zie ontvangen ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat er nog wat andere zaken spelen op het perceel (erfenissen uit het verleden toen appellant nog geen eigenaar was) waarbij een deel van de bedrijfsbestemming op andermans perceel ligt en een deel met bestemming Agrarisch met waarde in gebruik is als tuin t.b.v. het bedrijf en bedrijfswoning. Ook zijn er wat kadastrale aanpassingen geweest, in overleg met de burens. Verder verzoekt appellant om de scheidingsmuur ook positief te bestemmen en binnen het bestemmingsvlak Bedrijf te plaatsen. Dit betekent dat er planologisch meer geregeld moet worden, dan alleen het binnen het bestemmingsvlak Bedrijf brengen van het bijgebouw.

Kijkend naar het perceel en het gebruik is het voorstel van de gemeente om de bestemming voor deze locatie als volgt aan te passen. Zie onderstaande afbeelding.

Er komt een kleinere bedrijfsbestemming (paarse lijn) waarmee het feitelijk gebruik, de bebouwing en scheidingsmuur wordt gelegaliseerd. Het vlak dat thans in gebruik is als tuin met toegangsweg tot bedrijfsgebouw krijgt de bestemming tuin. Binnen het groene vlak is bebouwing niet toegestaan.

Bovenstaand voorstel is besproken met appellant. Deze heeft hiermee ingestemd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1^e Herziening'.



Bijlagen zienswijzennota

- 1. Stedenbouwkundige analyse en advies Geysselberg**
- 2. Zienswijze Geysselberg (geanonimiseerd)**
- 3. Zienswijze Parallelweg 7 (geanonimiseerd)**
- 4. Zienswijze Bosserheide 53 (geanonimiseerd)**

datum : **13 oktober 2021**
ons kenmerk : **BRG21-0001-1**

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES op verzoek van de gemeente **Bergen** over ondervermeld plan:

betreft : Stedenbouwkundig advies
omschrijving : bestemmingsplan Geysselberg
adres : Buitengebied – Geysselberg, Wellerlooi

Op uw verzoek hierbij het stedenbouwkundig advies voor het plangebied Geysselberg te Wellerlooi. Het betreft een gebied ten noorden van Wellerlooi, naast de Maas, dat in de jaren '70 ontwikkeld is met 40 vrijstaande recreatiewoningen. 10 jaar geleden heeft een legalisatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen plaatsgevonden. De regels die daarvoor zijn opgesteld, wijken af van de regels voor de rest van het buitengebied. Ten tijde van de legalisatie was het uitgangspunt het regelen van de situatie zoals die op dat moment bestond. Dit betekende dat de woningen niet zo groot mochten zijn als de 'reguliere woning' in het buitengebied en dat het oppervlak aan bijgebouwen beperkt moest zijn.

Doordat de regels niet zo goed onderling zijn afgestemd, en lang niet altijd goed zijn overgenomen in het opvolgende bestemmingsplan (specifiek de bouwhoogte en de dakhelling) zijn er een paar vreemde situaties ontstaan en theoretisch mogelijk gemaakt. Daarbij bestaat er onduidelijkheid over de voorgevelrooilijn en daarmee de ruimte waar vergunningvrij aan- en bijgebouwen gebouwd mogen worden. De gemeente Bergen is voornemens het bestemmingsplan aan te passen, opdat de omgevingskwaliteit geborgd wordt.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land is gevraagd om vanuit stedenbouwkundige kwaliteit te adviseren over wat er geregeld zou moeten worden in het bestemmingsplan ten einde te voorzien in een goede omgevingskwaliteit.

In dit advies wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan, van de huidige situatie en wordt advies gegeven over wat wenselijk is te regelen in het bestemmingsplan. Afsluitend wordt een aanbeveling meegegeven.

Conclusie

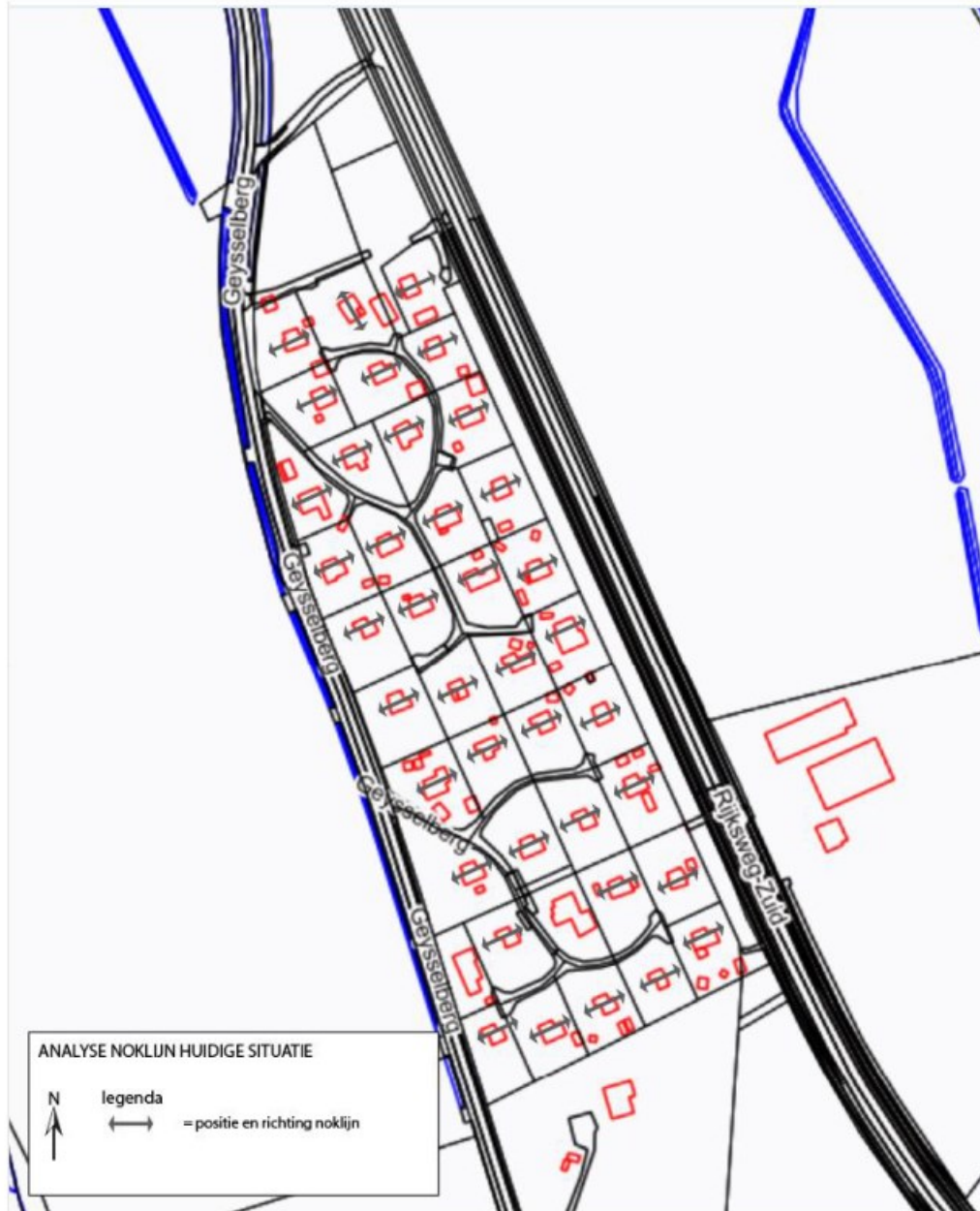
Van de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten van de planlocatie is niet veel meer te herkennen. Het is echter niet realistisch het bestemmingsplan zo in te richten dat deze kwaliteit wordt teruggebracht. Wel zijn een aantal ruimtelijke kenmerken consistent aanwezig, welke goed als leidraad kunnen dienen bij het behoud van de omgevingskwaliteit in dit woongebied. Hierover wordt geadviseerd.

Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan

Op basis van een analyse van de locatie en de huidige plattegrond van het plangebied is een indruk verkregen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. De oorspronkelijke plattegrond van het plangebied en de bouwtekeningen van de oorspronkelijke bebouwing zijn niet bekend bij de adviseurs.

Afbeelding .. toont een analyse van de huidige nokrichting van de woningen. Hierin valt op dat bijna alle woningen dezelfde nokrichting hebben. Daarnaast valt het op dat deze noklijnen bijna allemaal op dezelfde afstand van elkaar liggen. Hieruit valt te concluderen dat het oorspronkelijke uitgangspunt voor het realiseren van de 40 recreatiewoningen in de jaren '70, vermoedelijk was om alle identieke woningen op een grid te plaatsen, met de noklijn in dezelfde oostwestrichting. Enkele woningen wijken af van dit grid.

De interne ontsluitingsstructuur ‘kronkelt’ tussen de bebouwing door, welke de perceelgrenzen dicteert. Hierdoor ontstaat een spanning, waarbij de bebouwing het ene moment dicht op de ontsluiting staat en het volgende moment weer verder weg, waarbij je het ene moment de bebouwing op de lange kant benaderd en het volgende moment op de kopse kant.



Analyse van de oorspronkelijke nokrichting

Kenmerkend is dat de recreatiewoningen op vrije afstand van elkaar staan. Vanwege het ontbreken van bijgebouwen, wordt bebouwing niet aan elkaar ‘gesmeerd’.

De recreatiewoningen zelf hebben een beperkt volume. Deze zijn herkenbaar door een langwerpige massa met kap en eenduidige dakhelling (ongeveer 45 graden), een eenduidige nokhoogte (ongeveer 4,5 meter) en goothoogte (ongeveer 3 meter). Opvallend aan de massa's is dat over de noklijn een verschuiving plaatsvindt van een paar meter. Dit levert een spannend beeld op. Het gebruik van een lichtbruine baksteen en dakpan en de ranke detaillering maakt dat de recreatiewoningen te gast zijn in de groene omgeving.

Vermoedelijk hadden alle recreatiewoningen de entree aan de oostelijke kopgevel; de entrees van de woningen waren daarmee lang niet altijd georiënteerd op de interne ontsluiting. Daarnaast waren de gevels van alle zijden overwegend gesloten. De woningen hadden hiermee geen duidelijke voorkant.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voorzag in een subtiele inpassing van de recreatiewoningen in het groen. Dankzij het strakke grid waarin de woningen geplaatst waren en de eenduidige en terughoudende vormgeving ontstond een rustig beeld; het verloop van de interne ontsluiting en de hoofdvorm van de woningen gaven spanning aan de locatie. Door het ontbreken van individuele ruimtelijke ontwikkelingen, ontstonden geen rommelige situaties gezien vanaf de interne ontsluiting en aan de randen van het recreatiepark. Dat de woningen geen duidelijke 'voorkant' naar de interne structuur hadden, deed door dit consistent doorgevoerde plan geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit.



Nummer 26, gezien vanaf het buitengebied. Dit is één van de laatste woningen waarvan de oorspronkelijke (spannende) hoofdvorm en oriëntatie nog herkenbaar is. Het ontbreken van bijgebouwen op het perceel draagt hier aan bij. (foto: Dorp, Stad en Land, 2021)

Huidige situatie

Er zijn nog een aantal woningen over die in een relatief oorspronkelijke staat verkeren, maar in de meeste gevallen hebben aanpassingen plaatsgevonden.

Een aantal van de oorspronkelijke woningen zijn identiek vergroot middels een aanbouw en zijn voorzien van ander gevel- en dakmateriaal (circa jaren '90). Hoewel de karakteristieke massa, met een verschuiving over de noklijn, niet meer als dusdanig herkenbaar is, hebben deze woningen wel een eenduidig karakter van een eenvoudig en beperkt volume met een kap.



Nummer 3, één van de identiek verbouwde oorspronkelijke woningen (foto: Dorp, Stad en Land, 2021)

In tegenstelling tot de identiek vergrote woningen, zijn ook een hoop van de oorspronkelijke woningen vergroot middels individuele ingrepen. Hierbij zijn aanbouwen geplaatst tegen het oorspronkelijke volume, vaak met een afwijkende kapvorm ten opzichte van het hoofdgebouw. Dit gaat ten koste van de leesbaarheid van de hoofdvorm en oriëntatie van de woningen.



Nummer 34, het toevoegen van een serre aan de kopse kant van de oorspronkelijke bouwmassa, zichtbaar vanaf de ontsluitingsweg, doet afbreuk aan de hoofdvorm en de oriëntatie van de bebouwing (foto: Dorp, Stad en Land, 2021)

Op sommige percelen is nieuwbouw gerealiseerd, waarbij vaak ook de positie ten opzichte van het grid, de dakhelling en de nokrichting is gewijzigd. In een aantal uitzonderlijke gevallen zijn zelfs zeer grote (samengestelde) volumes gebouwd met een plat dak.

Er zijn veel bijgebouwen gebouwd op verschillende plekken op de percelen. Daarbij zijn ook veel carports toegevoegd gelegen aan de interne ontsluiting. Deze ontwikkelingen verstoren sterk de relatie tussen de interne ontsluiting en de bebouwing. Met name op hoeksituaties waar een perceel met (minimaal) twee zijden aan de interne ontsluiting grenst, is hierdoor een rommelig beeld ontstaan. Ook waar percelen aan de randen van het plangebied grenzen (Rijksweg en de Geysseberg) is een rommelig beeld ontstaan.



Het toevoegen van carports aan de interne ontsluiting domineert het beeld van het plangebied en doet afbreuk aan het beeld van vrijstaande woningen in het groen (foto: Dorp, Stad en Land, 2021)



Nummer 25, nieuwbouw waarbij de omvang, de positie en beeldkwaliteit sterk afwijken van het oorspronkelijk plan. Dit doet grote afbreuk aan het plangebied zelf en de relatie met het buitengebied (foto: Dorp, Stad en Land, 2021)

Advies

Van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, met herkenbare bouwmassa's en een beperkt volume, die vrij op de kavels liggen, strak in het grid, is niet veel meer te herkennen. In veel gevallen is dit beeld slechts beperkt nadelig beïnvloed; in een aantal uitzonderlijke gevallen doet het grote afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Het terugbrengen naar het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is niet realistisch, vanwege de hoeveelheid wijzigingen die hebben plaatsgevonden in de kavel inrichting en aan de bouwmassa's. Daarbij is het oorspronkelijke bescheiden bouwvolume (en het ontbreken van bouwgebouwen) niet realistisch voor een hedendaagse woning.

In de huidige situatie zijn een aantal consistente ruimtelijke kenmerken te herkennen, die leidraad zijn voor het behoud van de bestaande omgevingskwaliteit van het plangebied. Daarbij gaat het om:

- Eén representatieve zijde naar de interne ontsluiting;
- Een kleine volume vrij op het perceel;
- Een eenduidige oriëntatie in de oostwestrichting;
- Een eenduidige langwerpige hoofdvorm van één laag met een kap.

Om deze kwaliteiten te borgen is in bijlage 1 een voorstel gedaan voor de bestemmingsregels, is in bijlage 2 aangegeven wat voor een goede omgevingskwaliteit de beste positie en richting van de voorgevelrooilijnen is en is in bijlage 3 een realistisch voorstel gedaan voor de positie en richting van de voorgevelrooilijn.

Hieronder wordt over een aantal aspecten een toelichting gegeven.

Dakhelling en nok- en goothoogte

Het hanteren van een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een dakhelling tussen de 30 en 45 graden is noodzakelijk teneinde een kleine bouwmassa, met eenduidige hoofdvorm van één laag met een in het plangebied passende kap, te bouwen.

Het regelen van een maximum goothoogte van de hoofdmassa is niet noodzakelijk, omdat bij goothoogten hoger dan de gangbare 3 meter zeer smalle woningen zullen ontstaan.

Wel is het wenselijk dat voor een perceel een eenduidige dakhelling wordt gehanteerd.

Aan- en bijgebouwen

Teneinde de kwaliteiten te borgen, is het belangrijk aan- en bijgebouwen ondergeschikt te maken aan de hoofdmassa en deze daarom minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn en 1 meter uit zijgrens te bouwen. Het bouwen op de kavel/perceelgrens is niet wenselijk. De maximum nokhoogte is 3 meter en de kaphelling en nokrichting zijn identiek aan de hoofdmassa om deze als dusdanig leesbaar te houden.

Om een eenduidige stedenbouwkundige kwaliteit te genereren, is het belangrijk de voorgevelrooilijnen dusdanig te plaatsen dat een consequent verhaal ontstaat. De voorgestelde voorgevelrooilijnen, zoals verbeeld in bijlage 2, zorgen voor een eenduidige benadering van de bouwmassa's in relatie tot de nokrichting (namelijk haaks op de nokrichting). Daarbij ontstaan zichtassen door het plan heen, naar het buitengebied. Ook voorkomt het dat bewoners tegen de erfscheiding van hun burens aankijken. Een zorgvuldig gekozen positie van de voorgevelrooilijn is hierin essentieel voor de kwaliteit.

Echter is het realistischer om de percelen van nummer 16 en 17 aan de andere zijde te leggen, vanwege de hoogteverschillen. In bijlage 3 is hiervoor een voorstel gedaan.

Overkapping / carport

Een overkapping van 4 meter gaat teveel de concurrentie aan met de hoofdmassa en is bovendien niet noodzakelijk voor gebruik. Met 3 meter is voldoende hoogte en blijft het bijgebouw ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Wel is het belangrijk dat overkappingen, net als bijgebouwen, minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn komen en 1 meter uit de zijdelings perceelgrens blijven. Zoals deze nu vaak aan de interne ontsluiting staan, domineren zij het beeld van het plangebied en doen daarmee afbreuk aan het beeld van vrijstaande woningen in het groen.

Aandachtspunt

Met deze regels ontstaan er een aantal gevallen waarbij de situatie afwijkt van het advies. Het gaat hierbij om:

- de positie van aan- en bijgebouwen en carports ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- de dakhelling van aan- en bijgebouwen.

Dit advies dient als basis voor het opstellen van het bestemmingsplan; dit is nadrukkelijk niet het bestemmingsplan. De adviseurs zien graag het definitieve bestemmingsplan, inclusief voorgevel rooilijnen, tegemoet.

Aanbeveling

Het advies gaat in op het zo goed als mogelijk conserveren van de (oorspronkelijke) kwaliteiten in de huidige situatie. Dit levert echter een beperkte omgevingskwaliteit op, terwijl het plangebied wel veel potentie heeft voor een goede omgevingskwaliteit. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan kan als uitgangspunt genomen worden voor een kwalitatieve inpassing op deze locatie.

Het vaststellen van de Beeldkwaliteitsvisie N271, dat een kwaliteitsimpuls beoogt langs de Rijksweg, kan een goede aanleiding zijn om de ambitie voor het plangebied te verhogen. Daarnaast bevinden zich in de gemeente Bergen allicht meerdere recreatieparken als de Geysselberg, waarvan de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming 'wonen'. De adviseurs kunnen zich voorstellen dat het behoud van de kwaliteit daarvan en daarmee de omgevingskwaliteit van de gemeente Bergen wenselijk is.

