

Besluit van de gemeenteraad



Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen.

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat de Aijenseweg 7 een unieke locatie is in het Maasdal binnen omdijkt gebied dicht bij de kern Aijen;
- dat de herontwikkeling van de locatie Aijenseweg 7 van agrarisch naar wonen zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, voor reductie van bebouwing en duurzaam gebruik van bestaande bebouwing binnen een historisch bebouwingscluster en bijdraagt aan het behoud van een gemeentelijk monument;
- dat met deze herontwikkeling een unieke woonlocatie ontstaat voorzien van een goede landschappelijke inpassing met een meerwaarde voor de biodiversiteit passend binnen onze Omgevingsvisie Bergen 2030 en ons Landschapsplan Bergen 2013;
- dat het ontwerp bestemmingsplan "Aijenseweg 7 Bergen" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door iedereen konden worden ingediend;
- dat Rijkswaterstaat en Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt en een schriftelijke zienswijze hebben ingediend;
- dat met betrekking tot deze zienswijzen de 'Zienswijzennota Aijenseweg 7 Bergen' is opgesteld;
- dat de Zienswijzennota Aijenseweg 7 Bergen met de Memo Reactie zienswijze deel uitmaken van dit besluit (zie bijlagen);
- dat uit deze zienswijzennota naar voren komt dat beide zienswijzen ontvankelijk zijn;
- dat uit deze zienswijzennota verder naar voren komt dat de zienswijze van RWS gegrond is en dat de toelichting en de verbeelding daarop wordt aangepast;
- dat uit deze zienswijzennota tevens naar voren komt dat de zienswijze van GS deels gegrond is en dat het plan daarom op twee onderdelen is aangepast;
 - Aanpassing van de toelichting ten aanzien van de motivering van het provinciaal belang;
 - Aanpassing van de Bijlage VI Quicksan flora en fauna
- dat er tenslotte aanleiding is voor enkele ambtshalve wijzigingen:
 - Actualiseren van de tekst van de toelichting van het plan naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 01-01-2024.
 - Tekstuele aanpassingen zoals verwoord in bijgevoegd raadsvoorstel (zie bijlage).
 - Aanpassing van de regels van artikel 6 Wonen:
 - Artikel 6.1.1. bij b en c toegevoegd "zonder extra verkeersaantrekkende werking".
 - Artikel 6.2.1. Woningen onder lid b, de bepalingen ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en nieuwbouw komen te vervallen (f en i). Beide zijn bij dit plan overbodig.
 - Artikel 6.2.2. een bepaling voor aaneengebouwde woningen is toegevoegd (c).
 - Artikel 6.4 Afwijken van de gebruiksregels is geheel komen te vervallen (6.4.1. Horeca als nevenactiviteit en 6.4.2. Aan huis verbonden bedrijf en nevenactiviteiten).
 - Aanpassen van het stikstofdepositieonderzoek naar aanleiding van de aanpassing van de regels

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025

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 "Aijenseweg 7 Bergen" met het IDN nummer NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-ON01, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen. Het nieuwe IDN nummer wordt: NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-VA01.

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

Bergen (L), 07 oktober 2025



I.C. van 't Hof
De Griffier



M.H.D. Rauner
De Voorzitter

Bijlagen:

- ♦ Zienswijzennota Aijenseweg 7 Bergen
- ♦ Memo Reactie zienswijze en aanvullende motivatie bestemmingsplan Aijenseweg 7 te Aijen (Bergen)
- ♦ Raadsvoorstel Aijenseweg 7 Bergen

Voorstel aan de gemeenteraad

Datum besluitvorming college
26 augustus 2025

Portefeuillehouder
drs. A. Splinter

Datum vergadering
7 oktober 2025

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen

Aan de raad,

Inleiding

Het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen is opgesteld om de agrarische bestemming te veranderen naar een woonbestemming. Er worden twee schuren gesloopt en de agrarische bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Verder komt er binnen de overgebleven bebouwing (inclusief de 3 aanwezige vakantiewoningen) ruimte voor starters- en levensloopbestendige woningen. Het gaat in totaal om 5 extra woningen.

Huidige bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan Buitengebied 2018, 1e herziening. De bestemming is 'Agrarisch met waarden'.



Binnen deze agrarische bestemming is een bedrijfswoning aanwezig. Daarbij zijn een caravanstalling en 3 vakantiewoningen toegestaan.

Nieuwe bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen krijgt de locatie grotendeels een woonbestemming.

Daarbinnen wordt de agrarische bedrijfswoning een reguliere woning, worden de drie vakantiewoningen omgezet naar reguliere (starters)woningen en worden er in de twee schuren die overblijven nog twee (levensloopbestendige) woningen gerealiseerd.

Een groot deel van het perceel krijgt de bestemming 'Tuin'.

