

Voorstel aan de gemeenteraad

Datum besluitvorming college
25 april 2023

Portefeuillehouder
drs. A. Splinter

Datum vergadering
30 Mei 2023

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022

Aan de raad,

Inleiding

Begin 2022 is de gebiedsvisie Bleijenbeek vastgesteld waarmee de instandhouding en verdere ontwikkeling van het gelijknamige landgoed is bepaald. De visie dient te worden vastgelegd in een bestemmingsplan, ter vervanging van het huidige bestemmingsplan uit 1992.

Op 15 december 2022 heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Dit plan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- versterken van het landschappelijk raamwerk;
- omzetten van 4 agrarische bedrijfsbestemmingen naar woonbestemmingen;
- opheffen van 1 agrarische bedrijfsbestemming;
- opheffen van een iv-tak en omschakelen agrarische bedrijfsvoering;
- opnemen van 6 nieuwe ontwikkelvelden voor woningbouw;
- opnemen van een greenkeepersloods voor de golfbaan;
- opnemen van kleinschalige verblijfsrecreatie.

Het plan heeft van 26 januari tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een samenvatting van deze zienswijze is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022. Ook de gemeentelijke reactie is hierin opgenomen. Verder zijn er op het ontwerpbestemmingsplan nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het plan betreft een voornamelijk particuliere ontwikkeling. De gemeentelijke bijdrage kan worden gedekt via de legesverordening. Daarvoor was het niet nodig om voor het plan een anterieure overeenkomst te sluiten.

Conclusie is dat de zienswijze en ambtelijke wijzigingen op enkele kleine onderdelen aanleiding geeft om de toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerp. Voorstel is dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met begroting / coalitieprogramma / speerpunten

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de woonvisie 2017-2021.

De gemeenteraad van Bergen heeft op 12 december 2017 de woonvisie vastgesteld. Alhoewel inmiddels een nieuwe regionale woonvisie is vastgesteld is deze ontwikkeling en de daarin opgenomen uitgangspunten tot stand gekomen in het tijdsgewricht van deze visie. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven richt de gemeente zich sterk op het toevoegen van de juiste woningen (kwalitatieve aanvulling op het bestaande woningaanbod) op de juiste locatie. Dat betekent in de basis dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. herbestemmingsmogelijkheden, invulling 'rotte plekken' bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw). Daarnaast is er ook (beperkt) ruimte voor op kleine schaal toevoegen van een aantal exclusieve en gebiedseigen woonmilieus aan de voorraad. De kleinschaligheid en het respect voor het landschap maken dit woonmilieu tot een aantrekkelijk en exclusief geheel. Vóór alles moet dit woonmilieu duurzaam en zo veel als mogelijk zelfvoorzienend in de energiebehoefte zijn en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De visie spreekt van excellent wonen. De woningen in het plangebied voldoen hier volledig aan.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Regionale woonvisie 2020-2024.

De gemeenteraad van Bergen heeft op 21 september 2020 de regiovisie Wonen vastgesteld. De visie is tot stand gekomen door samenwerking tussen alle acht gemeenten in Noord-Limburg. In

deze visie ligt veel meer de nadruk op de woningbouwopgave in kwalitatieve zin. Het gaat in algemene zin om het bouwen van de juiste woningen op de juiste locaties, op het goede moment. Er zijn géén belemmeringen om kwalitatief goede plannen die voorzien zijn van een deugdelijke onderbouwing te realiseren.

Om in een concrete situatie een goede afweging te kunnen maken, is in de nieuwe regiovisie een nieuwe kwalitatieve richtlijn opgenomen. Belangrijke uitgangspunten in dit verband zijn:

1. toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
2. benutten koppelkansen om ook andere opgaven aan te pakken (bijvoorbeeld het oplossen van leegstand);
3. toevoegen van woningen mag niet leiden tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
4. het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
5. nastreven van sociaal duurzame woonconcepten en aansluiting zoeken bij duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal zijn gesteld;
6. om de acute vraag van vandaag te faciliteren is het mogelijk om (op beperkte schaal) ook starterswoningen toe te voegen.

Dit plan levert in meer of mindere mate aan de punten 2 en 4 een bijdrage.

Het initiatief levert een bijdrage aan het realiseren van ambities uit de omgevingsvisie 2030.

De ambitie is het creëren van een omgeving die voldoende redenen biedt om er te willen wonen, recreëren en werken. Omdat Bergen een groene gemeente is, met een passend woningaanbod, prima bereikbare voorzieningen. Een gemeente waar bewust gebouwd wordt aan een gezonde leefomgeving en een prettig leefklimaat in de dorpen. Deze visie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen. Hiervoor zijn 10 ambities/uitgangspunten beschreven.