Bij het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de Geysselberg en het tegengaan van verrommeling verdienen de volgende punten aandacht:

- de kwaliteit van de randen van het plangebied;
- de openbare toegankelijkheid van het gebied;
- de kwaliteit gezien vanaf de interne ontsluiting, met de nadruk op:
 - o erfscheidingen
 - o percelen die met (minimaal) twee zijden grenzen aan de interne ontsluiting
 - o de inpassing van de privé parkeerplaats(en)
- regels voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid, ten aanzien van de positie op de kavel, de oriëntatie, gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik en detaillering.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land

S. van Venetie MSc.
Adviseur omgevingskwaliteit

BIJLAGE 1: GEYSSSELBERG BESTEMMINGREGELS

27.2.4 Geysselberg

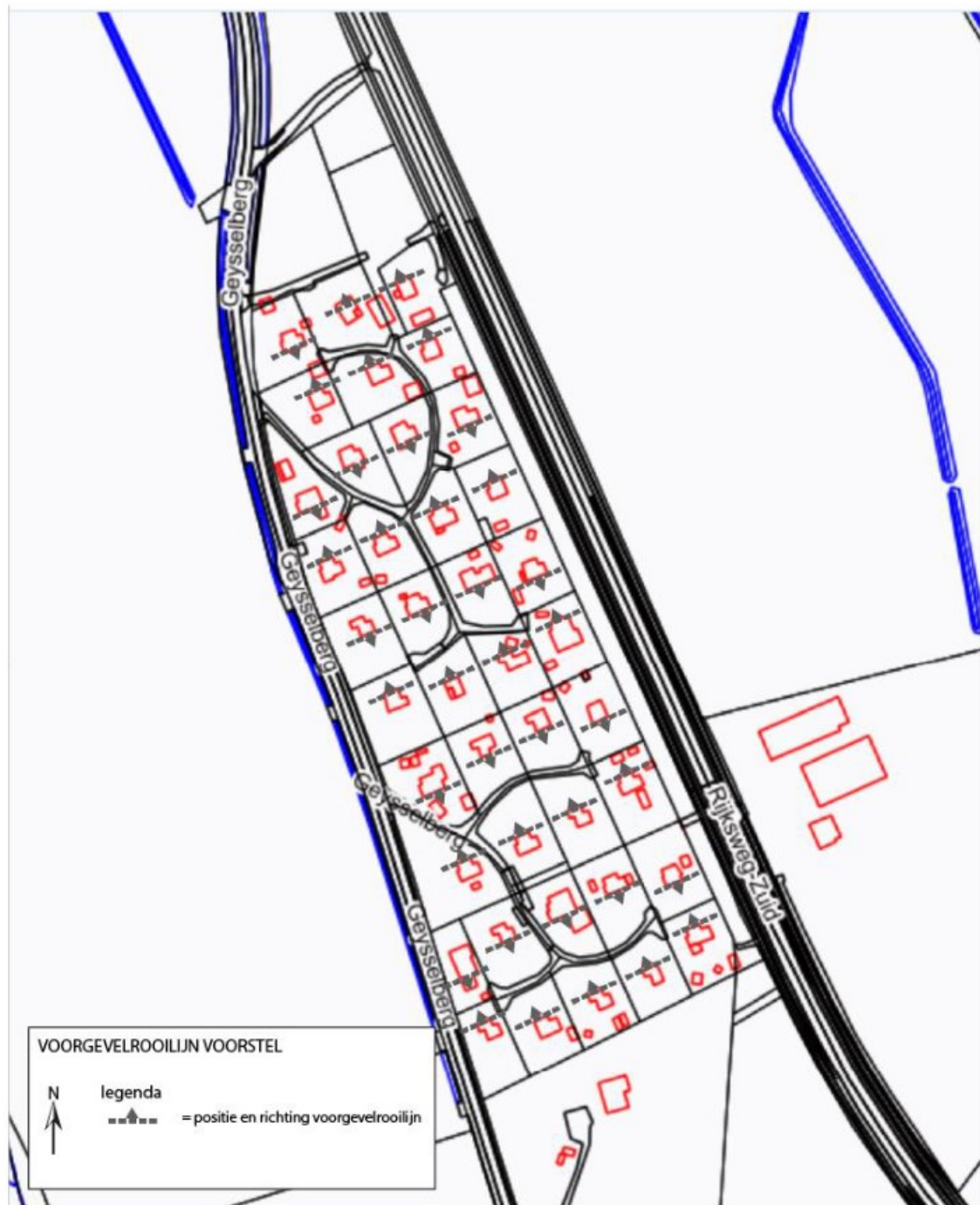
In afwijking van het hiervoor bepaalde gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Geysselberg' voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 40;
- b. de oppervlakte van woningen, inclusief de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- c. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- d. de nokhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de woning wordt voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 45°;
- f. de nokrichting is oostwest;
- g. herbouw van een bestaande woning als bedoeld onder a is toegestaan, mits:
 1. het aantal woningen gelijk blijft;
 2. herbouw plaatsvindt ter plaatse van de bestaande woning;
 3. voor het overige de bepalingen uit dit artikel gelden.
- h. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 1 m achter de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bijbehorende bouwwerken minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht;
 2. de nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3m;
 3. de bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling identiek aan de woning, zoals bepaald onder e;
 4. de nokrichting is identiek aan die van de woning, zoals bepaald onder f.
- i. voor overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag, aanvullend op de oppervlakte zoals bepaald onder b, niet meer bedragen dan 30 m²;
 2. moeten ten minste 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

BIJLAGE 2: VOORGEVELROOILIJN T.B.V. EEN GOEDE OMGEVINGSKwalITEIT



BIJLAGE 3: VOORGEVELROOILIJN VOORSTEL



Zienswijze tegen herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen,
Postbus 140,
5854 ZJ Bergen.



Wellerlooi 19 juli 2022

Betreft: zienswijze tegen herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de publicatie van de voorgenomen herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2018 op 30 juni 2022 geef ik u hierbij mijn zienswijze.

De herziening heeft betrekking op de bestemming Wonen op de Geijsselberg. Het betreft een specifiek woongebied met 40 voormalige recreatiewoningen u bekend neem ik aan.

Het gebied is niet openbaar en daarom niet toegankelijk voor derden. De randen (2 stuks) van het gebied grenzen wel aan openbaar gebied. Enerzijds is dat de Geijsselberg en anderzijds is dat de Rijksweg Zuid.

Vanwege enkele omissies in de bestemmingsplanregels was het noodzakelijk de regels aan te passen c.q. te moderniseren. Tot nu toe levert vooral het ontbreken van voorgevelrooilijnen problemen op met het bepalen van achter- en zij erf en daarmee ook de bebouwingsmogelijkheden.

Ik heb diverse keren met [REDACTED] mogen overleggen over de wijziging van de regels. In grote lijnen zijn wij het eens over de voorgenomen aanpassingen behalve op het punt van de rooilijnen en enkele bebouwingsmogelijkheden.

Zoals u allen weet is de ligging van de voorgevelrooilijn bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden van het perceel. Zowel met vergunning als vergunningsvrij. Omdat het gebied geen openbare wegen kent is de rooilijnbepaling vanuit het bestemmingplan niet mogelijk. Om die reden dient de stedenbouwkundige te bepalen waar die rooilijnen liggen. De voorgenomen vastlegging van die rooilijnen is uitermate arbitrair. Ik ben dan ook van mening dat, vanwege de impact, nog eens goed gekeken moet worden naar de definitieve bepaling van die rooilijnen in samenspraak met de eigenaren of een delegatie daarvan. Nogmaals het is geen openbaar toegankelijk gebied dus derden hebben absoluut geen belang bij (te) beperkende maatregelen.

Het terrein is behoorlijk geaccidenteerd met (grote) hoogteverschillen. De percelen zijn om die reden ook niet overal makkelijk toegankelijk. Bijvoorbeeld carports achter de voorgevelrooilijn zijn gewoonweg niet handig te plaatsen vanwege de ongewenste en onnodige doorsnijding van de percelen. Hier dient mijns inziens ook een regeling te worden opgenomen.

De woningen dienen te worden afgedekt met een kap met een hoek van 30 tot 45 graden waarbij de nokrichting oost-west moet zijn. Vanwege de vele uitzonderingen die al gemaakt zijn door afgegeven bouwvergunningen voor woningen met een plat dak en andere nokrichtingen zijn mijns inziens zoveel precedënten geschapen dat vasthouden aan die uitgangspunten de gemeente alleen maar veel werk bezorgen met vrijstellingsprocedures. Bovendien nogmaals het is een besloten gebied.

De stedenbouwkundige van de Stichting Dorp, Stad en Land verwoordt het in zijn rapportage als volgt:

"Conclusie Van de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten van de planlocatie is niet veel meer te herkennen. Het is echter niet realistisch het bestemmingsplan zo in te richten dat deze kwaliteit wordt teruggebracht."

Ik kan mij echter wel heel goed voorstellen dat de gemeente een conserverend plan wil om de resterende stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te borgen. Wat rest is volgens mij de maximale bouwhoogte, de maximale bebouwingsoppervlakte en de splitlevelgedachte. De maximale bouwhoogte van 3m. voor de aan- en uitbouwen voorzien van kap lijkt mij niet realistisch vanwege het minimale constructie- en isolatiepakket zodat er geen bruikbare ruimte kan ontstaan. Dit kan makkelijk aangepast worden.

Verder pleit ik voor eenvoudige regels die maar voor één uitleg vatbaar zijn.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de herziening van het bestemmingsplan voorlopig niet vast te stellen en mij de gelegenheid te bieden met de planoloog [REDACTED] van gedachten te wisselen over genoemde onderwerpen. Indien het op prijs wordt gesteld wil ik mijn zienswijze mondeling toelichten.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend, met vriendelijke gr [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5856 BA Wellerlooi

[REDACTED]

[REDACTED]

Zienswijze tegen ontwerp (of herziening) bestemmingsplan Buitengebied 2018, 1e Herziening

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen (Limburg)
Raadhuisstraat 2
5854 AX Bergen L

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan *Buitengebied 2018, 1e Herziening*.

Geachte raad,

In gemeenteberichten van 30 juni 2022 is het ontwerp bestemmingsplan *Buitengebied 2018, 1e Herziening* bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Het bouwvlak met o.a. de woning aan de P [REDACTED] Bergen wordt in genoemd bestemmingsplan gewijzigd. Volgens de plekinfo van het bouwvlak betreft de wijziging het laten vervallen van component "Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2".

Er is voor ons geen enkele reden om deze component te laten vervallen/verwijderen. In de bijbehorende gepubliceerde documentatie is niets terug te vinden dat deze wijziging onderbouwt.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan *Buitengebied 2018, 1e Herziening*.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan voor dit bouwvlak niet gewijzigd vast te stellen, namelijk door deze wijziging te laten vervallen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend, *C.d.d. 8-8-2020*)

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
5854RA Bergen

Bijlage: plekinfo gewijzigd bouwvlak bestemmingsplannen 2018 en 2018, 1e herziening

ONTVANGEN

- 9 AUG. 2022

Gemeente Bergen (L)

Gemeente Bergen (L)



Bijlagen: plekinfo gewijzigd bouwvlak bestemmingsplannen 2018 en 2018, 1^e herziening

Bestemmingsplan Buitengebied 2018

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: 5854ra 7

PLANNING OF: BUITENGE

GEMEENTE (7): PLEKINFO (1) DOCUMENTEN (1) KENMERKEN (1)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- Buitengebied 2018, 1e herziening**
bestemmingsplan
vastgesteld 2018-11-12
- Verordening gemeentelijke openbare data**
vastgesteld 2018-11-12
- Buitengebied 2018**
bestemmingsplan
prijsloos in werking vastgesteld 2018-11-12
- Gerechtigde uitspraak Buitengebied 2018**
prijsloos in werking vastgesteld 2018-11-12
- 1e herziening bestemmingsplan**

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

50 m

Buitengebied 2018
gemeente Bergeijk (L.)
bestemmingsplan
prijsloos in werking vastgesteld 2018-11-12

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

201809.1, 400015.1

- Enkelbestemming**
Agricultuur met waarden
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
intensieve verbouwen
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch productieve ruimte (landbouw)
- Maatvoering**
maximum aantal wooneenheden: 2
- Maatvoering**
maximum (vrije tekst): 1400

Bestemmingsplan Buitengebied 2018, 1^e herherziening

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: 5854ra 7

PLANNING OF: BUITENGE

GEMEENTE (7): PLEKINFO (1) DOCUMENTEN (1) KENMERKEN (1)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- Buitengebied 2018, 1e herherziening**
bestemmingsplan
vastgesteld 2018-06-29
- Verordening gemeentelijke openbare data**
vastgesteld 2018-11-12
- Buitengebied 2018**
bestemmingsplan
prijsloos in werking vastgesteld 2018-11-12
- Gerechtigde uitspraak Buitengebied 2018**
prijsloos in werking vastgesteld 2018-11-12
- 1e herherziening bestemmingsplan**

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

50 m

Buitengebied 2018, 1e herherziening
gemeente Bergeijk (L.)
bestemmingsplan
vastgesteld 2018-06-29

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

201807, 400013.8

- Enkelbestemming**
Agricultuur met waarden
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
intensieve verbouwen
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van agrarisch productieve ruimte (landbouw)
- Maatvoering**
maximum (vrije tekst): 1400
- Gebiedsaanduiding**
overige zone - 1e herherziening

AANGETEKENDE

Gemeenteraad Bergen (L)
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN

Tevens per e-mail: info@bergen.nl

Datum : 9 augustus 2022
Inzake : Lucassen / advies Bosserheide 53 Well
Kenmerk : D210390
Doorkiesnr. : +31 (0)24 381 09 95
E-mail : poels@brunet.nl
Onderwerp : ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2018, 1e Herziening
Betreft : zienswijze

Geachte raadsleden,

Tot mij wendden zich de heer [REDACTED] Well, en Lucassen Ontwikkeling & Projecten BV, hierna te noemen: cliënten, met het verzoek u als volgt te berichten.

Met ingang van 30 juni 2022 ligt gedurende zes weken ter inzage het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e Herziening' met de mogelijkheid om over het ontwerp een zienswijze kenbaar te maken. Namens cliënten wordt hierbij van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Het perceel Bosserheide 53 te Well maakt onderdeel uit van het gebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e Herziening'.

Met betrekking tot dit perceel hebben cliënten op of omstreeks 1 oktober 2021 bij de gemeenteraad een verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2018 ingediend. Op 4 oktober 2021 is de ontvangst daarvan bevestigd. Tot op heden is hierop nog géén besluit genomen en ook nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het op of omstreeks 1 oktober 2021 ingediende verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well betreft m.n. het verzoek om de grens van de bestemming Bedrijf op het perceel Bosserheide 53 Well zodanig te wijzigen, dat een deels buiten het bestemmingsvlak Bedrijf gerealiseerd bijgebouw kan worden gelegaliseerd.

Bezoekadres
Oranjesingel 53 - 55
6511 NP Nijmegen

Postadres
Postbus 1106
6501 BC Nijmegen

T: (024) 381 09 90
F: (024) 323 22 66
E: info@brunet.nl

KvK-nummer: 09191908
BTW-nummer: 0051.94.957.B.01
www.brunet.nl

Het ingediende verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well voorziet er tevens in dat een deel van de erfverharding dat toegang biedt tot de zuidoostelijke gevelopening van het bijgebouw en de gedeeltelijk buiten de bestemming 'Bedrijf' gesitueerde ontsluiting van het perceel worden meegenomen in de bestemming 'Bedrijf'.

Ter compensatie van het verloren gaan van gronden ten behoeve van het uitbreiden van de bestemming 'Bedrijf' voorziet het verzoek om partiële voorziening van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well er in dat aan een gedeelte van het perceel Bosserheide 53 Well in plaats van de bestemming 'Bedrijf' de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt toegekend.

Per saldo zal de voorgestane herziening van het bestemmingsplan niet leiden tot een toename maar van een verkleining van het areaal bedrijfsbestemming.

- ./.
 - ./.
 - ./.
- Meer concreet vragen cliënten de aandacht voor bijgaande planregels (**productie 1**) en plantoelichting (**productie 2**) en verbeelding met legenda (**productie 3**) behorende bij het op of omstreeks 1 oktober 2021 ingediende verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well en de bijbehorende ontvangstbevestiging d.d. 4 oktober 2021 van de raadsgriffier (**productie 4**).

Uit vaste rechtspraak volgt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en bij de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de dan bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Welnu, het initiatief zoals omschreven in bijgaande planregels en plantoelichting en verbeelding met legenda behorende bij het verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well is (meer dan) voldoende concreet om de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e Herziening' te kunnen beoordelen.

Sterker nog, eerder heeft de vakafdeling reeds aangegeven dat uit ruimtelijk oogpunt géén redenen bestaan om aan dit initiatief géén medewerking te verlenen. Dat het college om personele redenen nog niet in de gelegenheid is geweest hieromtrent een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen, laat onverlet dat dit initiatief thans kan worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e Herziening'.

- ./.
- Overigens wordt de gemeenteraad in deze zienswijze verzocht om ook de scheidingsmuur als genoemd (onder 3) in bijgaande last onder dwangsom d.d. 29 juni 2021 (**productie 5**) positief te bestemmen, met dien verstande dat ook deze scheidingsmuur binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' komt te liggen, althans daarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend.

./.

Cliënten zijn bereid daarvoor in de plaats de op het perceel Bosserheide 53 Well binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' aanwezige oppervlakteverharding te verwijderen, terwijl zij daartoe rehtens niet gehouden is. Zie hierover rechtsoverwegingen 18.5, 18.6 en 21.8 in bijgaande uitspraak d.d. 3 mei 2022 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg (**productie 6**).

Meer concreet vragen cliënten de aandacht voor de volgende overwegingen van de voorzieningenrechter in de uitspraak d.d. 3 mei 2022:

"Dat de last in zoverre naar voorlopig oordeel niet in stand kan blijven, laat uiteraard onverlet dat partijen in het door verzoeker in gang gezette traject richting gemeenteraad afspraken kunnen maken over verwijdering van deze verharding om zo ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken".

en

"Terzijde merkt de voorzieningenrechter, in het verlengde van hetgeen onder 18.6 is overwogen, op dat voorstelbaar is dat er ruimtelijke winst te behalen is in verkleining van de bedrijfsbestemming ter plaatse en het verwijderen van de verharding in het kader van verzoekers legalisatieverzoek, maar dat het aan verweerder en de gemeenteraad is om daarover een gemotiveerd standpunt in te nemen.

Overigens hebben cliënten eerder richting college aangegeven (en herhalen zij hier nog eens) dat zij er mee zouden kunnen instemmen indien van een ander deel van het perceel Bosserheide 53 Well de bedrijfsbestemming wordt verkleind en in plaats daarvan aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' wordt toegekend, indien dat ertoe zou leiden dat ook de scheidingsmuur positief wordt bestemd.

Cliënten komen hierover - het onder voorwaarden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2018, 1e Herziening' óók positief bestemmen van de scheidingsmuur - graag nader met het college van burgemeester en wethouders te spreken, alvorens hierover een besluit wordt genomen door de gemeenteraad en daaraan voorafgaand een voorstel aan de raad wordt geformuleerd.

In ieder geval wordt de gemeenteraad verzocht bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e Herziening' het initiatief van cliënten zoals omschreven in bijgaande planregels, plantoelichting en de verbeelding en legenda behorende bij het eerder ingediende verzoek om partiële herziening van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well over te nemen en positief te bestemmen.

Hoogachtend,


P.J.G. Poels

PRODUCTIE

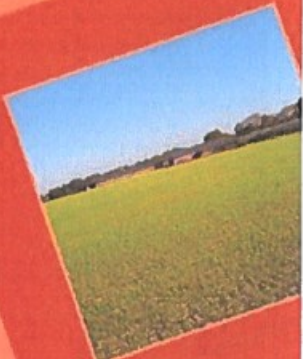
1

Brunet *advocaten*



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Bosserheide 53 Well



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	22
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	24
Artikel 3 Agrarisch met waarden	24
Artikel 4 Bedrijf	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 5 Anti-dubbel tel regel	30
Artikel 6 Algemene bouwregels	31
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 10 Algemene procedureregels	35
Artikel 11 Overige regels	36
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 12 Overangsrecht	37
Artikel 13 Slotregel	38
Bijlagen	
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2 Landschappelijke waarden Bergen	



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0893.BP17048-0001 van de gemeente Bergen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-verbonden-bedrijf

het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 aan-huis-verbonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.8 afhankelijke woonruimte

een (aangebouwd) bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.



1.10 agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten.

1.11 ambachtelijk bedrijf

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.12 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.13 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.14 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de desbetreffende opgravingen een vergunning heeft van de Minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm van de Nederlandse Archeologie (KNA). Een archeologisch onderzoek is slechts afgrond zodra een archeologisch rapport ter goedkeuring aan de gemeente kan worden overlegd.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage

een op de kaart aangeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak, aanduidingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd door gebouwen en overkappingen.

1.17 bed & breakfast

het bieden van recreatief nachtverblijf, kortdurend, in de vorm van logies met ontbijt, in het hoofdgebouw of in één van de bestaande bijbehorende bouwwerken.

1.18 bedrijf

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze regels eveneens als bedrijf aangemerkt.

1.19 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.



1.20 bedrijfsplan

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven alsmede richtlijnen in zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.22 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.23 beeldbepalende (monumentale) bomen:

een uit stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch, natuurlijk of ecologisch oogpunt belangrijke boom. Meestal solitaire, goed geproportioneerde boom (soms in semi-bosverband of op een erf) met een leeftijd van vaak meer dan 100 jaar en een grote omvang; daardoor visueel zeer opvallend.