Een klein deel houdt de bestemming 'agrarisch met waarden' en de aanwezige nutsvoorziening wordt positief bestemd.



Relatie met begroting/ coalitieprogramma/ speerpunten

Geen bijzonderheden.

Argumenten

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van deze inzage zijn er twee zienswijzen ingekomen, van Rijkswaterstaat en Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

In de bijlage is de Zienswijzennota Aijenseweg 7 Bergen opgenomen. Hierin een samenvatting van de zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze Rijkswaterstaat (RWS)

De zienswijze van RWS heeft betrekking op het toevoegen van bebouwing aan de woonbebouwing als compensatie van een schuur die gesloopt zal worden (45m²). Uit de zienswijze van RWS blijkt dat dit in strijd is met de Beleidsregels grote rivieren.

Conclusie

Conclusie is dat deze zienswijze ontvankelijk is en gegrond. Op basis van deze zienswijze wordt de toelichting en de verbeelding zodanig aangepast dat duidelijke is deze extra bebouwing niet meer kan worden toegevoegd aan de bestaande bebouwing.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (GS)

De zienswijze van GS heeft in hoofdzaak betrekking op de realisatie van extra woningen in het buitengebied. Dit is in strijd met het provinciaal beleid. Daarbij wordt nog specifiek aangegeven dat GS niet kan instemmen met het omzetten van 3 vakantiewoningen naar 3 (starters)woningen. Ook bevat de zienswijze nog een opmerking over ecologie en over de waterveiligheid.

Centraal binnen het gemeentelijk beleid bij herontwikkeling in het buitengebied staat het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inpassing en/of sloop. De herontwikkeling van de Aijensweg 7 zorgt hiervoor. Het betreft een unieke locatie in het Maasdal omringt door een nieuwe dijk dicht bij de kern Aijen. Hier ligt een kans om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming met reductie van bebouwing en middels een goede landschappelijke inpassing een kwalitatieve meerwaarde te creëren voor de omgeving. Dit sluit goed aan bij ons Landschapsplan Bergen 2013 en levert een positieve bijdrage aan de ambities uit de Omgevingsvisie Bergen 2030. Het omzetten van de 3 vakantiewoningen naar (starters)woningen past binnen ons zoneringsbeleid om recreatieve voorzieningen te concentreren bij Maaspark Well. Ook ontstaat er op deze manier een voor Bergen uniek woonmilieu binnen een van oorsprong historisch bebouwingscluster. Een gemeentelijk monument, de bestaande bedrijfswoning uit 1746, wordt hiermee landschappelijk goed ingepast. Het plan zorgt verder voor een blijvende vermindering van de stikstofuitstoot door het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met een positieve invloed op gezondheid, verbetering van de biodiversiteit en een duurzame invulling van kwalitatief nog goede bestaande bebouwing.

Als we kijken naar het provinciaal beleid zoals dat staat beschreven in de Omgevingsvisie Limburg en Omgevingsverordening Limburg zien we diverse aanknopingspunten om daarbinnen een positieve insteek te kiezen ten aanzien van dit plan. Er is ruimte om voor een unieke locatie als de Aijenseweg 7 een maatwerkoplossing mogelijk te maken zonder een precedent te vormen voor andere initiatieven en zo een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren die ook passend is binnen het provinciaal beleid. In de bijgevoegde 'Zienswijzennota Aijenseweg 7 Bergen' met de bijbehorende memo 'Reactie zienswijze en aanvullende motivatie bestemmingsplan Aijenseweg 7 te Aijen (Bergen)' is dit uitgebreid uitgewerkt en gemotiveerd.

Hierover zijn we ambtelijk en bestuurlijk in overleg getreden met de provincie. Helaas is het niet gelukt om hierover nader tot elkaar te komen. Ook een locatiebezoek van gedeputeerde Theuns op 7 mei 2025 heeft geen passende opening tot een oplossing geboden. De initiatiefnemers waren nog wel bereid om te praten over eventuele aanpassingen van het plan, maar dit heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd. Het is, ondanks de inbreng van diverse argumenten, niet gelukt om een oplossing te bedenken anders dan volledig tegemoet te komen aan de inhoud van de zienswijze. Ondanks de zienswijze van GS zien we de herontwikkeling van de het plan Aijensweg 7 nog steeds als een voor Bergen kwalitatief goede ruimtelijke ontwikkeling. In overleg met de initiatiefnemers is er dan ook voor gekozen om de procedure te vervolgen.