1. waterbeheer op maat;
2. voorzieningen bereikbaar houden;
3. verder bouwen aan een gezonde leefomgeving;
4. energie onafhankelijk in 2030;
5. woningvoorraad op maat;
6. versterken natuurwaarden en biodiversiteit;
7. de meest toekomstbestendige gemeente;
8. leefklimaat in de dorpen verbeteren;
9. landschap en Landbouw in balans;
10. kwaliteitsslag en zonering recreatievoorzieningen.

Dit plan levert een bijdrage aan ambities 3, 4, 5, 6, 9 & 10.

Argumenten

Er zijn geen omstandigheden die tot een ander inzicht op het plan leiden.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Als gevolg van de zienswijzen wordt het plan beperkt aangepast. Zie hier voor de zienswijzennota.

Verder zijn er op het ontwerpbestemmingsplan nog de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Aanpassingen toelichting.

Hoofdstuk 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conform de aanpassing in de regels is de toelichting aangepast en is het maximaal aantal vierkante meters per logde verhoogd van 36m² naar 40m² per stuk.

Hoofdstuk 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014.

Kaartbeeld 8 is toegevoegd.

Hoofdstuk 5.7.1 Regelgeving.

De tekst is geactualiseerd.

Hoofdstuk 5.9.1 Regelgeving.

De tekst is geactualiseerd.

Hoofdstuk 5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan.

Vanwege externe werking bij Natura 2000-gebied 'Maasduinen' is tevens bekeken wat de effecten zijn van woningbouw op het natuurgebied. De effecten zijn in tabelvorm beschreven.

Hoofdstuk 5.10.1 Regelgeving.

De tekst is geactualiseerd.

Hoofdstuk 5.12.1 Regelgeving.

De tekst is geactualiseerd.

Hoofdstuk 7.1 Kostenverhaal.

De citeertitel is aangepast van economische uitvoerbaarheid naar kostenverhaal.

Hoofdstuk 7.2.1 Vooroverleg.

De tekst is geactualiseerd.

Hoofdstuk 7.2.2 ontwerpfase.

De tekst is geactualiseerd.

Bijlage 13.

Toegevoegd

Aanpassingen Regels.

Artikel 1 Begrippen.

1.71

De begripsbepaling van lodge is aangevuld met de tekst: 'Het betreft onzelfstandige onderkomens zonder kookvoorzieningen'.

Artikel 3.5.3.a. Veehouderijen.

Aan de regels is toegevoegd de tekst: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – veehouderij' het houden van landbouwhuisdieren niet is toegestaan;'.

Daarmee is geborgd dat de agrarische activiteit in de toekomst niet dichterbij de woonbestemming kan komen, dan feitelijk mogelijk op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is met de betrokkenen afgestemd.

Artikel 6.5.1.d. Recreatie.

Aan de regels is toegevoegd de tekst: 'uit stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j;'.

Hiermee is een extra voorwaarde toegevoegd in het kader van het huidige stikstofregime.

Artikel 8.1.2 specifieke vorm van recreatie - lodges

Het maximaal aantal vierkante meters per lodge verhoogd van 36m² naar 40m² per stuk.

Artikel 8.2.2.c Lodges.

Het maximaal aantal vierkante meters per lodge verhoogd van 36m² naar 40m² per stuk.

Artikel 8.4.1 Ondergeschikte horeca.

Aan de regels is toegevoegd de tekst: 'uit stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j;'.

Hiermee is een extra voorwaarde toegevoegd in het kader van het huidige stikstofregime.

Artikel 13.6.1 Horeca als nevenactiviteit.

Aan de regels is toegevoegd de tekst: 'uit stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j;'.

Hiermee is een extra voorwaarde toegevoegd in het kader van het huidige stikstofregime.

Artikel 13.6.4 Bijzondere huisvesting.

Het artikel vervalt in zijn geheel.

Artikel 20.3 Voorwaardelijke verplichting intrekken varkensrechten.

Dit artikel is in zijn geheel toegevoegd: 'Het verlenen van omgevingsvergunningen voor het oprichten van nieuwe gebouwen en/of bouwwerken binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblifsrecreatie', 'Sport - Golfterrein' en 'Wonen' is pas toegestaan, nadat het vergunningsrecht voor het houden van 367 (vlees)varkens (categorie D3.100) uit de Natuurbeschermingswetvergunning (zaaknr. 2016-0169, kenmerk 2016/34098, d.d. 4 mei 2016) op het adres Bleijenbeek 15A in Afferden (L.) is ingetrokken en dit intrekkingbesluit onherroepelijk is.'