1.24 begraafplaats

terrein waar stoffelijke resten van overledenen begraven, bijgezet of verstrooid worden, niet gelegen rond een kerk. In die zin te onderscheiden van kerkhof.

1.25 (beperkt) kwetsbaar object:

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

objecten als zodanig bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder woningen, gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, hotels, winkels, restaurants en cafés, kantoren, sport- en recreatieterreinen en vergelijkbare functies.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

objecten als zodanig bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder woningen, gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, hotels, winkels, restaurants en cafés, kantoren, sport- en recreatieterreinen en vergelijkbare functies, en lintbebouwing voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op de contouren van het plaatsgebonden risico van een buisleiding.

1.26 bestaand

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd op grond van een bouwvergunning of omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.



1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.29 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.30 bijbehorende voorziening

zaken ter ondersteuning van een adequate bedrijfsvoering, zoals wasplaatsen, weg- en waterbouwkundige voorzieningen danwel energievoorzieningen.

1.31 boerderijwinkel

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waar eigen geproduceerde agrarische producten worden verkocht.

1.32 boogkas

een constructie van metaal of een ander materiaal met een hoogte van maximaal 4 m, dat met plastic of in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw- of fruitteeltproducten. Onder een boogkas wordt tevens een draagluchthal verstaan.

1.33 bos

een grondoppervlakte waarvan bomen en houtachtige struiken de belangrijkste structuur uitmaken, waartoe een eigen flora en fauna behoort, en die verder als levensgemeenschap gekarakteriseerd wordt door bestendigheid, wederzijdse beïnvloeding en inwerking op de omgeving.

1.34 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.35 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.36 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd en dat een oppervlakte beslaat van meer dan 50% van het grondvlak van het hoofdgebouw, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.37 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.38 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

**1.39 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.40 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.41 chalet

een onderkomen met een lichte constructie welke niet vast op/in de grond gefundeerd is, in zijn geheel of enkele delen kan worden verplaatst en niet als stacaravan aangemerkt kan worden.

1.42 containervelden

werk niet zijnde bouwwerk bestaande uit grond afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.43 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk en/of gebied of beplanting toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van gronden en gebouwen, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegenpatronen of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan:

- a. de stedenbouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- b. de landschapswaarden, natuurlijke waarden, aardkundige waarden of historisch-geografische waarden.

1.44 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van ontspanning in de vorm van sport, spel en verblijf, zonder dat daarbij sprake is van overnachting.

1.45 dagvoorziening

een voorziening gericht op het bieden van dagbestedingsactiviteiten voor mensen die door een beperking begeleiding nodig hebben om te kunnen functioneren in de maatschappij, waarbij het gaat om actieve, belevingsgerichte buitenactiviteiten, zoals het verzorgen van paarden en honden en het onderhouden van groenten-, fruit- en bloementuintjes.

1.46 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.47 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, met uitzondering van garagebedrijf, horeca en seksinrichtingen.



1.48 dierenpension

een inrichting waar (kleine) huisdieren bij afwezigheid van hun eigenaar tijdelijk kunnen verblijven.

1.49 dierenverblijf

gebouw of overkapping waarbinnen of waaronder landbouwhuisdieren worden gehouden, inclusief daartoe behorende voorzieningen.

1.50 dierenverzorgingscentrum

inrichting waar de tijdelijke verzorging van dieren voorop staat, zoals een dierenpension, trimsalon, trainingsschool en dierenfysiotherapiepraktijk.

1.51 district Maasduinen

het grondgebied van de gemeenten Mook en Middelaar, Gennep, Bergen en de voormalige gemeente Arcen en Velden.

1.52 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van weg- en railverkeerslawaii), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.53 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan deze die inrichting niet verbiedt.

1.54 extensief recreatief medegebruik

recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen, vissen en fietsen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, bankjes, of een loopbrug.

1.55 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.56 gebruiksgericte paardenhouderij

het houden van paarden en pony's ten behoeve van het gebruiken van deze dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen en maneges.

1.57 geluidsgevoelig object

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

**1.58 geluidwerende voorziening**

geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies.

1.59 gemengd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met activiteiten die door de aard functioneel aan het buitengebied gebonden zijn, of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied, zoals een agrarisch technisch hulpbedrijf, gebruiksgerichte paardenhouderij en recreatieve activiteit.

1.60 geomorfologische waarden

landschappelijke waarden, die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van de grond en die herkenbaar zijn in het bodemreliëf.

1.61 glastuinbouw

de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen.

1.62 groepsaccommodatie

recreatief verblijf voor overnachting door personen die elders hun hoofdverblijf hebben, in een accommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van personen, tot uitdrukking komend in onder andere gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding.

1.63 groencompostering

het op natuurlijke wijze afbreken van groenafval.

1.64 groenvoorziening

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, bermen, erfbeplantingen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.65 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij of een vollegronds tuinbouwbedrijf.

1.66 herbouw

het oprichten van bebouwing op een bouwperceel waar op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bebouwing van dezelfde bestemming als de op te richten bebouwing aanwezig was.

1.67 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.



1.68 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

Bij horecabedrijven wordt gebruik gemaakt van een categorie indeling. Categorie 1 is de lichtste categorie (verstrekken kleine etenswaren), categorie 5 is de zwaarste categorie (hotel). De categorieënenindeling ziet er als volgt uit:

categorie 1:

horeca activiteiten, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen of verbreding van agrarische bedrijfsvoering en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en alleen alcoholvrije drank worden verstrekt.

categorie 2:

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum en eetwinkels. In hoofdzaak wordt hier alcoholvrije drank verstrekt.

categorie 3:

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar en restaurant.

categorie 4:

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en andere kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek / dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning).

categorie 5:

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesvertrekken.

1.69 houtsingel

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol lijnvormig landschapselement bestaande uit inheemse boom- en struikbeplanting, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelsscheiding.

1.70 houtwal

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol lijnvormig landschapselement bestaande uit een wallichaam van enkele meters breed voorzien van een inheemse boom- en struikbeplanting, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelsscheiding.

**1.71 hoveniersbedrijf**

een bedrijf, gericht op het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere (groen)voorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen en gereedschappen, al dan niet in combinatie met het kweken en verkopen van planten, heesters en bomen ten behoeve van het hoveniersbedrijf.

1.72 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.73 hydrologisch neutrale ontwikkeling

ontwikkeling waarbij maatregelen worden getroffen zodat deze geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit betekent in ieder geval dat in de nieuwe situatie geen hemelwater wordt afgevoerd, maar dat dit lokaal wordt geïnfiltreerd en/of gebruikt.

1.74 inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 1.1, vierde lid van de Wet milieubeheer.

1.75 inrichtingsplan

een plan, bestaande uit één of meer kaartbeelden, indien nodig vergezeld van een toelichtende tekst, waarin de landschappelijke inpassing en, voor zover vereist, de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in relatie tot de nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden.

1.76 intensieve veehouderij

het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, stieren voor roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders.

1.77 kampeeraccommodatie

een bouwwerk, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning, anders dan een zomerhuis.

1.78 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, een chalet of een trekkershut, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.79 kampeerterrein

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen.

1.80 karakteristiek

herkenbaar, markant, wegens schoonheid of cultuurhistorische waarde van belang.

**1.81 kas**

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen evenals in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen. Schuurkassen en boogkassen hoger dan 4 m worden beschouwd als een kas.

1.82 kinderboerderij

dagrecreatieve voorziening waarbij sprake is van het houden van verschillende soorten dieren anders dan voor de productie, waarbij er gelegenheid voor bezichtiging wordt geboden, al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen en ondersteunende horeca.

1.83 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, picknickplaatsen, informatieborden en banken.

1.84 kunstwerk

een overig bouwwerk ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.85 kwaliteitscommissie

De commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatie- maatregelen. Een en ander zoals vastgelegd in de Bouwverordening.

1.86 laanbeplanting

een eenzijdige, tweezijdige en soms dubbele rijbeplanting van opgaande bomen langs een weg; bijna altijd uniform qua soort en leeftijd.

1.87 landbouwhuisdieren

dieren die worden gehouden voor productiedoeleinden, bijvoorbeeld voor de productie van melk, vlees, wol, veren of eieren, of die worden gehouden in verband met het berijden ervan, en waarvoor in de Regeling ammoniak en veehouderij emissiefactoren zijn vastgesteld.

1.88 landbouwschuur

een gebouw waarin opslag ten behoeve van het omliggende agrarisch gebruik plaats vindt en geen sprake is van het houden van dieren.

1.89 landbouwverwant bedrijf

een bedrijf dat een functionele binding heeft met agrarische bedrijven, dan wel met het buitengebied of dat in nauwe relatie staat tot het buitengebied.

**1.90 landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur. De volgende (landschaps)elementen maken hier in elk geval deel van uit: houtsingels, houtwallen, laanbeplantingen, en monumentale, beeldbepalende bomen.

1.91 landschappelijke inpassing

inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

1.92 Limburgs Kwaliteitsmenu

het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012.

1.93 loonbedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden ten dienste van agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen, waarbij gemechaniseerd loon- en grondwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht, alsmede een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op de verhuur van landbouwwerktuigen.

1.94 maatschappelijke voorzieningen

sociale, culturele, onderwijs-, levensbeschouwelijke en (para)medische voorzieningen, voorzieningen voor sport- en recreatiebeoefening in verenigingsverband en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

1.95 mestbassin

een reservoir of een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest.

1.96 mestbe- en/of verwerkingsbedrijf

een bedrijf waar de uit milieuhygiënisch oogpunt ongewenste overschotten aan dierlijke mest verwerkt worden tot een aanvaardbaar, transporteerbaar en verkoopbaar bemestingsartikel, bv. in korrelvorm. Ten behoeve van de mestbewerking worden diverse technieken gebruikt.

1.97 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals scheiding, bezinking, toevoeging van additieven, vergisting, beluchting, droging, compostering, indamping, vergassing en verbranding.

1.98 mestverwerking

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren en verwijderen van vreemde objecten.



1.99 mestsilo

een bouwwerk dat is bestemd voor de opslag van dunne dierlijke meststoffen.

1.100 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.101 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd.

1.102 minicamping

een camping met maximaal 25 standplaatsen, niet bestemd voor stacaravans, behorende bij een burgerwoning of agrarisch bedrijf zonder vaste voorzieningen.

1.103 natuurgebied

een gebied met opvallende eigenschappen als het gaat om flora, fauna, geologische of landschappelijke gesteldheid, zoals tot uiting komt in een grote uitgestrektheid of bioversiteit. Voorbeelden zijn beschermde landschappen en nationale parken.

1.104 natuurlijke waarde

waarden in verband met de aanwezigheid van of potentiële mogelijkheden voor bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid, zeldzaamheid, natuurlijkheid, ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.105 niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf.

1.106 nieuwbouw

het oprichten van bebouwing op een bouwperceel waar op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen bebouwing van dezelfde bestemming als de op te richten bebouwing aanwezig was.

1.107 nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater en daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuis en een verdeelstation.

1.108 opslag

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel.



1.109 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven straatpeil is gelegen.

1.110 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als activiteit naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

1.111 ondergeschikte horeca

horeca die als activiteit naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

1.112 ondergonds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.113 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.114 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, chalets, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

1.115 oude akkers

agrarische gronden, tenminste sedert de middeleeuwen in gebruik als akker, zowel in combinatie als grote velden of als kleinere kampen; altijd gelegen op de drogere en van nature meest voedselrijke grond.

1.116 oude bewoningsplaatsen

een sinds honderden jaren bewoonde plaats, zoals een erf, huisterp, gehucht of nederzetting.

1.117 overkapping

een overig bouwwerk omsloten door maximaal drie wanden waarvan maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.118 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.119 paardenbak

een onoverdekt terrein, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining, bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.



1.120 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.121 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de kruinstrook van die weg;
- b. in andere gevallen en voor overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor stacaravans: de bovenzijde beganegrondvloer.

1.122 pension

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een restaurant.

1.123 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.124 plattelandswinkel

winkel waarin verkoop plaatsvindt van agrarische producten die ter plekke of in de directe omgeving van de plattelandswinkel vervaardigd of bewerkt worden.

1.125 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorend agrarisch bedrijf; e.e.a. zoals bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo.

1.126 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.127 productiegerichte paardenhouderij

het houden van paarden en pony's ten behoeve van het produceren van deze dieren, geschikt voor bepaalde taken zoals hengstenstations, opfokbedrijven, handelsstallen en africht- en trainingsstallen.

1.128 recreatiewoning

een gebouw of gedeelte van een gebouw dat periodiek dient als recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.129 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor één volwaardige arbeidskracht die in duurzaam hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden.

1.130 regenkap

een constructie van houten, gegalvaniseerde, verzinkte stalen palen of iets dergelijks met daarop een boog met een kap van transparante folie.

**1.131 reliëf**

afwisseling van hoogten en laagten in het landschap ontstaan door natuurlijke processen, in de vorm van steilranden, terraswanden, kliffen, stootoevers, steilwanden, rivierduinen en dergelijke.

1.132 ruimtelijke kwaliteitsverbetering

verbetering van de kwaliteit van het buitengebied als tegenprestatie voor een ruimtelijke ontwikkeling, die verder gaat dan een landschappelijke inpassing van die ruimtelijke ontwikkeling, door het treffen van fysieke maatregelen die de stedenbouwkundige, landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of recreatieve waarden van het buitengebied versterken, waaronder de aanleg van natuur, de aanleg of het herstel van landschapselementen, de renovatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de sloop van bebouwing en het verwijderen van verharding.

1.133 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.134 stacaravan

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken.

1.135 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn.

1.136 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.137 standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.138 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

**1.139 stedenbouwkundige waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend in de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

1.140 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen. Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten. Onder teeltondersteunende voorzieningen worden geen kassen verstaan.

1.141 terras (horeca categorie 1)

een terras is een ruimte in de open lucht, behorende bij de hoofdbestemming, waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding kleinere etenswaren en alcoholvrije drank wordt verstrekt.

1.142 terras (horeca categorie 2, 3 en 5)

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.143 theehuis/theetuin

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleinere etenswaren.

1.144 tijdelijke teeltondersteunende voorzienig

teeltondersteunende voorzieningen welke zo lang als de teelt dit vereist aanwezig zijn, met een maximum van zes maanden per jaar.

1.145 trekkershut

een houten blokhut die periodiek dient als recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.146 tuin

niet bebouwde grond, die is ingericht met planten zoals gras, bloemen, struiken en bomen en waarvan de volgende voorzieningen deel kunnen uitmaken: paden, verhardingen, vijvers, sloten en parkeervoorzieningen.

1.147 tuincentrum

een bedrijf gericht op:

- a. de teelt van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen;
- b. detailhandel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlakte waar bedrijfsmatig tuingerelateerde producten, materialen en artikelen ten verkoop worden aangeboden zoals in ieder geval; boomkwekerijproducten, (kamer)planten, (snij)bloemen, bollen, knollen, zaden, tuin- en serremeubelen, dierbenodigdheden, materialen en artikelen voor de aanleg, verfraaiing en het onderhoud van tuinen en vijvers, waaronder



bestratingmateriaal, tuingereedschappen, (geïmpregneerde) houtproducten en daarmee samenhangend materiaal alsmede voor de bodem en planten benodigde meststoffen. Daarnaast ook branchevreemde artikelen zoals seizoensgebonden decoratieartikelen, bloempotten, vazen, plantenbakken, tuinverlichting, barbecues, terras(open)haarden, zwembaden, tuinspeelgoed, werkkleding en -schoeisel om in de tuin te werken en overige artikelen ter verfraaiing van de kamer, serre en tuin.

c. verrichten van hoveniersactiviteiten;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen in de vorm van tuinen, erven, modeltuinen, terreinverhardingen, parkeervoorzieningen, kantoorruimten alsmede ondergeschikte horeca in categorie 1 tot een oppervlak van maximaal 125 m².

1.148 veehouderij

een inrichting bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren.

1.149 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recreatie- woningen en/of recreatieverblijven, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.150 voorerf

het gedeelte van het erf wat is gelegen voor de voorgrens van het hoofdgebouw en wat grenst aan dan wel zich oriënteert op openbaar gebied.

1.151 voorgevel

de naar de weg gekeerde, en op de weg georiënteerde zijde van een gebouw.

1.152 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden langs de voorgevel van het hoofdgebouw.

1.153 waterbassin

een voorziening, al dan niet een bouwwerk zijnde, ten behoeve van de opslag of buffering van water.

1.154 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, en inlaten.

1.155 waterstaatkundige voorzieningen

werken, waaronder begrepen kunstwerken, die verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, en remmingswerken.

1.156 wonen

een permanente verblijfplaats ten behoeve van de huisvesting van een huishouden in een woning.

1.157 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.



1.158 woonunit

een geprefabriceerd, demontabel en/of relatief eenvoudig te verwijderen gebouw, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht (met de basisvoorzieningen) ten dienste van woonverblijf.

1.159 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.160 zorgboerderij

het bieden van de mogelijkheid tot zorg aan zorgvragers, door middel van een aan het agrarisch gebruik verbonden werkgemeenschap van sociaal therapeutische aard en in de vorm van dagopvang en dagbesteding waarbij nachtverblijf is uitgesloten.

1.161 zorgwoning

een woning voor de huisvesting van één of meer personen voor wie in het kader van de algemene dagelijkse levensverrichtingen professionele hulp of begeleiding nodig is van huishoudelijke, sociale, sociaal-medische of medische aard.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouw perceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 bouwhoogte van een windmolen

- horizontale as-turbine: de som van de mastlengte (=ashoogte) en de 'straal' (=diameter x 0,5) van de rotor.
- verticale as-turbine: de som van de mastlengte (=ashoogte) en de rotorhoogte.

Ashoogte: de hoogte gemeten vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrok-ken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren).

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. beweiden van grasland;
- d. extensief (dag)recreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. paden en wegen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. behoud en herstel van elementen met landschappelijke waarde zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 2 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden, waarbij het bepaalde in artikel 11.1 van toepassing is.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 3.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het dempen, graven en vergraven van watergangen en het aanleggen van dammen en bruggen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen



- van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het aanleggen van waterbassins en mestbassins voor zover deze niet zijn aan te merken als bouwwerken;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging.

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.3.15.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding het plan legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.3.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige waarde van het gebied;
- b. er tevens vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn;
- c. en voor zover de uit te voeren werkzaamheden plaatsvinden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 2 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden, waarbij tevens wordt voldaan aan artikel 11.1.



Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage 1 van deze regels, met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen;
 2. geluidzoneringplichtige inrichtingen;
 3. horeca;
 4. detailhandel;
 5. zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfswoningen, met dien verstande dat de gevel ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' als dove gevel wordt uitgevoerd;
- c. aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij de regels is gevoegd, met de daarbij behorende voorzieningen;
- e. productiegebonden detailhandel;
- f. ondergeschikte, bedrijfsgebonden kantoren;
- g. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. paden en wegen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de voorgevels van gebouwen moeten in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. de afstand tussen de gebouwen en zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de gebouwen moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°.

4.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de voorgevel van bedrijfswoning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde



- bouwgrens worden gebouwd;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 800 m³, tenzij de inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds groter is in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
 - e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
 - f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - g. de bedrijfswoning moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;
 - h. in geval van herbouw dient het aantal woningen gelijk te blijven en dient de bedrijfswoning op dezelfde locatie terug gebouwd te worden.

4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 125 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°.

4.2.4 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. per bouwperceel is één overkapping toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en de overkapping alleen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd mag worden.

4.3 **Nadere eisen aan omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. tegenprestaties gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit.
- b. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.