Conclusie

Op basis van de zienswijzennota met aanvullende memo wordt geconcludeerd dat de zienswijze van GS ontvankelijk is en gedeeltelijk gegrond. De toelichting van het plan is aangepast ten aanzien van de motivering van de provinciale belangen en bijlage VI de quickscan flora en fauna is aangepast naar aanleiding van de geplaatste opmerkingen zoals die zijn weergegeven in de zienswijzennota. Verder geeft de zienswijze van GS geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

Er is aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen van het plan. Een extra check van het ontwerpbestemmingsplan heeft enkele foutjes aan het licht gebracht. Tevens zijn recente ontwikkelingen aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn ten tijde van het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan enkele kanttekeningen geplaatst bij het plan. Deze hadden betrekking op de waterparagraaf en enkele civiele aandachtspunten (bluswatervoorziening, rioolgemaal en de toegangsweg).

Civiele aandachtspunten

De bluswatervoorziening kan worden gerealiseerd door de aanwezige geboorde put op het terrein aan te passen. De initiatiefnemer zal dit zelf bekostigen. Er is op het terrein al een klein rioolgemaal aanwezig. Als het nodig is om deze voorziening aan te passen zal de initiatiefnemer dit op eigen kosten uitvoeren. De toegangsweg naar deze locatie kan gezien worden als een lange oprit die alleen gebruikt wordt door de bewoners. De weg is vrij smal, maar recht en overzichtelijk. Er zijn enkele plekken beschikbaar om elkaar te passeren. Er zijn verder geen aanpassingen nodig. Dit is verwerkt in de toelichting van het plan.

De civiele aandachtspunten zijn oplosbaar op kosten van de initiatiefnemer en vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

Hieronder een overzicht van de ambtshalve aanpassingen:

Toelichting

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. In Hoofdstuk 1 is in de inleiding extra uitleg toegevoegd zodat wetten waarnaar verwezen wordt beter kunnen worden gevonden.

De waterparagraaf is op ondergeschikte onderdelen nog tekstueel aangepast en nu akkoord.

Ten aanzien van de hierboven genoemde civiele aandachtspunten zijn ter verduidelijking enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting.

Tevens is in de inleiding de beschrijving van het project aangescherpt. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving verduidelijkt en een afbeelding toegevoegd met de te slopen bebouwing en verharding. Ook paragraaf 3.2 Landschappelijke inpassing is aangevuld met twee afbeeldingen. In hoofdstuk 4 is de motivering ten aanzien van het provinciaal beleid (de omgevingsvisie en de omgevingsverordening) aangescherpt naar aanleiding van de zienswijze van GS. Verder is in dit hoofdstuk ook de tekst over de regionale woonvisie en het gemeentelijk beleid (Omgevingsvisie Bergen 2030) nog aangevuld. In hoofdstuk 5 zijn naast enkele kleine tekstuele wijzigingen ook de opmerkingen van de Veiligheidsregio Limburg Noord verwerkt en is ook de motivering ten aanzien van 'bedrijven en milieuzonering' verduidelijkt. Tenslotte zijn er in de waterparagraaf en in hoofdstuk 6 nog enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd. In hoofdstuk 6 is er tekst over de ingediende zienswijzen toegevoegd.

Regels

De regels van Artikel 6 Wonen zijn als volgt aangepast:

- Artikel 6.1.1. bij b en c toegevoegd "zonder extra verkeersaantrekkende werking".
- Artikel 6.2.1. Woningen onder lid b, de bepalingen ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en nieuwbouw komen te vervallen (f en i). Beide zijn bij dit plan overbodig.
- Artikel 6.2.2. een bepaling voor aaneengebouwde woningen is toegevoegd (c).
- Artikel 6.4 Afwijken van de gebruiksregels is geheel komen te vervallen (6.4.1. Horeca als nevenactiviteit en 6.4.2. Aan huis verbonden bedrijf en nevenactiviteiten). Het betreft activiteiten die voor extra verkeer zorgen en derhalve een toename van de stikstofuitstoot.

Bijlage

Het stikstofdepositieonderzoek is aangepast. De aanpassingen voor de regels voor Wonen beperken namelijk het aantal verkeersbewegingen en dus ook de stikstofuitstoot.

Lange doorlooptijd van het plan

Het is vrij uitzonderlijke dat het zo lang duurt voor een bestemmingsplan van ontwerp naar vaststelling kan worden gebracht. Bij dit plan is dit voornamelijk veroorzaakt door de ingediende zienswijze van GS. Het komt weinig voor dat we te maken krijgen met een zienswijze van GS. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn we ambtelijk en bestuurlijk met de provincie in overleg getreden. Dit is moeizaam verlopen en heeft uiteindelijk ook niet tot een concrete oplossing geleid. Naast de bezwaren zoals die staan weergegeven in de zienswijze is de provincie bang dat er een precedentwerking uit zal gaan van het verlenen van medewerking aan dit plan. Hierover verschillende we van mening. De locatie Aijenseweg 7 is in onze gemeente, en wij denken ook in de provincie Limburg, een unieke locatie. In de zienswijzennota in de bijlage wordt dit nog nader onderbouwd.