Deze voorwaardelijke verplichting is in overleg met de betrokkenen opgenomen, zie hiervoor ook kopje: Vergunning Bleijenbeek 15a.

Artikel 21.2.1 Voorwaardelijke verplichting inpassing en/of sloop.

De tekst is geactualiseerd.

Artikel 21.3 Voorwaardelijke verplichting intrekken varkensrechten.

Dit artikel is in zijn geheel toegevoegd: 'Het gebruiken van nieuwe gebouwen en/of bouwwerken binnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblifsrecreatie', 'Sport - Golfterrein' en 'Wonen' is pas toegestaan, nadat het vergunningsrecht voor het houden van 367 (vlees)varkens (categorie D3.100) uit de Natuurbeschermingswetvergunning (zaaknr. 2016-0169, kenmerk 2016/34098, d.d. 4 mei 2016) op het adres Bleijenbeek 15A in Afferden (L.) is ingetrokken en dit intrekkingbesluit onherroepelijk is.'

Deze voorwaardelijke verplichting is in overleg met de betrokkenen opgenomen, zie hiervoor ook kopje: Vergunning Bleijenbeek 15a.

Aanpassingen Verbeelding.

- In samenhang met regelaanpassing Artikel 3.5.3.a. is op de verbeelding de aanduiding 'sa-vee' (specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veehouderij) toegevoegd.
- In het ontwerpbestemmingsplan is een gedeelte van het plangebied de aanduiding 'Waarde-Archeologie-4' foutief ingetekend. Dit is nu gecorrigeerd op de verbeelding.

De aanpassingen zijn dermate beperkt dat dit niet leidt tot een wezenlijke aanpassing van het plan. Een hernieuwde inzage termijn is dus niet nodig en het plan kan worden vastgesteld. Ook zijn er geen andere beleidsmatige of wettelijke wijzigingen die de doorgang van het plan belemmeren.

M.e.r -beoordelingsbesluit.

Op 7 juli 2017 is in het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van(m.e.r.) is aangegeven dat de drempelwaarden in onderdeel D (dit betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage indicatief zijn. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Uit de toelichting van het plan Bleijenbeek blijkt dat:

“Omdat in het plangebied sprake is van een vermindering van de agrarische bedrijfsactiviteiten (inclusief bijbehorende afname van de stikstofdepositie) en de nieuwe bebouwing in het plangebied slechts bestaat uit 6 woningen (8 nieuw minus 2 sloop) en maximaal 35 nieuwe recreatieve lodges (dit nog los van het feit dat op 5 locaties de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te vestigen wordt wegbestemd en er functieverandering naar wonen plaatsvindt), is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk.”

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De toelichting van het plan kan worden opgevat als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uw college dient dit wel nog formeel te besluiten.

Vergunning Bleijenbeek 15a.

Zoals genoemd voorziet het bestemmingsplan ook in het opnemen van 6 nieuwe ontwikkelvelden voor woningbouw. Daarvoor is het noodzakelijk dat de iv-tak van het nabijgelegen bedrijf wordt opgeheven. Tussen de initiatiefnemer en ondernemer is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten. Kort gezegd is geregeld dat de agrariër aan de gemeente Bergen verzoekt zijn bestaande vergunning op Bleijenbeek 15-A voor het houden van vleesvarkens en gespeende biggen in te trekken. Nu dat het ontwerp bestemmingsplan in procedure kan, is voor de vergunninghouder voldoende zeker dat het plan in gang wordt gezet. Het verzoek tot intrekking wordt opgestart zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen hebben een uitnodiging ontvangen om hun zienswijze mondeling toe te lichten in de commissie Ruimte en Economie van 10 mei 2023. De initiatiefnemers zijn op de hoogte gesteld van de planning en de concept-beantwoording op de zienswijze.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via een kennisgeving in de Staatscourant, de plaatselijke krant en op internet. De stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Juridische aspecten

Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, conform de in afdeling 3.1 Wro opgenomen regeling, is een bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan is aandacht besteed aan diverse onderwerpen die relevant zijn voor de ruimtelijke onderbouwing. De planregels zijn op maat gemaakt waarbij is aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Na vaststelling van het bestemmingsplan, een taak van de gemeenteraad, wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan tegen het plan. Indien er geen beroep wordt ingesteld tegen het plan, treedt het plan in werking na deze termijn.