4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d ten behoeve van het verkleinen van de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.4.2 Uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a ten behoeve van het uitbreiden van de bebouwing buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10% van de toegestane bebouwing;
- b. de uitbreiding is vanuit natuurlijk oogpunt aanvaardbaar;
- c. de uitbreiding vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- d. de uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- e. zorggedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf en nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, dan wel een bedrijf dat gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan deze bedrijfsactiviteiten;
- b. ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten, naast de agrarische bedrijfsfunctie, in de zin van een bed & breakfast:

met dien verstande dat:

- 1. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- 2. een en ander uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- 3. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- 4. het een nevenactiviteit betreft bij een functionerend bedrijf;
- 5. geen beperking ontstaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven en woningen;
- 6. de bedrijfsoppervlakte die voor alle nevenactiviteiten tezamen wordt benut, maximaal 30% van het totale bedrijfsoppervlak van de bedrijfsgebouwen bedraagt;



7. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
8. er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
9. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
10. geen buitenopslag en/of buitenstalling plaatsvindt;
11. voor bed & breakfast daarnaast de volgende voorwaarden gelden:
 - er is geen sprake van zelfstandige ruimten/units met eigen keukenblok;
 - er is een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor het nuttigen van het ontbijt;
 - degene die gebruik maakt van de hoofdbestemming, is ook degene die de bed & breakfast exploiteert;
 - het aantal kamers bedraagt maximaal 3 en het aantal bedden binnen de voorziening bedraagt maximaal 6;
 - de maximale oppervlakte van een kamer bedraagt 50 m².

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vergroting of vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het bouwvlak uit te breiden of de vorm van het bouwvlak te veranderen, onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied waarbinnen het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de wijziging vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. aangetoond wordt dat de vergroting noodzakelijk is voor de continuïteit of ontwikkeling van het bedrijf;
- e. er zorggedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. conform de LKM-uitwerking in de Structuurvisie + sprake is van:
 1. een positieve ruimtelijke afweging en de levering van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit middels inpassing en kwaliteitsverbetering;
 2. vergroting of vormverandering die ingepast is op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
 3. kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- g. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2 Ondergrondse bouwwerken

6.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; indien geen bouwvlak is opgenomen, dan zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

6.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 onder c omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,5 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2.3 Zwembaden

Op een bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrens;
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 50 m² bedragen;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

6.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden. De aanleg van een waterhuishoudkundige voorziening dient op eigen terrein plaats te vinden en in stand te worden gehouden.



Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als coffeeshop;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit op grond van de bestemming is toegestaan;
- d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het in de openlucht opslaan en/of opgeslagen houden van goederen behoudens voor zover inherent is aan het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor tijdelijke of permanente bewoning, tenzij dit op grond van de bestemming is toegestaan.



Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven (inhouds)maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. de regels ten aanzien van de dakhelling van de kap van gebouwen, indien het stedenbouwkundig beeld zich hiervoor verleent ten behoeve van een bijzonder gebouw;
- d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 65 m boven NAP, onder de voorwaarde dat deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
 2. ten behoeve van speelvoorzieningen, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 10 m;
 3. ten behoeve van de bouw van andere overige bouwwerken tot 8 m;
- e. de situering en de begrenzing van bouwpercelen dan wel bouwvlakken of bestemmingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de ingekomen aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een plan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- f. het gebruiken van bouwwerken en gronden, waarop krachtens de regels van dit bestemmingsplan niet mag worden gebouwd, ten behoeve van de realisering van voorzieningen voor duurzame-energieopwekking, zoals passieve, actieve en fotovoltaïsche zonne-energie en kleinschalige windmolens, waarbij geldt dat:
 1. de energieopwekking voor eigen gebruik is;
 2. de voorzieningen voor duurzame-energieopwekking worden opgericht binnen een zone van maximaal 100 m aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Bedrijf';
 3. de bouwhoogte van windmolens maximaal 15 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige voorzieningen voor duurzame-energieopwekking maximaal 5 m mag bedragen;
 5. windmolens dienen te worden uitgeschakeld bij een snelheid van < 6 m/s;
 6. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de belangen van omwonenden;
 7. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.



Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.



Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Procedureregels bij wijzigen

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

10.3 Procedureregels bij het stellen van nadere eisen aan een omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eisen is de volgende procedure van toepassing.

- a. het ontwerpbesluit, met bijbehorende stukken, ligt gedurende twee weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen in;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen;
- e. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- f. Burgemeester en Wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing op die zienswijzen bekend.



Artikel 11 Overige regels

11.1 Landschappelijke waarden

11.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 7 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van (historische) zandwegen;
- d. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging.

11.1.2 Uitzondering

Het onder 11.1.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- b. die reeds in uitvoering of vergund waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. die plaatsvinden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van landschappelijke waarden.

11.1.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 11.1.1 kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van genoemde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Zo nodig kunnen voorwaarden aan de aanlegvergunning verbonden worden ter voorkoming of vermindering van de nadelige effecten van de voorgenomen werken of werkzaamheden (mitigatie) of ter compensatie van waarden die door de voorgenomen werken en werkzaamheden verloren zullen gaan.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bosserheide 53 Well.

PRODUCTIE

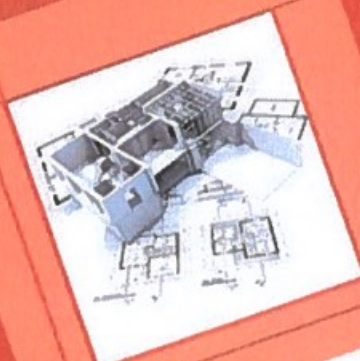
2

Brunet *advocaten*



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Bosserheide 53 Well



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Voorgaand bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	14
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Omgevingsvisie Bergen 2030	18
Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten	19
4.1 Geluidhinder	19
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.3.1 Kleine en grote projecten	19
4.3.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	20
4.4 Natuur	20
4.4.1 Gebiedsbescherming	20
4.4.2 Soortenbescherming	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	22
4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen	23
4.6 Milieuzonering	23
4.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	24
4.6.2 Invloed milieuhinder op het plangebied	24
4.7 Archeologie	24
4.8 Kabels, leidingen en straalpaden	25
4.8.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	25
4.8.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied	25
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	26
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem	26
5.2 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied	26
5.2.1 Hemelwater	26



5.2.2	Afvalwater	27
5.3	Overleg Waterschap	27
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Planmethodiek	28
6.3	Verbeelding	28
6.4	Planregels	29
Hoofdstuk 7	Procedure en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	30
7.2.1	Procedure	30
7.2.2	Omgevingsdialoog	31
7.2.3	Overleg	31
7.2.4	Zienswijzen	31



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lucassen Projecten BV, Bosserheide 53, 5855 EB Well (hierna ook: initiatiefnemer) ziet de grens van de bestemming Bedrijf ter plaatse van de locatie Bosserheide 53 te Well graag in beperkte omvang van vorm veranderd, zodanig dat het vergunde, doch voor 25 m² buiten de bedrijfsbestemming gesitueerde bijgebouw, binnen het bestemmingsvlak Bedrijf komt te liggen. Per saldo zal de bedrijfsbestemming in oppervlakte hierdoor licht afnemen.

Aanleiding hiervoor is het feit dat de gemeente Bergen heeft op 29 juni 2021 een last onder dwangsom naar de bewoner van de bedrijfswoning verzonden, inhoudende (voor zover hier relevant) de constatering dat het op 14 februari 2017 vergunde bijgebouw bij de woning deels is gesitueerd buiten het bouwvlak en de verplichting om deze overschrijding van het bestemmingsvlak teniet te doen en het gebouw in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie.

Echter, het in overeenstemming brengen van het bijgebouw met het bestemmingsplan betekent gehele sloop en herbouw op een locatie welke elkaar grotendeels overlappen; zowel kostentechnisch gezien, als ook milieutechnisch gezien is dit niet te verantwoorden. Er zijn verder ook geen zwaarwegende belangen die nopen tot het binnen het vigerende bestemmingsvlak Bedrijf brengen van het bijgebouw. De gebouwde overschrijding van de bedrijfsbestemming beslaat 20% van het gehele gebouw.

Het voorliggende bestemmingsplan '**Bosserheide 53 Well**' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project, waardoor de bestemming Bedrijf om het gehele bijgebouw heen zal worden gelegd, waarbij tevens het deel van de erfverharding dat toegang biedt tot de zuidoostelijke gevelopening van het nieuwe bijgebouw mee wordt genomen in de bedrijfsbestemming, en eveneens de deels buiten de bedrijfsbestemming gesitueerde ontsluiting van het bedrijfsperceel. Deze laatste ontsluiting is, voorzover nagegaan kon worden, al ten minste vanaf 2006 aanwezig en heeft altijd buiten een bouwvlak gelegen, evenals de verharding aan de achterzijde van het huidige bedrijfsperceel. Deze verhardingen waren reeds aanwezig voordat initiatiefnemer eigenaar werd van de gronden. Deze correcties van de bestemmingsvlakken Bedrijf en Agrarisch met waarden heeft geen vergroting van de bedrijfsbestemming tot gevolg. De vigerende bedrijfsbestemming zal met circa 80 m² afnemen in de noordelijke hoek. Ten behoeve van de overschrijding ter plaatse van het bijgebouw, inclusief de ruimte om het bijgebouw vanuit poort in de zuidelijke gevel in te rijden, is hier een verruiming van circa 40 m² bedrijfsbestemming noodzakelijk (dus 80 m² inleveren om 40 m² toe te voegen). Het ook nog eens corrigeren van het bestemmingsplan ter plaatse van de ontsluiting op de openbare weg, leidt per saldo dan nog steeds niet tot een vergroting van het areaal bedrijfsbestemming.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de provinciale weg ten oosten van de kern Well, net buiten de bebouwde kom en grenst aan nationaal park de Maasduinen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bergen (L), sectie F nummers 5665 en 5689

(gedeeltelijk) en plaatselijk als Bosserheide 53 te Well. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 1900 m².

Op onderstaande luchtfoto en uitsnede uit de kadastrale kaart is de ligging van de locatie weergegeven:



Afbeelding 1: Ligging plangebied

De omvang van het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven:



Afbeelding 2: groen oplichtend plangebied

1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan Buitengebied 2018	- bestemming Bedrijf - bestemming Agrarisch met waarden - bouwvlak - specifieke bouwaanduiding - dove gevel - gebiedsaanduiding overige zone - schuilgelegenheden uitgesloten	12 november 2019



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding; rode contour duidt grens van onderhavig plangebied aan

Het deels buiten de bestemming Bedrijf realiseren van een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning is niet toegestaan; het bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid voor de situering en de begrenzing van bouwpercelen dan wel bouwvlakken of bestemmingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de ingekomen aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een plan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd. Deze situatie doet zich hier niet precies voor, omdat er een omgevingsvergunning is verleend voor een situering binnen het bestemmingsplan Bedrijf; in casu is het in de uitvoering misgegaan, waarschijnlijk als gevolg van het feit dat de bestaande erfverharding ook deels



buiten de bedrijfsbestemming is gelegen en initiatiefnemer hiervan geen kennis droeg.

Binnenplans kan de overschrijding van het bestemmingsvlak dan ook niet worden gecorrigeerd, waardoor alleen de procedure van bestemmingsplanherziening een oplossing is.

Onderhavig voorgestelde wijziging van het bestemmingsvlak heeft per saldo een minimale verkleining van de bedrijfsbestemming tot gevolg. Indien de aanpassing aan de al jarenlang bestaande situatie ter plaatse van de ontsluiting niet mee zou worden gerekend, dan zou voor elke m² uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten behoeve van het binnen deze bestemming brengen van het bijgebouw, 2 m² bedrijfsbestemming worden gecompenseerd door verruiming van de bestemming Agrarisch met waarden.

Dit voorstel ligt daarmee in de lijn van de in het bestemmingsplan opgenomen algemene afwijkingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid en de procedure.

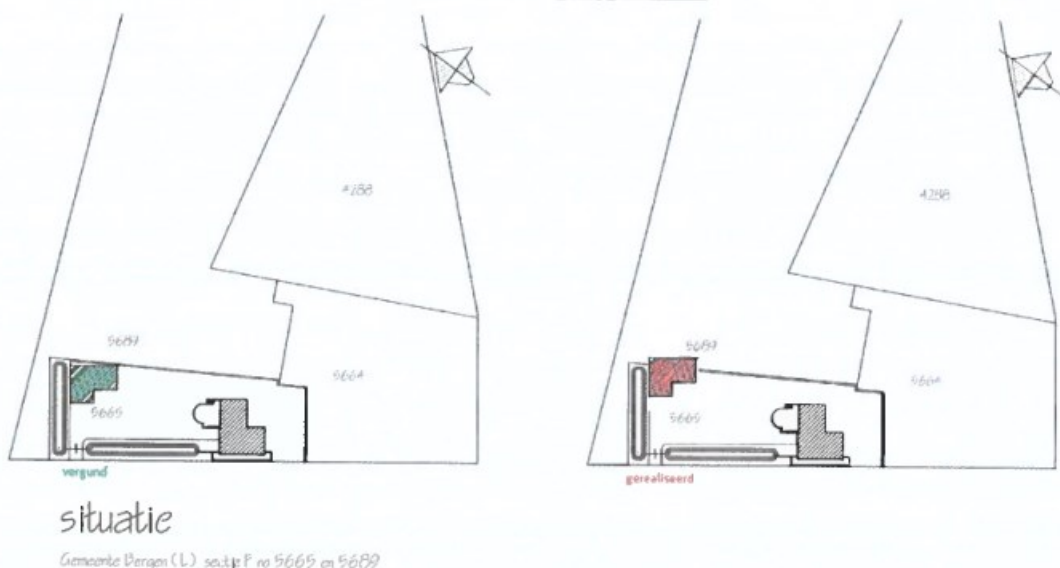
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer ziet de grens van de bestemming Bedrijf ter plaatse van de locatie Bosserheide 53 te Well graag in beperkte omvang van vorm veranderd, zodanig dat het vergunde, doch voor 25 m² buiten de bedrijfsbestemming gesitueerde bijgebouw, binnen het bestemmingsvlak Bedrijf komt te liggen. Per saldo zal de bedrijfsbestemming in oppervlakte hierdoor licht afnemen.

Het voorliggende bestemmingsplan '**Bosserheide 53 Well**' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor de legalisatie van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, welke afwijkingen redelijkerwijs niet weg te nemen zijn zonder een enorme kostenpost voor initiatiefnemer. Door onderhavige planherziening zal de bestemming Bedrijf om het gehele bijgebouw heen worden gelegd, waarbij tevens het deel van de erfverharding dat toegang biedt tot de zuidoostelijke gevelopening van het nieuwe bijgebouw mee wordt genomen in de bedrijfsbestemming, en eveneens de deels buiten de bedrijfsbestemming gesitueerde ontsluiting van het bedrijfsperceel. Deze laatste ontsluiting is, voorzover nagegaan kon worden, al ten minste vanaf 2006 aanwezig en heeft altijd buiten een bouwvlak gelegen, evenals de verharding aan de achterzijde van het huidige bedrijfsperceel. Deze verhardingen waren reeds aanwezig voordat initiatiefnemer eigenaar werd van de gronden.

Een buiten de bedrijfsbestemming gerealiseerd kippenhok is reeds verwijderd, een gemetselde tuinmuur wordt op zeer korte termijn verwijderd, opslag buiten de bedrijfsbestemming is beëindigd en de te hoge erfafscheiding is inmiddels verlaagd tot de toegestane hoogte. Echter, het in overeenstemming brengen van het bijgebouw met het bestemmingsplan betekent gehele sloop en herbouw op een locatie welke elkaar grotendeels overlappen; zowel kostentechnisch gezien, als ook milieutechnisch gezien is dit niet te verantwoorden. Er zijn verder ook geen zwaarwegende belangen die nopen tot het binnen het vigerende bestemmingsvlak Bedrijf brengen van het bijgebouw. De gebouwde overschrijding van de bedrijfsbestemming beslaat 20% van het gehele gebouw. Op onderstaande tekeningen is de vergunde situering van het bijgebouw te zien, naast de tekening van de locatie zoals de realisatie heeft plaatsgevonden.

Vergunde situering versus gerealiseerde situering bijgebouw:



Figuur 4: vergund versus gerealiseerd



Het plangebied blijft ongewijzigd op de N271 (Bosserheide) ontsloten. Vanaf de uitrit is er vrij zicht op de weg. De ontsluiting was al aanwezig voordat initiatiefnemer eigenaar werd van het perceel.

De ietwat gewijzigde situering heeft geen enkel effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerdruk; het realiseren van een bijgebouw dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie heeft dan ook geen gevolgen voor de parkeerdruk.

Echter, als gevolg van het feit dat het bevoegd gezag de aandacht van initiatiefnemer heeft gevestigd op de aanwezigheid van erfverharding buiten de bestemming Bedrijf aan de oostelijke zijde, heeft initiatiefnemer ook geconstateerd dat de reeds lange tijd bestaande ontsluiting aan de noordzijde óók deels buiten de bestemming Bedrijf is gesitueerd (cq de bestemming Bedrijf niet voldoende ver is doorgetrokken).

Op onderstaande luchtfoto's daterend uit 2006, 2010 en 2015, alsmede op de foto vanaf de openbare weg gezien, is de al ten minste 15 jaar aanwezige erfverharding waar te nemen:

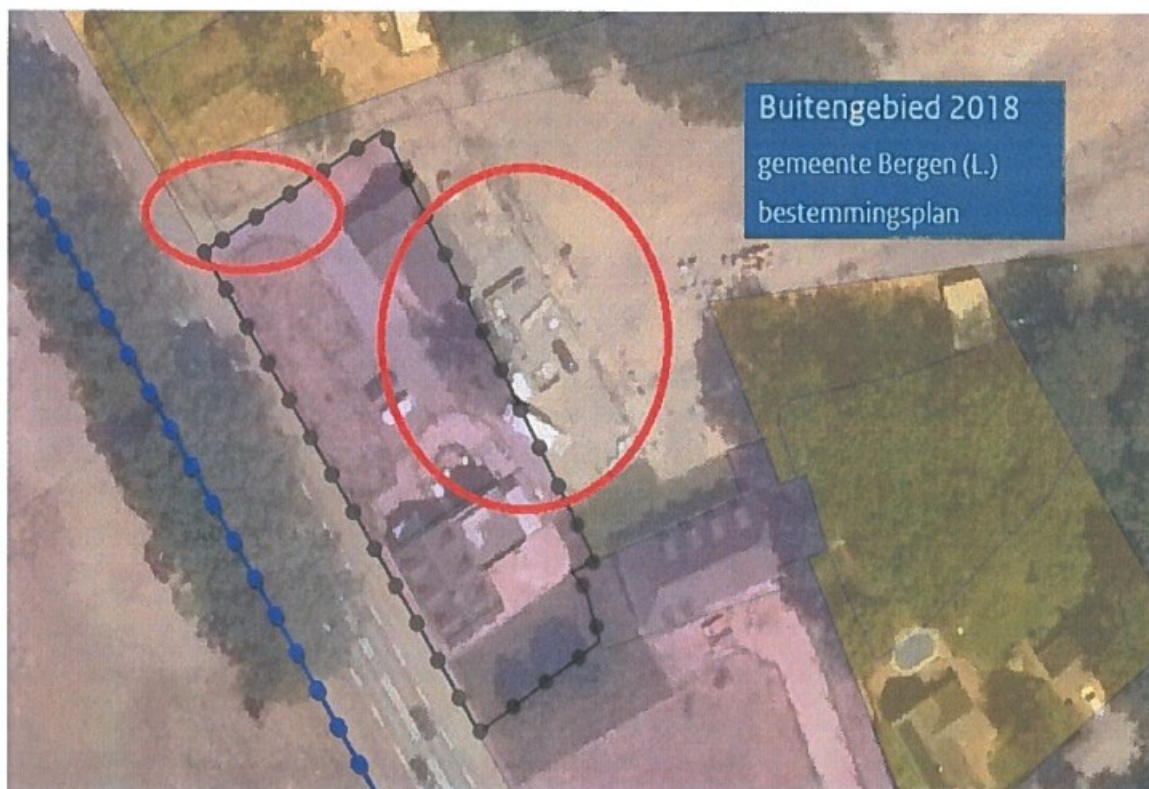






Figuur 5: luchtfoto's waarop erfverharding is te zien en de ontsluiting op N271 (Bosserheide)

Als de luchtfoto onder de verbeelding wordt geprojecteerd, is duidelijk te zien waar de discrepanties tussen de planologische situatie en de (oudere) feitelijke situatie zitten:



Figuur 6: verbeelding over luchtfoto

Dit is ook de oorzaak van de situering van het nieuwe bijgebouw buiten de planologische grenzen maar binnen de grenzen van hetgeen in het veld als te bebouwen deel valt te verwachten.