De procedure van het bestemmingsplan kan nu vervolgd worden door het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. De stukken daartoe zijn als bijlage toegevoegd.

Financiën / fiscale gevolgen

Anterieuere overeenkomst.

Op grond van art. 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In art 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Het plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 lid 2 sub a Wro.

In dit geval is de gemeentelijke inbreng dusdanig beperkt dat er geen extra kosten worden gemaakt buiten de kosten die via de legesverordening kunnen worden verhaald. De ontwikkeling betekent verder een planologische verbetering te opzichte van het geldende regime. Er is daarom geen planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Voorstel

Wij stellen u voor:

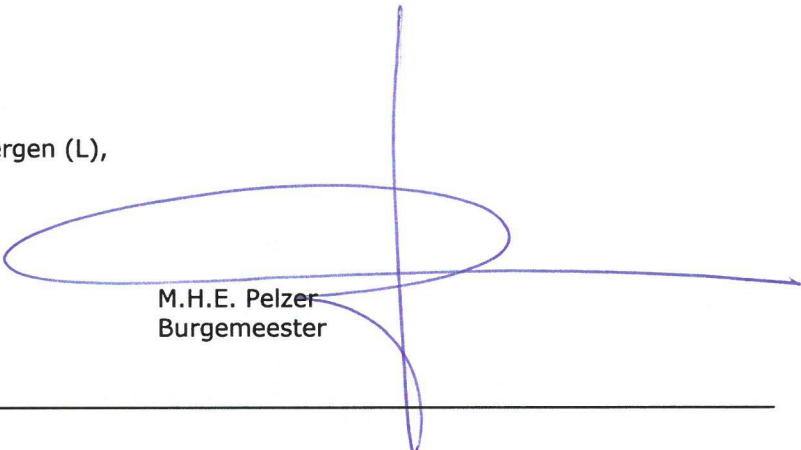
Het bestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022 gewijzigd vast te stellen zoals verwoord in het bijgevoegde besluit.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergen (L),



H.H.M. Timmermans
Secretaris



M.H.E. Pelzer
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan, met bijlagen.
2. Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022, met bijlagen.
3. Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022.

Besluit van de gemeenteraad



Onderwerp Raadsbesluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022.

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 januari 2023, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door iedereen konden worden ingediend;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- dat deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond zijn verklaard en dat naar aanleiding van deze zienswijze de verbeelding en regels van het plan op enkele kleine punten is gewijzigd conform de bijgevoegde Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022;
- Dat het college tevens een aantal wijzigingen heeft doorgevoerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2023;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022' met het IDN nummer 'NL.IMRO.0893.BP22004LB2022BLE-ON01', zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen aangegeven in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Bleijenbeek e.o. 2022' en de door het college doorgevoerde wijzigingen. Het nieuwe IDN nummer wordt: NL.IMRO.0893.BP22004LB2022BLE-VA01.

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

Bergen (L), 30 mei 2023

I.C. van 't Hof
Griffier

M.H.E. Pelzer
Voorzitter

Vastgesteld bij besluit van de Raad
d.d. 30-05'23 nr. 11
Mij bekend
De Griffier,



Legenda

Enkelbestemmingen

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf - Industriezone
- Groen
- Historie
- Natuur
- Recreatie - Verleefrecreatie
- Tuin

Dubbelbestemmingen

- Sport - Colibereen
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Bouwaanduidingen
- specifieke bouwaanduiding - monument
- specifieke bouwaanduiding - 1
- tipgebouwen
- Bouwvlakken
- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- Waarde - Archeologische 2
- Waarde - Archeologische 3
- Waarde - Archeologische 4
- Waarde - Archeologische 5
- Waarde - Archeologische 6
- Waarde - Beschermingszone waterkering
- overige zone - Natuurmonument
- overige zone - archeologische monumenten

Funcieaanduidingen

- bed & breakfast
- bedrijfswoning uitbreiden
- intensieve veehouderij
- parkaanduiding
- recreatievoering
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - conglomeraat
- specifieke vorm van horeca - paviljoen
- specifieke vorm van natuur - kastelruïne
- museum

- specifieke vorm van recreatie - campen/andelaan
- specifieke vorm van recreatie - lodges
- specifieke vorm van sport - greenkeepsboos
- specifieke vorm van verkeer - kapel
- rijbaan
- verkeer/accidentieel
- specifieke vorm van agrarisch uitbreiden - veehouderij
- Overig
- kadestrale ondergrond (juli 2022)



GEMEENTE Bergen

Bestemmingsplan 'Landgoed Bleijenberg' o.o. 2022

verbeelding

1:1000

1:1000