Omdat er nu een correctie van de grens van de bestemmingen wordt voorgesteld ten behoeve van het binnen de bedrijfsbestemming brengen van het bijgebouw, wil initiatiefnemer ook graag de ontsluiting geheel binnen de bedrijfsbestemming brengen, om deze strijdigheid ook meteen op te lossen.

Door het bovenstaande planologisch te vertalen naar een te gewijzigde verbeelding, wordt de volgende verschuiving van bestemmingen voorgesteld:



Figuur 7: verschuiving bestemmingen

Deze correcties van de bestemmingsvlakken Bedrijf en agrarisch met waarden heeft geen vergroting van de bedrijfsbestemming tot gevolg. De vigerende bedrijfsbestemming zal met circa 80 m² afnemen in de noordelijke hoek. Ten behoeve van de overschrijding ter plaatse van het bijgebouw, inclusief de ruimte om het bijgebouw vanuit poort in de zuidelijke gevel in te rijden, is hier een verruiming van circa 40 m² bedrijfsbestemming noodzakelijk (dus 80 m² inleveren om 40 m² toe te voegen). Het ook nog eens corrigeren van het bestemmingsplan ter plaatse van de ontsluiting op de openbare weg, leidt per saldo dan nog steeds niet tot een vergroting van het areaal bedrijfsbestemming.

Door de correctie zal ook niemand in zijn belangen worden geschaad en worden geen waarden aangetast.

Initiatiefnemer meent daarom dan ook dat voornoemd voorstel tot correctie van de



bestemmingsgrenzen in casu voor alle partijen de beste oplossing is.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen met name in hoofdstuk 5, respectievelijk paragraaf 4.6 en paragraaf 4.7 aan de orde komen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking.

De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij



een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In casu is er sprake van een ondergeschikte grenscorrectie van de vigerende bedrijfsbestemming. De Raad van State heeft bepaald dat dergelijke kleinschalige, solitaire plannen niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, waarop de Ladder duurzame verstedelijking van toepassing is.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar onderwerpen van nationaal belang van toepassing zijn en van waaruit het Barro rechtstreeks regels worden gesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd kan worden als 'bronsgroene landschapszone'.



Het beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

In de Omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone en een globale ruimtelijke duiding wordt verwezen naar de Omgevingsverordening. Bij verlies van natuurwaarden in de bronsgroene landschapszone is compensatie aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in 2014 gewijzigd, tegelijkertijd met de vaststelling van het POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de bijlage bij de Omgevingsverordening Limburg zijn de kernkwaliteiten weergegeven voor de bronsgroene landschapszones.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Groene karakter	Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Landschapsecologie' Zuid-Limburg: Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel grafen, grubben en holle wegen.	Specifiek per landschapstype in Landschapskader
Visueel-ruimtelijk karakter	Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Visueel-ruimtelijk' Zuid-Limburg: Het contrast tussen de open plateaus en de kleinschaligheid van de bronsgroene landschapszone zoals rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Bronsgroene landschapszone nabij randen van plateaus
Cultuurhistorisch erfgoed	Generiek: Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historische geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeven, heggen. Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'cultuurhistorie'	Geheel bronsgroene landschapszone (vooral punt, lijnlocaties en ensembles) Specifiek per landschapstype in Landschapskader
Reliëf	Generiek: Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtigelaagten, breuktrekken, overgangen Maasteressen, geologische ontsluitingen Noord- en Midden-Limburg: zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'landschapskenmerken' en 'Landschapsecologie' en deel B kaart 4 onder 'landschapselementen'.	Specifiek per landschapstype in Landschapskader

Figuur 8: Kernkwaliteiten bronsgroene landschapszones

Op de kaarten behorende bij het Landschapskader Noord- en Midden Limburg zijn er kernkwaliteiten en de doelstellingen weergegeven.

Het plan, inhoudende een beperkte grenscorrectie van de bedrijfsbestemming van het bestaand bedrijf, heeft in het kader van het provinciale ruimtelijke beleid in beginsel geen consequenties. De feitelijke verhardings- en gebruikssituatie is al jarenlang zodanig, dat ter plaatse van de deels buiten de bedrijfsbestemming liggende erfverharding (ontsluiting) en evenzeer ter plaatse van het ten belope van 25 m² in het agrarisch gebied doorgeschoten bijgebouw geen kernkwaliteiten aanwezig zijn. Per saldo zal de omvang van de bedrijfsbestemming ook niet toenemen, maar juist verlegd worden zodat deze weer correspondeert met de feitelijke gebruiks- en bebouwingssituatie.

In casu is dit niet strijdig met de provinciale planologische doelstellingen in het grote geheel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van Bergen de Omgevingsvisie Bergen 2030 vastgesteld. Door nadrukkelijk de koppeling te leggen tussen de aanwezige groene kwaliteiten en de kansen op het gebied van duurzaamheid wil Bergen zich nog meer dan voorheen profileren als 'toekomstbestendige gemeente'. De 'meest toekomstbestendige gemeente van Nederland' vormt het hart van Nationaal Park De Maasduinen, biedt een aantrekkelijke omgevingskwaliteit voor wonen, werken en recreëren en voorziet in de eigen energiebehoefte. Daar horen dorpen bij die alle ruimte krijgen om hun eigen identiteit te behouden en te versterken. (Nieuwe) ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het realiseren van een aantrekkelijke omgevingskwaliteit via ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Binnen deze visie is het plangebied getypeerd als 'bosgebied'.



Figuur 9: uitsnede visiekaart

De omgevingsvisie bepaalt dat niet agrarische bedrijven primair gevestigd dienen te worden op bedrijventerreinen. Echter, in casu gaat het niet om de vraag of al dan niet een bedrijf wordt gevestigd aan Bosserheide 53, maar de vraag of een grenscorrectie strijdig is met de omgevingsvisie.

Het plan, inhoudende een beperkte grenscorrectie van de bedrijfsbestemming van het bestaand bedrijf, heeft in het kader van het gemeentelijke ruimtelijke beleid in beginsel geen consequenties. De feitelijke verhardings- en gebruikssituatie is al jarenlang zodanig, dat ter plaatse van de deels buiten de bedrijfsbestemming liggende erfverharding (ontsluiting) en evenzeer ter plaatse van het ten belope van 25 m² in het agrarisch gebied doorgeschoten bijgebouw, geen bosgebied aanwezig is. Per saldo zal de omvang van de bedrijfsbestemming ook niet toenemen, maar juist verlegd worden zodat deze weer correspondeert met de feitelijke gebruik- en bebouwingssituatie.

In casu is dit niet strijdig met de gemeentelijke planologische doelstellingen in het grote geheel.



Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Het plangebied is direct langs de N271 (met een geluidzone van 200 meter) gelegen.

Aangezien een bijbehorend bouwwerk geen verblijfsfunctie heeft, is er geen sprake van een geluidgevoelig object en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Nijmegen bevindt zich op een afstand van ruim 5,5 km ten westen van het plangebied.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied geen nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten; het bijbehorend bijgebouw heeft immers geen verblijfsfunctie maar is uitsluitend bedoeld als stallings-/opslagruimte.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kleine en grote projecten

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

4.3.2 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project valt met de verschuiving van het bijgebouw met circa 2 meter ten opzichte van de situering zoals vergund, zonder meer onder de Regeling NIBM. Deze verschuiving heeft geen enkel effect op het aantal verkeersbewegingen.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.4 Natuur

4.4.1 Gebiedsbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied te zien ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Het lichtgroene vlak betreft het Natura 2000-gebied de Maasduinen (op een afstand van circa 55 m van het plangebied en 100 m vanaf het bijgebouw).





Figuur 10: Ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. Deze verkeersbewegingen zullen als gevolg van het feit dat het bijgebouw een ondergeschikte functie betreft, niet wijzigen. Het bijgebouw is reeds vergund en voor de effecten op de Maasduinen is het niet relevant of het bijgebouw wordt gesitueerd waar het vergund is, of 2 meter verder, zijnde niet dichterbij de Maasduinen.

Het maken van een berekening van het projecteffect voor de gebruiksfase met gebruikmaking van het programma Aeries Calculator heeft daarom geen (meer)waarde.

Voor de stikstofdepositie op de Maasduinen is het overigens uitsluitend positief indien het bestemmingsplan wordt aangepast aan de verschoven situering van het bijgebouw (administratieve handeling zonder stikstofemissies), in vergelijking met de sloop en wederopbouw van het bijgebouw (feitelijke handeling die emissies tot gevolg heeft). Dit pleit voor het oplossen van de door initiatiefnemer onbewust veroorzaakte strijdigheid via een grenscorrectie van de bestemmingen.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.

4.4.2 Soortenbescherming

Met de Wet natuurbescherming (Wn) wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen. In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen. Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van "wezenlijke invloed" zijn op de staat van instandhouding van de soort. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: "een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort". Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders. Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.



Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is in gebruik als bedrijf. Voor de realisatie van het bijgebouw is op 14 november 2017 een omgevingsvergunning verleend. Het gebouw is op een iets andere locatie gerealiseerd. Of ten tijde van de bouw een verstoring van flora en/of fauna heeft plaatsgehad, valt nu niet meer te achterhalen. Nu de bebouwing is gerealiseerd en onderhavige bestemmingsherziening slechts een administratieve handeling is welke leidt tot een nieuwe begrenzing van de bedrijfsbestemming welke correspondeert met de bebouwings- en gebruikssituatie, kan dat in deze fase niet leiden tot een verstoring van flora en fauna.

Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek heeft nu geen meerwaarde.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 1.11 van de Wn is opgenomen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron.



De realisatie van een bijbehorend bouwwerk bedoeld voor de stalling van voertuigen en opslag is geen kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. De dichtstbijgelegen risicovolle inrichting (LPG-vulpunt Moleneind 19 Well, met een PR-contour 10^{-6} /jr. van 45 m en een contour voor de verantwoording van groepsrisico van 150 m) ligt op een afstand van meer dan 900 m en behoeft derhalve niet verder beschouwd te worden.

Het project ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.

Het aspect externe veiligheid staat derhalve niet aan het project in de weg.

4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is Bosserheide zelf (provinciale weg N271). De PR-contour 10^{-6} /jr bedraagt hier 0 meter; het bijgebouw ligt op een afstand van ongeveer 19 meter van deze weg. Dit is circa 2 meter verder dan de situering waarop de omgevingsvergunning zag. Door een grotere afstand aan te houden, neemt het externe veiligheidsrisico af.

De dichtstbijzijnde waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de Maascorridor. De PR-contour 10^{-6} /jr bedraagt ook hier 0 meter; het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,5 km van de Maascorridor.

Echter, zoals in voorgaande subparagraaf is opgemerkt, is er geen sprake van een kwetsbaar object.

4.6 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.



4.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

4.6.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, maar tegen de rand van de bebouwde kom van Well.

De op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten in de vorm van handel in kozijnen (hout en andere bouwmaterialen) wijzigt als gevolg van onderhavige 'grenscorrectie' in het geheel niet. Dit betekent dat de verschuiving van het bijgebouw geen enkel effect heeft op het aspect milieuzonering.

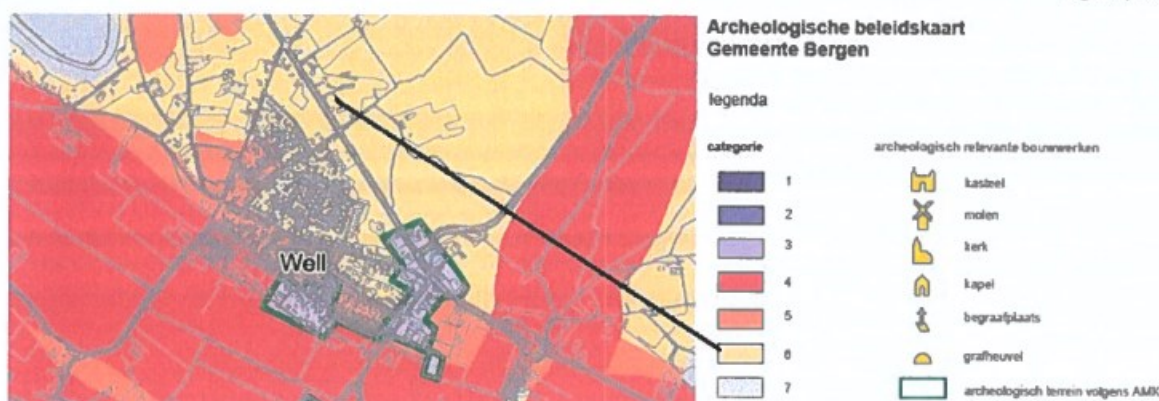
Milieuzonering staat derhalve niet aan de ontwikkeling in de weg.

4.7 Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad de "Nota Archeologiebeleid Bergen" vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid. Op basis van de inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld.

Op de archeologische beleidskaart (zie onderstaand) is het plangebied aangeduid als categorie 6.



Figuur 11: uitsnede archeologische beleidskaart

Categorie 6:

- gebieden van lage archeologisch verwachting
- geen onderzoeksplicht

4.8 Kabels, leidingen en straalpaden

4.8.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor buisleidingen; exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn en gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen leidingen welke impact kunnen hebben op het plangebied.

4.8.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied

Het plangebied bevindt zich niet binnen een straalpad van telecomvoorzieningen. Wel ligt het plangebied in het radarverstoringgebied dat hoort bij de radar die staat op vliegbasis Volkel. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen een straal van 28 km van het radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en zijn derhalve in beginsel niet toegestaan. Gelet op de via de planregels toegestane bouwhoogte en de hoogteligging van het plangebied, zullen de "objecten" niet boven 65 meter boven NAP uitkomen en vormt het plan geen belemmering voor de radarverbinding.

Gelet op het bovenstaande is het evident dat met de ondergeschikte wijzigingen (grenscorrecties) in het onderhavige bestemmingsplan de belangen van defensie niet worden geschaad.



Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Bergen als van het Waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

5.2 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied

5.2.1 Hemelwater

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat gelet op het ter plaatse aan de orde zijnd (nieuw) afvoerend verhard oppervlak binnen het plangebied valt.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Bergen van het waterschap 1,5-10 m/dag. De onderhavige gronden zijn derhalve zeer geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

De wijze van infiltreren van het hemelwater is door het bevoegd gezag reeds getoetst bij de



verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van het bijgebouw. De verschuiving van het bijgebouw tot 2 meter over de bestemmingsgrens doet niet af aan het feit dat het op het verhard oppervlak neerslaande hemelwater onverkort op eigen perceel wordt geïnfiltreerd.

Bouwmaterialen

De gemeente Bergen streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Ook dit is een aspect dat niet wijzigt als gevolg van een iets andere situering van het vergunde bijgebouw.

5.2.2 Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal eveneens op de bestaande riolering geloosd worden.

5.3 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg is als gevolg van het zeer marginale omvang en impact van het project niet noodzakelijk.



Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

Om de uniformiteit in de wijze van bestemmen te bewaren, zijn de regels en verbeelding opgesteld op basis van het vigerend planologisch regime (bestemmingsplan Buitengebied 2018).

6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden.



6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels (hoofdstuk 1) bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik.

In het artikel over de "Wijze van meten" (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling, de algemene bouwregels, de algemene ontheffingsregels, de algemene wijzigingsregels, de algemene procedureregels voor wijzigingen, ontheffingen en nadere eisen en de overige regels.

In de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.



Hoofdstuk 7 Procedure en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt door en voor rekening van initiatiefnemer. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hoewel de kans op een vergoedbare planschadeclaim niet aannemelijk is, wordt hierdoor gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Bergen komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.2.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

- kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
- het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
- kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
- door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
- de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten (GS) een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan GS.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.



7.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft, vanwege de zeer minimale impact van het project op de belangen van omwonenden, de omwonenden van het projectgebied in deze fase niet in kennis gesteld van zijn plannen; immers, de plannen in de vorm van het realiseren van het vergunde bijgebouw op gelijke dan wel grotere afstand van omwonenden schaadt hen niet. Het voeren van een omgevingsdialoog heeft daarom op dit moment geen meerwaarde meer.

7.2.3 Overleg

Vanwege de zeer marginale omvang en impact van het project heeft geen overleg plaatsgevonden met het Waterschap Limburg en de provincie Limburg.

7.2.4 Zienswijzen

Het ontwerp-besluit tot herziening van het bestemmingsplan heeft van <....> tot <....> voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn <wel/geen> zienswijzen ingediend.

PRODUCTIE

3

Brunet *advocaten*

LEGENDA

Plangebied



Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

B Bedrijf

Gebiedsaanduidingen

overige zone - schuilgelegenheden uitgesloten

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

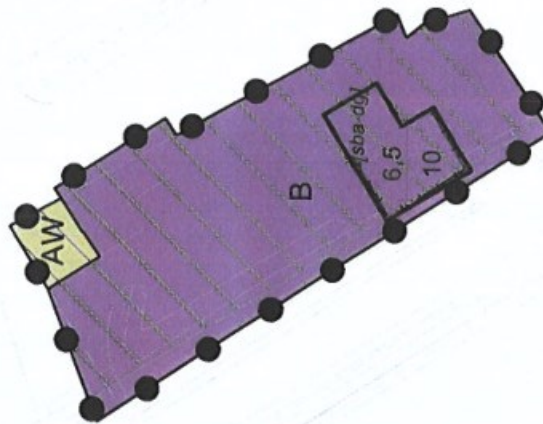
[sba-dg] specifieke bouwaanduiding - dove gevel

Maatvoeringen

6,5 maximum goothoogte (m)
10 maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

ondergrond



BESTEMMINGSPLAN BOSSERHEIDE 53 WELL

Gemeente Bergen

NL.IMRO.xxxx.yyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening
Ruimtelijke ordening • Bestemmingsplan • Ruimtelijke ordening
Ruimtelijke ordening • Bestemmingsplan • Ruimtelijke ordening
www.beusmans-jansen.nl

schaal:	1:1000
formaat:	A4
concept:	20-09-2021 / LF

voorstel:	 / tekelaar
ontwerp:	 / tekelaar
vastgesteld:	 / tekelaar

projectnr. OPDR:	
projectnr. VWP:	21BEUSM/021
bestandsnaam:	21BEUSM/021-001.dwg



VIEWPOINT

Torenallee 45
5617 BA Eindhoven

Bewerkt door: M. Looij

www.viewpoint.nl

info@viewpoint.nl

040 304 10 85

PRODUCTIE

4

Brunet *advocaten*

Van: [REDACTED]@bergen.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 10:23
Aan: Peter Loermans architecten <info@abpl.nl>
Onderwerp: Ontvangstbevestiging

Beste Peter,

Je brief met bijlagen, namens J. Lucassen gericht aan de gemeenteraad van Bergen (L), heb ik in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Sjaak van 't Hof

Raadsgriffier

T. 06-[REDACTED]



Postbus 140, 5854 ZJ Bergen
Telefoon: (0485) 34 83 83
E-mail: info@bergen.nl
Website: www.bergen.nl

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

PRODUCTIE

5

Brunet *advocaten*

AANGETEKEND EN REGULIER VERZENDEN

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
5855EB WELL (L)

VERZONDEN - 2 JULI 2021

Datum 29 juni 2021
Ons kenmerk WKPB/ 11639
Onderwerp Last onder dwangsom overtredingen omgevingsrecht Bosserheide 53

Geachte heer [REDACTED]

In onze brief van 14 april 2021 hebben wij u in kennis gesteld van ons voornemen om tot het opleggen van een last onder dwangsom te besluiten om op die manier een einde te maken aan een vijftal overtredingen van de regels van het omgevingsrecht op de locatie Bosserheide 53 te Well. In reactie op deze vooraanschrijving heeft Peter Loermans Architecten namens u op 26 april 2021 een brief doen toekomen waarin verzocht wordt om het voornemen om een last op te leggen te heroverwegen. In deze brief berichten wij u hoe wij met inachtnaam van dit verzoek besloten hebben.

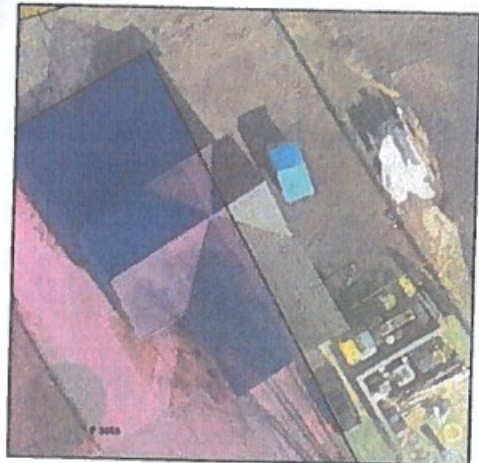
Overzicht van overtredingen

Hieronder volgt een overzicht van deesignaleerde overtredingen.

1. Bouw van bijgebouw buiten daarvoor bedoelde bestemming

In onze vooraanschrijving van 31 oktober 2019 hebben wij u erop gewezen dat het bijgebouw dat op de inzet hiernaast is afgebeeld, en waarvan het standoort op de hiernaast afgebeelde plattegrond met een rode markering is geduid, op een andere plaats is gerealiseerd dan dat deze vergund is. Ongeveer 25 vierkante meter van dit bijgebouw bevindt zich niet op het perceel waar dit vergund is.

Het bouwwerk is in zijn geheel verkeerd gepositioneerd ten opzichte van de plek waar dit bouwwerk vergund is. Het bouwwerk is namelijk in zijn geheel vergund op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen sectie F nummer 5665, terwijl het zich ook gedeeltelijk bevindt op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen sectie F nummer 5689.

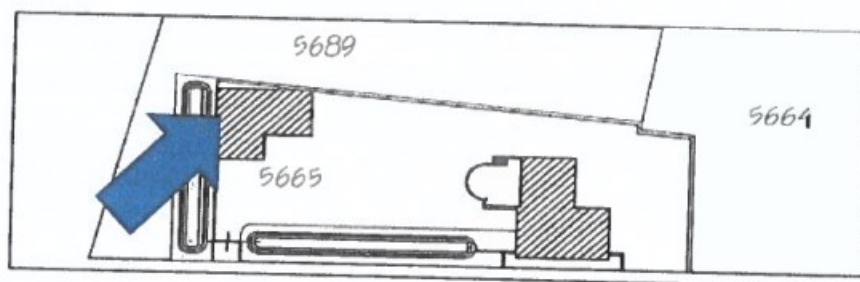


Laatstgenoemd perceel heeft met de bestemming 'agrarisch met waarden'. Het volledige bouwwerk is daarmee in afwijking van de verleende vergunning gebouwd.

In artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is, voor zover hier van belang, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (sub a) of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (sub c). Daarnaast bepaalt artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo dat het verboden is een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Nu er voor het bijgebouw dat zich op de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen sectie F nummers 5665 en 5689 bevindt geen omgevingsvergunning verleend is, is er sprake van het bouwen en het geplaatst houden van een bouwwerk in strijd met het bepaalde in de artikelen 2.1, eerste lid sub a, en 2.3a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor het bouwen van het bijgebouw in kwestie op de huidige plek is immers geen vergunning verleend. Wij houden u voor deze overtreding verantwoordelijk.

In de vergunningaanvraag staat het hiernaast gemarkeerde bijgebouw beschreven als een bijgebouw dat gebruikt zal worden als garage en voor de opslag van materiaal.



Voor de ongeveer 25 vierkante meter dat dit bouwwerk in de praktijk op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gesitueerd is, geldt volgens artikel 5.1.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' dat de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd zijn voor "behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en reële agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen".

Het bijgebouw in kwestie is echter als garage en berging behorend bij de bedrijfswoning die zich op dit adres bevindt bedoeld. De gebruiksdoeleinden waarvoor dit bijgebouw is opgericht stroken dus niet met de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen sectie F nummer 5689.

In artikel 5.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' is bepaald dat op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

De bouw van dit bouwwerk op de huidige plek is daarom tevens in strijd met het bepaalde in artikel 5.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Deze situatie is in strijd met het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarin bepaald is dat of het verboden is om zonder de benodigde omgevingsvergunning bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan te gebruiken. Daaronder wordt mede verstaan het bouwen van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan.

2. Oprichten erfafscheiding hoger dan 1 meter in strijd met bestemmingsplan

De in uw eigendom zijnde percelen aan de Bosserheide 53 te Well hebben ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' de bestemmingen 'Bedrijf' (perceelnummers 5664 en 5665) en 'Agrarisch met waarden' (perceelnummer 5689). Zie hiervoor de hiernaast weergegeven plankaart waarop de gronden met de bestemming Bedrijf met een paarse kleur zijn weergegeven en de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden met een lichtgroene kleur.



Voor zowel erfafscheidingen op de bestemming 'Bedrijf' als erfafscheidingen op de bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1m. Voor erfafscheidingen áchter de voorgevelrooilijn geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter. Dit volgt uit de artikelen 6.2.4 (Bedrijf) en 5.2.6 (Agrarisch met waarden) van het bestemmingsplan Buitengebied 2018. De voorgevelrooilijn is ingevolge de definities van het bestemmingsplan *'de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden langs de voorgevel van het hoofdgebouw'*. De voorgevel is gedefinieerd als *'de naar de weg gekeerde, en op de weg georiënteerde zijde van een gebouw'*.

Naast deze regelgeving uit het bestemmingsplan is in de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen bepaald dat erf- of perceelafscheidingen vergunningsvrij zijn tot een hoogte van 1 meter. Achter de voorgevelrooilijn kunnen erf- of perceelafscheidingen vergunningsvrij zijn tot een hoogte van maximaal 2 meter, mits wordt voldaan aan een aantal andere voorwaarden. Zie hiervoor specifiek artikel 2 lid 12 van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht (BOR).

Gelet op deze voorschriften en definities uit het bestemmingsplan en de regels voor het vergunningsvrij oprichten van erfafscheidingen, stellen wij met inachtneming van de meetgegevens die onze toezichthouders tijdens hun controlebezoek op 17 juni 2021 hebben verkregen vast dat de (gedeeltes van de) (erf)afscheidingsconstructies die op de onderstaande plattegrond met een rode lijn zijn weergegeven hoger dan 1 meter zijn en zonder benodigde omgevingsvergunning zijn gerealiseerd.



De overige (niet rood gemarkeerde) gedeeltes van het hekwerk zijn niet vergunningplichtig, ofwel omdat deze lager zijn dan 1 meter (wat het geval is op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen sectie F nummer 5688) ofwel omdat deze zich bevinden op een van de achtererfgebieden van de twee bedrijfsbestemmingen ter plaatse).

In artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is, voor zover hier van belang, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (sub a) of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (sub c). Daarnaast bepaalt artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo dat het verboden is een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten.

Het plaatsen en geplaatst houden van het op de vorige pagina met rode lijnen op de luchtfoto weergegeven deel van de (erf)afscheidingsconstructie c.q. hekwerk levert een overtreding op van al de voornoemde regels uit de Wabo. Wij houden u verantwoordelijk voor deze overtredingen.

3. Oprichten scheidingsmuur en kippenhok in strijd met bestemmingsplanregels



De hierboven afgebeelde scheidingsmuur heeft een hoogte van 1,33 meter en is gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F nummer 5689, welke de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft.

Zelfs wanneer we aan zouden mogen nemen dat deze muur als een 'erf- of perceelafscheiding' in de zin van artikel 2 lid 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangemerkt zou mogen worden (en wij zien deze muur niet als een dergelijke afscheiding), had deze muur niet zonder omgevingsvergunning voor bouwen opgericht mogen worden. Deze muur is immers hoger dan 1 meter en bevindt zich niet op een perceel waarop al een gebouw staat waarmee deze muur in een functionele relatie staat.



Ingevolge artikel 5.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' mogen op gronden met deze bestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Deze scheidingsmuur vervult echter geen functie ten dienste van deze bestemming. Deze muur is daarom zonder benodigde omgevingsvergunning in strijd met bestemmingsplanvoorschriften gerealiseerd.

Ook het kippenhok / dierenverblijf (verder te noemen: kippenhok), dat te zien is op de foto die op de vorige pagina is afgebeeld, had geleet op het bepaalde in artikel 2 lid 21 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet zonder omgevingsvergunning voor bouwen opgericht mogen worden. Dit bouwwerk bevindt zich immers niet in een voor- of achtererfgebied, is hoger dan 1 meter en heeft een oppervlakte van meer dan 2 vierkante meter.

In artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is, voor zover hier van belang, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (sub a) of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (sub c). Daarnaast bepaalt artikel 2.3a, eerste lid van de Wabo dat het verboden is een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten. Wij stellen vast dat het bouwen en geplaatst houden van de muur en het kippenhok in kwestie in strijd is met al deze voorschriften. Wij houden u voor deze overtredingen verantwoordelijk.

4. Opslag in strijd met bestemmingsplanvoorschriften

Tijdens de controlebezoeken op 4 maart 2021 en 17 juni 2021 hebben onze toezichthouders vastgesteld dat het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F nummer 5689, welke de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft, voor diverse buitenopslag en buitenstallingsactiviteiten wordt gebruikt. Deze buitenopslag vindt met name plaats op het gedeelte van dit perceel dat op de hiernaast afgebeelde luchtfoto met een rode markering is aangeduid.



De hiernaast afgebeelde foto is op 17 juni 2021 door een van onze toezichthouders genomen ter plaatse. Ook die dag bleek dat voornoemd perceel gebruikt werd voor de buitenopslag van diverse steiger- en bouwmaterialen, losse hekwerken, stenen en installatie-onderdelen die geen verband houden met doeleinden waarvoor deze gronden bestemd zijn. Ook werd op 17 juni 2021 wederom geconstateerd dat op deze gronden een grote shovel was gestald in de buitenlucht.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn volgens de bestemmingsplanvoorschriften bestemd voor behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, reële agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, agrarisch grondgebruik en het beweiden van grasland.

Verder is in artikel 42.1 aanhef en onder f van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' bepaald dat onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor het in de openlucht opslaan en/of opgeslagen houden van goederen behoudens voor zover inherent is aan het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

De in het voorgaande genoemde opslag en stalling van materialen en voertuigen is niet inherent aan het gebruik van een perceel dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft en bestemd is voor behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en agrarische bedrijvigheden.

Deze opslag en stalling is daarom in strijd met voornoemde bestemmingsplanvoorschriften. Deze situatie levert een overtreding op van het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In dit artikel is bepaald is dat het verboden is om zonder de benodigde omgevingsvergunning in strijd met de regels van het bestemmingsplan te handelen. Wij houden u voor deze overtreding verantwoordelijk.

5. Oppervlakteverharding aangelegd zonder omgevingsvergunning

Tijdens zijn controlebezoek op 4 maart 2021 heeft een van onze toezichthouders de hiernaast afgebeelde foto gemaakt waarop te zien is dat er terreinverharding is gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F nummer 5689, welke de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. In artikel 5.71. aanhef en onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' is bepaald dat het verboden is om op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen aan te brengen zonder of in afwijking van een door ons verleende omgevingsvergunning (voor aanlegactiviteiten).



Voor het aanleggen van deze oppervlakteverharding is in het verleden nooit een omgevingsvergunning bij ons aangevraagd en verleend. Wij stellen aan de hand van onze historische luchtfoto's vast dat deze oppervlakteverharding al gerealiseerd is voordat u dit perceel heeft gekocht. Wij hebben mitsdien geen reden om aan te nemen dat u deze oppervlakteverharding heeft aangebracht of aan heeft laten brengen.

Tijdens de controle op 17 juni 2021 is gebleken dat deze oppervlakteverharding nog niet verwijderd was. Op de hieronder afgebeelde luchtfoto is te zien er op voornoemd perceel (welke met een lichtgroene arcering is weergegeven) honderden vierkante meters aan oppervlakteverharding is gerealiseerd.



Wij schatten dat er iets meer dan 700 vierkante meter aan oppervlakteverharding is aangebracht op dit perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden'.¹

Voor zover voor dit geval relevant is, is in artikel 5.1.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' bepaald dat de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;*
- b. *reële agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, waarbij geldt dat:*
 1. *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij is toegestaan;*
 2. *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;*
 3. *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij' een productiegerichte paardenhouderij is toegestaan;*
- c. *agrarisch grondgebruik;*
- d. *beweiden van grasland;*
- e. *een boerderijwinkel tot een oppervlak van maximaal 30 m²;*
- f. *bedrijfswoningen met bijbehorend erf en tuin;*
- g. *aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen;*
- h. *aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met de daarbij behorende voorzieningen;*
- i. *ondergeschikte horeca uit categorie 1 tot een oppervlak van maximaal 30 m², alsmede een terras tot een oppervlak van maximaal 30 m²;*
- j. *landschappelijke inpassing en instandhouding voor zover sprake is van een van de locaties zoals genoemd in artikel 42.2 en overeenkomstig de in dat artikel genoemde inpassingsplannen;*
- k. *extensief (dag)recreatief medegebruik;*
- l. *groenvoorzieningen en water;*
- m. *paden en wegen;*
- n. *waterhuishoudkundige voorzieningen;*

De ongeveer 700 vierkante meter aan oppervlakteverharding wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag en stalling van materialen en voertuigen die niet inherent is aan het gebruik van een perceel dat de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De aanwezigheid van deze oppervlakteverharding houdt geen enkel verband met één of meerdere van voornoemde gebruiksdoeleinden waar het perceel volgens het bestemmingsplan is bestemd.

Het aanwezig houden van deze grote hoeveelheid oppervlakteverharding op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is in strijd met voornoemd bestemmingsplanvoorschrift. Deze situatie levert een overtreding op van het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In dit artikel is bepaald is dat het verboden is om zonder de benodigde omgevingsvergunning in strijd met de regels van het bestemmingsplan te handelen. Wij houden u voor deze overtreding verantwoordelijk.

¹ Voor uw informatie merken wij op dat wij gesignaleerd hebben dat een deel van de nieuwe oppervlakteverharding (zo'n 55 vierkante meter) op het perceel van Bosserheide 55 te Well, dat een ander in eigendom toebehoort, is aangelegd. Dit perceelsgedeelte betreft het achtererfgebied van een woonbestemming van een ander waar deze last niet op ziet.

Beëindiging van overtredingen

Om de signaleerde overtredingen te beëindigen dient het volgende gedaan te worden:

1. Zonder omgevingsvergunning dient dit bijgebouw in zijn geheel afgebroken te worden en dient al het sloopmateriaal dat hierbij vrijkomt van de onderhavige locatie verwijderd te worden en verwijderd te blijven. Indien het praktisch mogelijk mocht blijken te zijn om het bouwwerk naar de vergunde locatie te amoveren is dit ook een optie.
2. Zonder omgevingsvergunning dient het in deze brief concreet geduide deel van de (erf)scheidingsconstructie / het hekwerk verwijderd te worden en verwijderd te blijven. In plaats van verwijdering kan er ook voor gekozen worden om deze (erf)scheidingsconstructie / dit hekwerk te verlagen tot maximaal 1 meter en verlaagd te houden. Het daarbij vrijkomende sloopmateriaal dient van de onderhavige locatie verwijderd te worden en verwijderd te blijven.
3. Zonder omgevingsvergunning dient de muur in kwestie en het kippenhok afgebroken te worden en dient al het sloopmateriaal dat hierbij vrijkomt van de onderhavige locatie verwijderd te worden.
4. De opslag van materialen en de stalling van voertuigen in strijd met bestemmingsplanvoorschriften dient voorgoed gestaakt te worden.
5. De oppervlakteverharding die in strijd met de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' aanwezig is dient verwijderd te worden en verwijderd gehouden te blijven.

In het licht van onze beslissing op uw principeverzoek d.d. 9 maart 2021 zien wij momenteel geen (concreet) zicht op de legalisering van een van deze overtredingen.

Behandeling van zienswijze

In onze brief van 14 april 2021 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om vóór 3 mei 2021 een zienswijze in te dienen tegen het voornemen om handhavend op te treden tegen voornoemde overtredingen.

Op 26 april 2021 ontvingen wij een schriftelijke reactie op deze vooraanschrijving van Peter Loermans Architecten die namens u zou zijn ingediend. In deze brief wordt verzocht om het voornemen om handhavend tegen de overtredingen in kwestie op te treden te heroverwegen.

In de brief is uiteengezet dat er bij het uitzetten van het bijgebouw (bedoeld onder punt 1) een fout is gemaakt en dat de bestrating die daarna is gerealiseerd op de agrarische bestemming een voortvloei is uit het foutief uitzetten van de plek waar dit bijgebouw moest worden gebouwd.

Ook is in de brief aangegeven dat het hekwerk naast het bospad is aangepast en dat het kippenhok verplaatst zal worden naar een andere plek op de onderhavige locatie.

Tenslotte wordt erkend dat de scheidingsmuurtjes waar in de aanschrijving aan gerefereerd wordt daadwerkelijk buiten de bestemmingscontouren staan en dat de daar in de buitenlucht opgeslagen materialen verband houden met de werkzaamheden van een van uw bedrijven.

Wij stellen naar aanleiding van de naar voren gebrachte punten vast dat een deel van het hekwerk op voornoemde percelen dat we eerder als vergunningplichtig aangemerkt hadden inmiddels verlaagd en veranderd is, waardoor het niet langer in afwijking van wet- en regelgeving geplaatst gehouden wordt. In dit besluit is geconcludeerd dat dit deel van het hekwerk geen overtreding van wet- en regelgeving oplevert.

Er is bij de laatste controle op 17 juni 2021 vastgesteld dat het kippenhok nog niet verplaatst is naar een plek waar deze zonder omgevingsvergunning kan staan.

Het is spijtig dat het bijgebouw als gevolg van een vergissing op de verkeerde plek terecht is komen te staan. Deze omstandigheid kan echter niet als reden geaccepteerd worden om dit bijgebouw in strijd met wet- en regelgeving op de huidige plaats te legaliseren of ongemoeid te laten. Nu er geen zicht op legalisatie van dit bouwwerk op de huidige plek is, zien wij momenteel niet in waarom het voornemen om handhavend op te treden tegen deze overtreding herzien dient te worden.

Hetzelfde geldt voor de andere overtredingen die in de vooraanschrijving werden vermeld. Ook ten aanzien van deze overtredingen zien wij, met uitzondering van het deel van het hekwerk dat verlaagd is tot 1 meter, geen goede reden om terug te komen op het voornemen om handhavend op te treden. Wel hebben we ambtshalve aanleiding gezien om de juridische grondslag van de overtreding onder punt 5 aan te passen, nu ons gebleken is dat u deze oppervlakteverharding niet zelf heeft gerealiseerd.

Bevoegdheid om handhavend op te treden

In artikel 125 van de Gemeentewet is aan ons de bevoegdheid toegekend om een last onder bestuursdwang op te leggen om de overtreding van regels die wij uitvoeren te beëindigen. Een last onder bestuursdwang is een herstelsanctie en houdt een last in tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding. Wij hebben daarbij de bevoegdheid om de last door feitelijk handelen ten uitvoer te leggen, indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd. Ook zijn wij bevoegd om de overtredingen te beëindigen door u in plaats van een last onder bestuursdwang een last onder dwangsom op te leggen. Een last onder dwangsom houdt in dat u een bepaald bedrag aan dwangsommen betalen moet wanneer blijken mocht dat de overtredingen niet beëindigd zijn nadat wij u een redelijke termijn geboden hebben om deze zelf te beëindigen.

Belangenafweging

Voordat wordt overgegaan tot handhaving, dient eerst een belangenafweging plaats te vinden. In de jurisprudentie is bepaald dat een bestuursorgaan in beginsel verplicht is om handhavend op te treden tegen de overtreding van een wettelijke plicht. Daarbij hanteert de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de volgende standaardoverweging:

"Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien".

Wij kennen een zwaarder gewicht toe aan het algemeen belang van handhaving van de bepalingen van de regels van het omgevingsrecht in kwestie dan aan uw belang bij het ongemoeid laten van de onderhavige illegale situaties. Gezien de (maatschappelijke) druk die op de overheid rust om handhavend op te treden tegen situaties die in strijd zijn met de wet- en regelgeving, zou van het niet optreden tegen de illegale situatie een wezenlijk gevaar voor precedentwerking kunnen uitgaan. Verder zijn wij niet bekend met zeer zwaarwegende omstandigheden uwerzijds, die het gedogen van de situatie zouden kunnen rechtvaardigen.

Tenslotte is ons niet gebleken van omstandigheden die het treffen van handhavingsmaatregelen in het onderhavige geval onevenredig bezwarend maken ten opzichte van de te dienen doelen.

Er bestaat geen enkel zicht op legalisatie van de overtredingen in kwestie. Voorts zijn geen andere bijzondere omstandigheden aanwezig, die aanleiding kunnen vormen om af te zien van handhavend optreden.

Besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom

Op grond van artikel 5:32, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een last onder dwangsom worden opgelegd wegens het overtreden van voornoemde bepalingen uit de Wabo.

In deze brief berichten wij u dat wij besloten om u door middel van het opleggen van een last onder dwangsom te dwingen voornoemde overtredingen te beëindigen en beëindigd te houden. Wij hebben besloten om u de volgende last onder dwangsom op te leggen.

U dient de gemeente Bergen (L) van rechtswege de volgende dwangsommen te betalen:

- 1. € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) ineens**, indien (vanaf) **8 weken na het nemen van het dwangsombesluit** blijkt dat het bijgebouw onder punt 1 genoemd zonder de benodigde omgevingsvergunning en/of in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan geplaatst gehouden blijft op de huidige locatie.
- 2. € 1.500,- (zegge: vijftienhonderd euro) per 10 strekkende meter erfafscheiding ineens**, indien (vanaf) **8 weken na het nemen van het dwangsombesluit** blijkt dat de erfafscheiding zich al dan niet gedeeltelijk, nog steeds of opnieuw, zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning aanwezig is op de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F, nummers 5664, 5665 en 5689.
- 3. € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) per 10 strekkende meter erfafscheiding ineens**, indien (vanaf) **8 weken na het nemen van het dwangsombesluit** blijkt dat de muur zich al dan niet gedeeltelijk, nog steeds of opnieuw, zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning aanwezig is op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F, nummer 5689 en **€ 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) aan dwangsommen ineens**, indien (vanaf) **8 weken na het nemen van het dwangsombesluit** blijkt dat het kippenhok zonder de benodigde omgevingsvergunning en/of in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan geplaatst gehouden wordt op een of meerdere van de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F, nummers 5664, 5665 en 5689.
- 4. € 1.000,- (zegge: duizend euro) per week**, indien (vanaf) **8 weken na het nemen van het dwangsombesluit** blijkt dat het buitenterrein van een of meerdere van de in deze brief genoemde percelen nog steeds of opnieuw gebruikt worden voor de al dan niet tijdelijke opslag / stalling van goederen en/of voertuigen in strijd met bestemmingsplanregels. Dit tot een maximum van **€ 20.000,- (zegge: twintigduizend euro)**.
- 5. € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per 10 vierkante meter ineens**, indien (vanaf) **8 weken na het nemen van het dwangsombesluit** blijkt dat de overtreding die onder punt 5 van deze brief is beschreven nog niet beëindigd is of beëindigd is gebleven op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergen (L) sectie F, nummer 5689.

Opgemerkt wordt dat onze handhavingsmaatregelen of andere vervolgstappen met het betalen van voornoemde maximumbedragen niet afgekocht kunnen worden. Indien het maximum aan dwangsommen verbeurd zou worden, zijn wij bevoegd een nieuwe last onder dwangsom op te leggen. Ook kunnen we in plaats daarvan een last onder bestuursdwang opleggen. Op de naleving van het gestelde in de last onder dwangsom zal nauwlettend worden toegezien. Indien u onverhoopt dwangsommen verbeurt, dan dient u op grond van artikel 5:33 van de Algemene wet bestuursrecht een verbeurde dwangsom binnen zes weken nadat zij van rechtswege is verbeurd aan de gemeente Bergen te betalen.

Indien u de betalingstermijn laat verstrijken, beslissen wij - alvorens u aan te manen tot betaling van de dwangsom op grond van artikel 5:37, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht - omtrent de invordering van een dwangsom (invorderingsbeschikking).

Nadat wij de invorderingsbeschikking hebben genomen, zullen wij u ingevolge artikel 4:112 van de Algemene wet bestuursrecht schriftelijk aanmanen tot betaling binnen twee weken, gerekend vanaf de dag na die waarop de aanmaning is toegezonden. Bij niet-betaling na aanmaning zal op grond van artikel 5:10, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht invordering volgen door middel van een dwangbevel. Daarbij zal een gerechtsdeurwaarder worden ingeschakeld. De daarmee gepaard gaande kosten zullen op u worden verhaald.

Inschrijving van last in de openbare registers

Dit handhavingsbesluit geldt ingevolge artikel 5.18 van de Wabo mede jegens uw rechtsopvolger(s) en wordt ingeschreven in het openbare register van publiekrechtelijke beperkingen.

Nadere informatie

Heeft u specifieke vragen over de onderhavige brief, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de heer mr. [REDACTED] van de afdeling Ruimtelijk Domein. Zijn telefoonnummer is: (0485) [REDACTED]. Zijn e-mailadres is: [REDACTED] [bergen.nl](mailto:[REDACTED]@bergen.nl).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en vertrouwen erop dat u zich inspant om de overtredingen te beëindigen zonder dat dwangsommen verbeurd worden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

H.H.M. Timmermans

de burgemeester,

M.H.E. Pelzer

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit bezwaar aantekenen bij burgemeester en wethouders van Bergen (L), Postbus 140, 5854 ZJ Bergen. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt 6 weken en vangt aan met ingang van de dag na verzending van dit besluit. Een ingediend bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorts kunnen belanghebbenden, na het maken van bezwaar, op grond van artikel 8:81 Awb de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Postbus 950 te 6040 AZ Roermond, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

Belanghebbenden kunnen hun verzoekschrift ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moeten zij wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

PRODUCTIE

6

Brunet *advocaten*

uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

Zaaknummer: ROE 22/590

**Uitspraak van de voorzieningenrechter van 03 MEI 2022
op het verzoek om een voorlopige voorziening in de zaak tussen**

██████████ te Well, verzoeker
(gemachtigde: mr. ██████████),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen, verweerder
(gemachtigde: mr. ██████████).

Procesverloop

Bij besluit van 29 juni 2021, verzonden op 2 juli 2021 (het primaire besluit) heeft verweerder aan verzoeker een last onder dwangsom opgelegd.

Verzoeker heeft tegen het primaire besluit bezwaar gemaakt en de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Op 3 november 2021 heeft de voorzieningenrechter dit verzoek toegewezen en het primaire besluit geschorst tot zes weken na de beslissing op het bezwaar.

Bij besluit van 22 februari 2022, verzonden op 24 februari 2022 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van verzoeker tegen het primaire besluit gegrond verklaard en het primaire besluit ten aanzien van de ingangsdatum van de begunstigingstermijn gewijzigd.

Verzoeker heeft tegen dit besluit beroep ingesteld en de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Bij uitspraak van 16 maart 2022¹ heeft de voorzieningenrechter het verzoek om een voorlopige voorziening bij wijze van ordemaatregel toegewezen en bepaald dat het bestreden besluit wordt geschorst.

Het onderzoek ter zitting heeft op 20 april 2022 plaatsgevonden. Verzoeker is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich door zijn gemachtigde laten vertegenwoordigen.

¹ ECLI:NL:RBLIM:2022:2070.

Overwegingen

De voorlopige voorzieningenprocedure

1. Uitgangspunt van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is dat het maken van bezwaar of beroep de werking van een besluit niet opschort. Met andere woorden: het besluit blijft van kracht ook als er bezwaar tegen is gemaakt of beroep is ingesteld. Die hoofdregel kan worden doorbroken door het treffen van een voorlopige voorziening. De mogelijkheid daartoe is geregeld in artikel 8:81 van de Awb. In dat artikel is verwoord dat als tegen een besluit beroep is ingesteld, de voorzieningenrechter op verzoek een voorlopige voorziening kan treffen als onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. De verzoeker moet dus goede redenen hebben die maken dat hij de beslissing op beroep niet kan afwachten en een uitzondering op de hoofdregel dat het beroep de uitvoering van het besluit niet schorst, rechtvaardigen. Concreet ligt in deze procedure de vraag voor of het bestreden besluit in beroep naar verwachting in stand zal blijven.
2. De beoordeling die de voorzieningenrechter daarin maakt, is voorlopig van aard en de rechtbank is bij de beslissing op het ingestelde beroep niet aan het oordeel van de voorzieningenrechter gebonden.

Onverwijlde spoed (spoedeisend belang bij voorlopige voorziening)

3. Op grond van de tijdens de bezwaarprocedure getroffen voorlopige voorziening is het primaire besluit geschorst tot zes weken na het bestreden besluit. Daardoor is het primaire besluit geschorst tot 5 april 2022. In het bestreden besluit is de begunstigingstermijn weliswaar gewijzigd ten opzichte van het primaire besluit, maar het einde van deze begunstigingstermijn is gelegen vóór 5 april 2022. Dat betekent dat onmiddellijk met het aflopen van de schorsing van het primaire besluit op 5 april 2022, sprake is van een situatie waarin verzoeker dwangsommen kan verbeuren. Het spoedeisend belang bij het treffen van een voorlopige voorziening is hiermee gegeven.

De getroffen voorlopige voorziening (ordemaatregel)

4. Bij uitspraak van 16 maart 2022 heeft de voorzieningenrechter op basis van een beperkte belangenafweging, zonder al een rechtmatigheidsoordeel te geven, een (tijdelijke) ordemaatregel getroffen, inhoudende dat het bestreden besluit met onmiddellijke ingang wordt geschorst.
5. Op grond van artikel 8:87, eerste lid, van de Awb kan de voorzieningenrechter, ook ambtshalve, een getroffen voorlopige voorziening opheffen of wijzigen. De in deze bepaling neergelegde mogelijkheid tot wijziging of opheffing van een reeds getroffen voorlopige voorziening kan, gelet op het systeem van de wet, doorgaans slechts in beeld komen als sprake is van een wijziging van feiten en/of omstandigheden die na de datum waarop die voorziening is getroffen, maar vóór de datum waarop op het beroep is beslist, bekend zijn geworden maar, waren zij eerder bekend geweest, wellicht niet tot het treffen van een voorziening (of tot het treffen van een andere voorziening) hadden geleid.
6. Gelet echter op de omstandigheid dat de in deze zaak op 16 maart 2022 getroffen voorlopige voorziening een ordemaatregel betrof, moet worden geoordeeld dat de getroffen voorziening niet is terug te voeren op een inhoudelijke beoordeling van het verzoek en dat

het antwoord op de vraag of tot opheffing of wijziging van de reeds getroffen voorlopige voorziening zou moeten worden overgegaan, in overwegende mate afhankelijk is van, dan wel samenhangt met het alsnog inhoudelijk beoordelen van het verzoek om een voorlopige voorziening.

7. De voorzieningenrechter heeft na afloop van de zitting dan ook beoordeeld of de al getroffen voorlopige voorziening moet worden opgeheven of gewijzigd en geeft in deze uitspraak de uitkomst van die beoordeling weer.

Feiten en omstandigheden

8. Verzoeker is eigenaar van het perceel aan de Bosserheide 53 te Well. Verweerder heeft bij besluit van 14 februari 2017 aan verzoeker een omgevingsvergunning verleend voor onder andere het oprichten van een bijgebouw. Omdat verzoeker dit bijgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak heeft gerealiseerd, heeft verweerder op 31 oktober 2019 aan verzoeker bericht voornemens te zijn om hiertegen handhavend op te treden. Als reactie hierop heeft verzoeker aan verweerder verzocht om medewerking te verlenen aan de legalisatie van dit bijgebouw. Daarop heeft verweerder in maart 2020 een inventarisatie op verzoekers perceel verricht en daarbij diverse overtredingen geconstateerd. Een van die overtredingen betreft het plaatsen van een erfafscheiding zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning. Ten aanzien hiervan heeft verweerder bij brief van 5 november 2020 aan verzoeker bericht voornemens te zijn om een last onder dwangsom op te leggen. Vervolgens heeft een toezichthouder van de gemeente Bergen op 4 maart 2021 op verzoekers perceel een controle uitgevoerd. Bij deze controle is geconstateerd dat er nog steeds sprake is van diverse overtredingen.

9. Verweerder heeft bij brief van 9 maart 2021 aan verzoeker bericht dat hij geen medewerking wil verlenen aan zijn verzoek om het bestaande bijgebouw te legaliseren. In deze brief heeft verweerder ook aangegeven dat hij geen medewerking wil verlenen aan onder andere de legalisatie van de geplaatste erfafscheiding, een scheidingsmuur en opslag.

10. Gelet op de geconstateerde overtredingen en het feit dat verweerder geen medewerking aan de legalisatie van deze overtredingen wil verlenen, heeft verweerder bij brief van 14 april 2021 aangegeven dat hij voornemens is om een last onder dwangsom op te leggen.

11. Bij het primaire besluit heeft verweerder aan verzoeker een last onder dwangsom opgelegd. De opgelegde last houdt in dat verzoeker de volgende vijf overtredingen op zijn perceel moet beëindigen en beëindigd houden:

- (1) het bouwen van een bijgebouw gedeeltelijk buiten bouwvlak in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.3a, eerste lid, van de Wabo;
- (2) het oprichten van een erfafscheiding in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c van de Wabo en artikel 2.3a, eerste lid, van de Wabo;
- (3a) het oprichten van een scheidingsmuur en (3b) een kippenhok in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c van de Wabo en artikel 2.3a, eerste lid, van de Wabo;
- (4) opslag en stallingsactiviteiten in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo; en
- (5) het plaatsen van oppervlakteverharding in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo.

Verweerder heeft aan het niet beëindigen en beëindigd houden van de overtredingen de volgende dwangsommen verbonden:

- overtreding 1: € 15.000,- ineens;
- overtreding 2: per 10 strekkende meter erfafscheiding € 1.500,- ineens;
- overtreding 3a: per 10 strekkende meter erfafscheiding € 2.000,- ineens
- overtreding 3b: € 2.000,- ineens;
- overtreding 4: € 1.000,- per week, met een maximum van € 20.000,-;
- overtreding 5: per 10 vierkante meter € 500,- ineens.

Verweerder heeft aan deze lasten een begunstigingstermijn van acht weken na het nemen van het primaire besluit verbonden.

12. De bezwaarschriftencommissie (commissie) heeft verweerder geadviseerd het bezwaar ten aanzien van de ingangsdatum van de begunstigingstermijn gegrond te verklaren en het primaire besluit op dat punt te herroepen. Verder heeft de commissie geadviseerd een nieuwe beslissing te nemen voor het opleggen van een last onder dwangsom met inachtneming van het advies van de commissie, *“in die zin dat een aantal overtredingen inmiddels niet meer van toepassing zijn.”*

Huidige procedure

13. Bij het bestreden besluit heeft verweerder het advies van de commissie gedeeltelijk gevolgd. Verweerder heeft het bezwaar van verzoeker tegen het primaire besluit gegrond verklaard en het primaire besluit enkel ten aanzien van de ingangsdatum van de begunstigingstermijn gewijzigd, in die zin dat verzoeker binnen acht weken na de datum van de voorgeschreven bekendmaking van de last onder dwangsom de overtredingen moet beëindigen en beëindigd houden.

14. Verzoeker is het niet eens met het bestreden besluit en heeft de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter gaat hieronder in op de gronden van dit verzoek.

Beoordeling door voorzieningenrechter

Heroverweging in bezwaar ten aanzien van overtredingen 2, 3b en 4

15. Verzoeker stelt dat, hoewel hij ermee bekend is dat in de beslissing op bezwaar voor handhavingsbesluiten een uitzondering op de hoofdregel van de ex nunc toetsing wordt gemaakt, verweerder de overtredingen die verzoeker heeft beëindigd (erfafscheiding (2), kippenhok (3b) en opslag en stallingsactiviteiten (4)) niet in het bestreden besluit had moeten vermelden en voor deze overtredingen geen last onder dwangsom meer had moeten opleggen.

16. De voorzieningenrechter overweegt hierover als volgt.

16.1. Over de heroverweging van besluiten tot het al dan niet treffen van herstelsancties heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) in haar uitspraak van 28 oktober 2020² geoordeeld dat de heroverweging moet leiden tot een doeltreffende, afschrikwekkende en evenredige handhaving van de desbetreffende norm. Daarvoor moet

² ECLI:NL:RVS:2020:2571.

het bestuursorgaan bij de heroverweging feiten en omstandigheden betrekken die hebben geleid tot het eerdere besluit, maar ook nieuwe ontwikkelingen. De heroverweging kent bij dit soort besluiten volgens de Afdeling dus een tweeslag. In de eerste plaats moet het bestuursorgaan bezien of het op basis van de feiten en omstandigheden ten tijde van het primaire besluit destijds terecht zijn besluit heeft genomen. In de tweede plaats dient het bestuursorgaan feiten en omstandigheden die zich ná de oplegging van een herstelsanctie hebben voorgedaan bij zijn heroverweging te betrekken. In afwijking van de hoofdregel van ex nunc-toetsing in bezwaar kan het bestuursorgaan hierbij echter geen gevolgen verbinden aan feiten en omstandigheden van ná het eerdere besluit, voor zover doel en strekking van de te handhaven norm of fundamentele rechtsbeginselen zich daartegen verzetten.

16.2. De voorzieningenrechter overweegt dat ter zitting is gebleken dat tussen partijen in geschil is of overtreding 2 (erfafscheiding) is beëindigd en of ten aanzien van overtreding 3b (kippenhok) en 4 (opslag en stalling), vanwege de beëindiging daarvan, bij het bestreden besluit de last onder dwangsom gehandhaafd kon blijven. De gemachtigde van verweerder heeft ter zitting bevestigd dat verzoeker de overtreding ten aanzien van het kippenhok en de opslag en stallingsactiviteiten heeft beëindigd. De overtreding ten aanzien van de erfafscheiding heeft verzoeker volgens de gemachtigde van verweerder echter niet geheel beëindigd. Uit een controle in februari van dit jaar – waarvan geen rapportage voorhanden is – zou namelijk blijken dat de erfafscheiding op een aantal plekken nog steeds hoger is dan vergunningvrij is toegestaan. Nu partijen verdeeld zijn over de vraag of overtreding 2 feitelijk beëindigd is en partijen hun standpunten daarover op zitting niet nader hebben bewezen, baseert de voorzieningenrechter zich op de feiten zoals die daarover uit het dossier blijken. De voorzieningenrechter stelt vast dat blijkens het daarvan opgemaakte verslag, tijdens de hoorzitting in bezwaar door de gemachtigde van verzoeker is samengevat dat binnen de begunstigingstermijn aan een aantal lasten is voldaan (hoogte erfafscheiding teruggebracht naar maximaal één meter, opslag van materiaal beëindigd en kippenhok verwijderd). De gemachtigde van verweerder heeft daarop blijkens het verslag aangegeven *“dat aan de hand van de bevindingen van toezichthouders de meeste van de overtredingen zijn beëindigd”*. In het advies van de commissie staat dat *“tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen dat aan een aantal van de opgelegde lasten, te weten de erfafscheiding (...), een kippenhok (...) en opslag en stallingsactiviteiten (...), is voldaan”*. De commissie concludeert dat deze overtredingen niet meer van toepassing zijn. Het advies van de commissie heeft verweerder in het bestreden besluit overgenomen zonder daarbij aan te geven dat verweerder op dat punt niet het advies volgt. De voorzieningenrechter gaat er daarom vanuit dat overtreding 2 ten tijde van het bestreden besluit en binnen de begunstigingstermijn was (en nog steeds is) beëindigd en dat geldt ook voor de overtredingen 3b en 4.

16.3. Gelet op de onder 16.1 genoemde uitspraak van de Afdeling moet verweerder deze omstandigheden die zich ná de oplegging van de last onder dwangsom hebben voorgedaan bij zijn heroverweging betrekken, tenzij het doel en de strekking van de te handhaven norm of fundamentele rechtsbeginselen zich daartegen verzetten. Ter zitting heeft de gemachtigde van verweerder aangegeven dat de lasten onder dwangsom ten aanzien van deze overtredingen in het bestreden besluit worden gehandhaafd, omdat de overtreding van de erfafscheiding niet is beëindigd, het kippenhok teruggeplaatst kan worden (alhoewel het niet waarschijnlijk is dat dit daadwerkelijk zal gebeuren), en de opslag en stallingsactiviteiten weer hervat kunnen worden. Verzoeker heeft ter zitting gesteld dat hij vanwege deze opstelling van verweerder nog een procesbelang heeft ten aanzien van deze onderdelen van

het bestreden besluit, ondanks de beëindiging van de overtredingen en het ontbreken van een wens om deze overtredingen opnieuw te begaan.

16.4. Gelet op de vaststelling, zoals weergegeven onder 16.2, dat de overtredingen 2, 3b en 4 binnen de begunstigingstermijn zijn beëindigd, zijn geen dwangsommen verbeurd voor deze overtredingen en kan verweerder dus ook niet tot invordering daarvan overgaan. In het bestreden besluit is niet gemotiveerd dat verweerder er desondanks nog steeds een belang bij heeft om de betreffende lasten onder dwangsom te handhaven. Dat er sprake is van een risico op herhaling is de voorzieningenrechter niet gebleken. De voorzieningenrechter ziet onder deze omstandigheden niet in waarom, gelet op de beëindiging van deze overtredingen en het ontbreken van de wens aan de zijde van verzoeker om deze overtredingen te hervatten of opnieuw te begaan, handhaving van de betreffende lasten onder dwangsom bij het bestreden besluit nodig was.

16.5. Gelet op het voorgaande ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding om de schorsing als gevolg van de getroffen ordemaatregel voor de overtredingen 2, 3b en 4 op te heffen. Dat betekent dat het bestreden besluit wat betreft deze overtredingen geschorst blijft.³

Overtreding 5 (oppervlakteverharding)

17. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat de oppervlakteverharding op zijn perceel niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', vastgesteld op 12 november 2019 (het bestemmingsplan) en dat verweerder ten onrechte het advies van de commissie hierover niet heeft gevolgd. De oppervlakteverharding is bovendien door zijn rechtsvoorganger aangebracht en om die reden kan hij niet als overtreder worden gezien.

18. De voorzieningenrechter overweegt hierover als volgt.

18.1. Tussen partijen is niet in geschil dat verzoekers rechtsvoorganger op zijn perceel iets meer dan 700 m² aan oppervlakteverharding heeft aangebracht. Wel in geschil is of de oppervlakteverharding tot een overtreding leidt van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo in samenhang met artikel 5.1.1 van de regels van het bestemmingsplan op grond waarvan verweerder bevoegd was handhavend op te treden.

18.2. Ingevolge het bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op grond van deze bestemming mag het perceel onder meer gebruikt worden voor behoud en herstel van diverse waarden, reële agrarische bedrijven, agrarisch grondgebruik en wegen en paden. De voorzieningenrechter stelt vast dat een oppervlakteverharding van deze omvang in beginsel niet binnen deze bestemming past omdat geen sprake is van agrarisch grondgebruik. Dat sprake is of kan zijn van wegen of paden (ten behoeve van agrarische doeleinden) zoals de commissie stelt, volgt de voorzieningenrechter niet, evenmin als verweerder, gelet op de aard en afmetingen van de verharding en het inmiddels beëindigde gebruik ervan (opslag en stalling ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf). Desalniettemin is het de vraag of de enkele aanwezigheid van de verharding met het bestemmingsplan strijdig gebruik oplevert. De voorzieningenrechter beantwoordt die vraag vooralsnog (dus op basis van een voorlopig oordeel) ontkennend.

³ Tot het moment dat de voorlopige voorziening vervalt op grond van artikel 8:85, tweede lid, van de Awb.

18.3. De last onder dwangsom ziet wat betreft de gronden waarop deze verharding is gerealiseerd op twee overtredingen: (4) opslag in strijd met bestemmingsplan en (5) oppervlakteverharding aangelegd zonder omgevingsvergunning. Zoals onder 16.2 is geconcludeerd is de met het bestemmingsplan strijdige opslag en stalling, die plaatsvond op deze verharding, inmiddels beëindigd. In het voornemen tot handhavend optreden van 31 oktober 2019 ging verweerder er nog vanuit dat de verharding een overtreding was van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (uitvoeren van een werk/werkzaamheden) en artikel 5.7.1 van de planregels (verbod tot het uitvoeren van werken/werkzaamheden zonder omgevingsvergunning). Deze overtreding kon worden beëindigd door het verwijderen van de verharding. In het primaire besluit komt verweerder hiervan in zoverre terug dat vastgesteld is dat de verharding al gerealiseerd was voordat verzoeker het perceel heeft gekocht, wat zo vult de voorzieningenrechter aan, betekent dat verzoeker niet de overtreder is van het verbod tot het uitvoeren van werken/werkzaamheden: verzoeker is niet degene geweest die de verharding heeft aangelegd en kan dus ook niet als overtreder van het verbod tot aanleggen worden gezien. In het primaire en ook in het bestreden besluit stelt verweerder dat de verharding een grondgebruik in strijd met de bestemming behelst. Daartoe overweegt verweerder dat de verharding momenteel hoofdzakelijk wordt gebruikt voor opslag en stalling die niet inherent is aan de agrarische bestemming en dat de aanwezigheid van de verharding geen enkel verband houdt met de gebruiksdoeleinden ingevolge deze bestemming. Het aanwezig houden van de verharding ziet verweerder daarom als strijdig gebruik. De last houdt (nog steeds, dus ongewijzigd ten opzichte van het voornemen) in dat de verharding verwijderd moet worden en verwijderd gehouden moet blijven. De juridische grondslag van de overtreding is dus gewijzigd, maar de last zelf is ongewijzigd gebleven. Aan de conclusie dat verzoeker niet de overtreder is van het aanlegverbod verbindt verweerder dus eigenlijk geen consequenties: de door de rechtsvoorganger van verzoeker aangebrachte verharding moet nog steeds door verzoeker worden verwijderd.

18.4. Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie: in het bestemmingsplan staat welk gebruik toegestaan en/of wel gebruik verboden is, maar er is geen plicht om toegestaan gebruik te realiseren. Dat betekent dat realisatie van de agrarische bestemming niet afgedwongen kan worden. Omdat de verharding is aangebracht door de vorige eigenaar is die dus – daar gaat de voorzieningenrechter vanuit – overtreder van het verbod om een werk aan te leggen zonder omgevingsvergunning (“aanlegvergunning”). De Wabo kent voor deze aanlegvergunning niet het equivalent van artikel 2.3a, eerste lid, van de Wabo dat zegt dat het in stand laten van een zonder (bouw)omgevingsvergunning gebouwd bouwwerk verboden is. Deze bepaling is in het leven geroepen juist voor de situatie dat de huidige eigenaar van een bouwwerk, niet de overtreder is van het verbod om te bouwen zonder (bouw)vergunning, en was nodig omdat zonder die bepaling het in stand laten van een illegaal bouwwerk niet verboden was en daartegen dus niet handhavend kon worden opgetreden. Een dergelijke bepaling is echter zoals al overwogen niet in het leven geroepen voor het in stand laten van aanlegvergunningplichtige werken. Dat betekent dat het in stand laten van de verharding als zodanig dus niet verboden is.

18.5. Verweerder stelt dat de verharding wel als met het bestemmingsplan strijdig gebruik heeft te gelden (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo in combinatie met de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan). Naar voorlopig oordeel is, als de verharding niet wordt gebruikt in strijd met het bestemmingsplan (zoals onder 16.2 en 18.2 is geconcludeerd), enkel het aanwezig laten van de verharding zonder dat die actief in stand wordt gehouden – feitelijk komt dit neer op braak laten liggen van de verharde grond en niet gebruiken van die grond – niet in strijd met het bestemmingsplan dat slechts een actief

gebruik kan verbieden en niet een niet-gebruiken. Dat artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo ziet op gebruik in ruime zin en dus ook op aanleggen of aangelegde werken en op bouwen en slopen van bouwwerken, zoals verweerder met een beroep op de wetsgeschiedenis⁴ stelt, wil niet zeggen dat een passieve houding (niet gebruiken van aangelegd werk) per definitie een handelen (gebruiken) in strijd met het bestemmingsplan is. Een aanschrijving tot verwijderen van de verharding op basis van strijdig gebruik komt naar voorlopig oordeel neer op een omzeiling van het onder 18.4 genoemde feit dat het in stand laten van een illegaal aangebrachte verharding, in tegenstelling tot het in stand laten van een illegaal gebouwd bouwwerk, niet verboden is. In die redenering zou immers ook artikel 2.3a van de Wabo niet nodig zijn geweest om handhavend te kunnen optreden tegen een door een rechtsvoorganger zonder vergunning gebouwd bouwwerk, omdat dit als gebruik in ruime zin ook onder het verbod van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo zou vallen en dat is juist uitdrukkelijk niet het geval.

18.6. Het voorgaande betekent dat de last onder dwangsom, voor zover die erop gericht is dat de verharding moet worden verwijderd, naar voorlopig oordeel niet rechtmatig is. Dat betekent dat het bestreden besluit op dit onderdeel (overtreding 5) geschorst blijft.⁵ Dat de last in zoverre naar voorlopig oordeel niet in stand kan blijven, laat uiteraard onverlet dat partijen in het door verzoeker in gang gezette traject richting de gemeenteraad afspraken kunnen maken over verwijdering van deze verharding om zo ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

Overtreding 1 en 3a (bijgebouw en scheidingsmuur): zicht op legalisatie en evenredigheid

19. Verzoeker voert aan dat handhaving ten aanzien van het buiten het bouwvlak gebouwde bijgebouw onevenredig is. Het vergunde bijgebouw is per abuis gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is het bijgebouw verkeerd ingemeten (door de aannemer). Verzoeker heeft voor legalisatie van de overschrijding van het bouwvlak een formeel verzoek om een partiële herziening van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend. Dit verzoek houdt in dat het bestemmingsvlak 'Bedrijf' zodanig wordt gewijzigd dat het bijgebouw onder deze bestemming valt en ter compensatie hiervan wordt elders op zijn perceel aan gronden met de bestemming 'Bedrijf' de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. Op dit verzoek is nog geen beslissing genomen. Omdat verzoeker meent dat de gemeenteraad de medewerking van deze partiële herziening niet zal weigeren, is het volgens hem ook om die reden onevenredig om handhavend op te treden. Verweerder moet, gelet op het evenredigheidsbeginsel en het fair play-beginsel, in afwachting van de beslissing van de gemeenteraad niet handhavend optreden. In het kader van het evenredigheidsbeginsel heeft verzoeker er verder op gewezen dat de bouwsom van het bijgebouw € 200.000,- bedraagt en dat verweerder daarom niet van hem kan verlangen dat hij, onder de genoemde omstandigheden, dit bijgebouw verwijdert. Het voorgaande heeft verzoeker in de bezwaarprocedure ook aangevoerd, maar verweerder is hierop ten onrechte niet ingegaan.

20. Verzoeker voert verder aan dat hij ten aanzien van de scheidingsmuur ook een formeel verzoek om een partiële herziening van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad wil indienen. Dit verzoek zou inhouden dat het bestemmingsvlak van de bestemming

⁴ Kamerstukken II 2008-2009, 31 953, nr. 3, p. 46-47.

⁵ Tot het moment dat de voorlopige voorziening vervalt op grond van artikel 8:85, tweede lid, van de Awb.

'Bedrijf' zodanig wordt gewijzigd dat de scheidingsmuur ook onder deze bestemming valt en ter compensatie hiervan elders op zijn perceel aan de gronden met de bestemming 'Bedrijf' de bestemming 'Natuur' of een soortelijke bestemming wordt toegekend.

21. De voorzieningenrechter overweegt hierover als volgt.

21.1. De voorzieningenrechter stelt vast dat verzoeker niet heeft betwist dat het gedeelte van het bijgebouw dat buiten het bouwvlak/ bestemmingsvlak valt en de scheidingsmuur zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning zijn gebouwd en in strijd zijn met het bestemmingsplan en dat daarmee sprake is van een overtreding.

21.2. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken, gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan hiervan afzien. Dit kan zich voordoen als er een concreet zicht op legalisatie bestaat. Ook kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie moet worden afgezien.

21.3. De voorzieningenrechter is van oordeel dat geen sprake is concreet zicht op legalisatie. Daartoe overweegt de voorzieningenrechter dat uit vaste rechtspraak van de Afdeling⁶ blijkt dat concreet zicht op legalisatie in verband met een nieuw bestemmingsplan kan worden aangenomen als ten minste een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarbinnen het gebruik, waarop het handhavingsverzoek ziet, past. In dit geval is geen sprake van een ontwerpbestemmingsplan. Verweerder heeft, zo erkent ook verzoeker, bovendien aangegeven niet voornemens te zijn medewerking te verlenen aan legalisatie en zal dus geen positief voorstel daarover doen aan de gemeenteraad. Dat verzoeker (desondanks) een traject in gang heeft gezet waarin de gemeenteraad uiteindelijk gaat beslissen over legalisatie via herziening van het bestemmingsplan, is onvoldoende om nu zicht, laat staan concreet zicht, op legalisatie aan te nemen en dus ook onvoldoende om het bestreden besluit onrechtmatig (of om deze reden onevenredig) te achten. Het betreft immers een onzekere toekomstige gebeurtenis en er zijn onvoldoende aanknopingspunten dat de gemeenteraad medewerking zal verlenen aan de gevraagde legalisatie.

21.4. De voorzieningenrechter is daarnaast van oordeel dat handhavend optreden in dit geval (ook om andere redenen) niet zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat daarvan moet worden afgezien. Daarbij overweegt de voorzieningenrechter dat verweerder in de belangenafweging het algemeen belang heeft betrokken, te weten de handhaving van de regels van de Wabo, en het voorkomen van precedentwerking. Verweerder heeft dit algemeen belang zwaarder mogen laten wegen dat het belang van verzoeker bij het achterwege laten van handhavend optreden. De omstandigheid dat verzoeker niet de bedoeling had buiten het bouwvlak te bouwen, doet aan de aard en de ernst van de overtreding niet af. Gelet op de verleende omgevingsvergunning had het voor verzoeker duidelijk moeten zijn waar het bijgebouw gebouwd had moeten worden. Verzoeker had het bijgebouw in zijn geheel binnen de bestemming 'Bedrijf' moeten bouwen, maar heeft echter 25 m² van dit bijgebouw buiten deze bestemming gebouwd. Dit gedeelte bevindt zich nu binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'

⁶ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1835.

waar een verdere verstening van agrarisch gebied met natuurwaarden door verweerder onwenselijk wordt geacht. Dat handhavend optreden financiële gevolgen voor verzoeker heeft is, zoals blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling⁷, geen grond voor het oordeel dat handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat verweerder daarvan om die reden behoort af te zien. De uitzetfout van verzoekers aannemer is niet aan verweerder te wijten en ligt in de risicosfeer van eiser en komt dan ook voor zijn rekening en risico.

21.5. De voorzieningenrechter is verder niet gebleken dat verweerder in strijd met het fair play-beginsel heeft gehandeld. Verzoeker heeft dit immers niet aannemelijk gemaakt en enkel gesteld dat verweerder bij de besluitvorming partijdig of vooringenomen is geweest.

21.6. Gelet op het voorgaande heft de voorzieningenrechter de schorsing van het bestreden besluit op dit onderdeel (bijgebouw en scheidingsmuur) op en wijst daarmee het verzoek om een voorlopige voorziening voor dit onderdeel alsnog af.

21.7. De voorzieningenrechter ziet in het feit dat de opheffing van de schorsing betekent dat onmiddellijk dwangsommen zullen verbeuren, nu immers de begunstigingstermijn reeds voorbij is, wel aanleiding om de schorsing nog voor korte tijd te laten voortduren, zodat verzoeker de tijd heeft om alsnog aan de last te voldoen. Dat betekent dat de schorsing van het bestreden besluit niet met onmiddellijke ingang wordt opgeheven, maar dat deze nog voor een termijn van vier weken na verzending van deze uitspraak zal voortduren. Deze schorsing ziet ook op het primaire besluit.

21.8. Terzijde merkt de voorzieningenrechter, in het verlengde van hetgeen onder 18.6 is overwogen, op dat voorstelbaar is dat er ruimtelijke winst te behalen is in verkleining van de bedrijfsbestemming ter plaatse en het verwijderen van de verharding in het kader van verzoekers legalisatieverzoek, maar dat het aan verweerder en de gemeenteraad is om daarover een gemotiveerd standpunt in te nemen. Het is in eerste instantie aan verweerder om te bepalen of onder deze omstandigheden (het lopende legalisatieverzoek waarin ruimtelijke winst behaald zou kunnen worden) ook daadwerkelijk zal worden overgegaan tot invordering van verbeurde dwangsommen en daarmee tot effectuering van verwijdering van het bijgebouw en de scheidingsmuur voordat voldoende duidelijkheid bestaat over het standpunt van de gemeenteraad.

Overige gronden van het verzoek

22. Nu het bestreden besluit wat betreft de overtredingen 2, 3b, 4 en 5 geschorst blijft, ziet de voorzieningenrechter geen reden om een oordeel te geven over de hoogte van de dwangsom voor deze overtredingen.

Conclusie

23. Op grond van voorgaande overwegingen is de voorzieningenrechter van oordeel dat er een gerede kans bestaat dat het bestreden besluit wat betreft de overtredingen 2, 3b, 4 en 5 (erfafscheiding, kippenhok, opslag en stalling, oppervlakteverharding) in beroep niet in stand kan blijven. Om die reden en gelet op de belangen van verzoeker bestaat er geen aanleiding om de bij wijze van ordemaatregel getroffen voorlopige voorziening ten aanzien

⁷ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 16 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW5957.

van deze overtredingen op te heffen en blijft het bestreden besluit dus geschorst. Deze schorsing geldt ook voor het primaire besluit en voor zover dat bij de ordemaatregel niet expliciet is uitgesproken, wordt dus ook het primaire besluit geschorst.

24. Voor overtredingen 1 en 3a (bijgebouw en de scheidingsmuur) heft de voorzieningenrechter de getroffen voorlopige voorziening op met ingang van vier weken na verzending van deze uitspraak. Dat betekent dat op dat moment het bestreden besluit weer in werking treedt en verzoeker dus zal moeten voldoen aan de daarin (c.q. in het primaire besluit) voor deze overtredingen opgenomen lasten onder verbeurte van de daarin aangegeven dwangsommen.

25. De voorzieningenrechter merkt tot slot op dat hij afziet van het onmiddellijk uitspraak doen in de hoofdzaak, welke mogelijkheid ter zitting nog open gelaten was, met name gelet op het lopende traject dat eventueel tot legalisatie zou kunnen leiden en waarvan de (voorlopige) uitkomst dan meegenomen kan worden bij de uitspraak op de hoofdzaak. Dit betekent dat partijen in beroep desgewenst nog nadere stukken kunnen inbrengen. Met partijen is besproken dat, gelet op de nu gehouden zitting, een nieuwe zitting in beginsel niet nodig is en dat partijen te zijner tijd in het kader van de behandeling van het beroep gevraagd zal worden of zij gebruik willen maken van hun recht daarover (nader) gehoord te willen worden.

Griffierecht en proceskosten

26. Omdat de voorzieningenrechter het verzoek gedeeltelijk toewijst (c.q. het verzoek in het kader van de ordemaatregel heeft toegewezen en die toewijzing gedeeltelijk handhaaft), bepaalt de voorzieningenrechter dat verweerder aan verzoeker het door hem betaalde griffierecht vergoedt.

27. De voorzieningenrechter veroordeelt verweerder in de door verzoeker gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de voorzieningenrechter op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1518,00 (1 punt voor het indienen van het verzoekschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van € 759,00 en een wegingsfactor 1).

Beslissing

De voorzieningenrechter:

- heft de getroffen voorlopige voorziening niet op, voor zover die betrekking heeft op de overtredingen ten aanzien van de erfafscheiding, het kippenhok, de opslag en stallingsactiviteiten en oppervlakteverharding en bepaalt dat het bestreden besluit ten aanzien hiervan geschorst blijft en dat ook het primaire besluit geschorst wordt;
- heft de getroffen voorlopige voorziening voor het overige op (en wijst dus het verzoek om een voorlopige voorziening ten aanzien hiervan alsnog af);
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 184,00 aan verzoeker te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van verzoeker tot een bedrag van € 1.518,00.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A. Snijders, voorzieningenrechter, in aanwezigheid van mr. A. Kloos, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op: **03 MEI 2022**



rechter

De griffier is verhinderd om de uitspraak te ondertekenen

Afschrift verzonden aan partijen op: **03 MEI 2022**

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak staat geen rechtsmiddel open.