Er heeft ook afstemming plaatsgevonden met de initiatiefnemers van het plan. Het risico ligt immers bij hen. Door de grotere onzekerheid die er nu is ontstaan over een goede afloop van de procedure, de langere doorlooptijd en ook de forse investeringen die er door hen al zijn gedaan was er bij de initiatiefnemers grote twijfel over het doorzetten van de procedure.

Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er in overleg met de initiatiefnemers is afgesproken dat we als gemeente de kosten die er nog gemaakt moeten worden voor de vaststelling voor onze rekening nemen. Onder het kopje 'Financien' is dit verder toegelicht.

Tenslotte is, alles overwegende, besloten om de procedure ondanks de ingediende zienswijze van GS het plan toch door te zetten. Vanuit het gemeentelijk beleid zien we de herontwikkeling van de

locatie Aijenseweg 7 als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zien we ook mogelijkheden binnen het beleid van de provincie om een positieve insteek te kiezen en een maatwerkoplossing te faciliteren zonder dat er een precedentwerking vanuit gaat. Het gaat hier immers om in veel opzichten unieke locatie.

Communicatie

RWS en GS zijn op de hoogte gebracht van de concept reactie over hun zienswijze. Zij zijn uitgenodigd om hierover een mondelinge toelichting te geven bij de vergadering van de commissie Ruimte en Economie op 17 september 2025.

De gewijzigde vaststelling van het plan wordt bekend gemaakt via een kennisgeving in het Gemeenteblad en de gemeentepagina in de Maasduinen Courant. De stukken liggen vervolgens ter inzage in het gemeentehuis en worden tevens digitaal beschikbaar gesteld via Regels op de kaart (dit is de opvolgen van www.ruimtelijkeplannen.nl).

Juridische aspecten

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 onderbouw. De planregels zijn op maat gemaakt waarbij is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied 2018-1e herziening.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 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 na deze termijn in werking.

GS kan ook tegen het plan in beroep gaan, maar kan ook een reactieve aanwijzing geven (art 3.8, zesde lid, Wro). Het onderdeel waarop die aanwijzing betrekking heeft treedt dan vooralsnog niet in werking. Dit is een zwaar instrument van GS waarvoor een dubbele motiveringsplicht geldt. In de eerste plaats moet worden gemotiveerd welke provinciale belangen het geven van een reactieve aanwijzing noodzakelijk maken. In de tweede plaats moet worden gemotiveerd welke feiten, omstandigheden en overwegingen aan de aanwijzing ten grondslag liggen die de provincie beletten het betrokken belang met andere aan hen toekomende bevoegdheden te beschermen. Tegen een reactieve aanwijzing kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Grondexploitatie/ Planschade

De Wet ruimtelijke ordening bevat in afdeling 6.4 regels inzake de grondexploitatie. Uitgangspunt is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen, als er in dit bestemmingsplan nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Het exploitatieplan is een instrument waarmee het gemeentebestuur bepaalde kosten die worden gemaakt, kan verhalen op de initiatiefnemer. In dit bestemmingsplan is echter geen sprake van kosten die verhaald moeten worden. Daarom is er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Wel is er besloten met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aan te gaan. Deze is inmiddels ondertekend (zie bijlage).

Omgevingswet en Omgevingsplan Bergen (L)

Voor onderhavig plan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpplan ter inzage gelegd. Ingevolgde artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het plan van kracht is.

Het plan wordt, zodra het van kracht is, ingevolge artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan.

Financiën/ fiscale gevolgen

Dit plan heeft beperkte financiële gevolgen.

De kosten voor de benodigde aanpassingen om het plan tot vaststelling te brengen zijn voor de gemeente. Dit houdt verband met de lange looptijd en de onzekerheid die er is door de ingediende zienswijze van GS. Deze kosten á ca 3.500 euro komen ten laste van de post 'planologie'.

Eventuele planschade die voortkomt uit dit initiatief komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er ligt een getekende planschadeovereenkomst.

Voorstel

Wij stellen u voor:

Het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergen (L),



H.H.M. Timmermans
De Secretaris



M.H.D. Rauner
De Burgemeester

Bijlage(n)

Bestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen (Toelichting, Regels en Verbeelding) met alle bijlagen.

Zienswijze Rijkswaterstaat (anoniem)

Zienswijze Gedeputeerde Staten provincie Limburg (anoniem)

Zienswijzennota Aijenseweg 7 Bergen

Memo Reactie zienswijze en aanvullende motivatie bestemmingsplan Aijenseweg 7

Ondertekende planschadeovereenkomst (anoniem)

Concept raadsbesluit Aijenseweg 7 Bergen

Zienswijzennota
Aijenseweg 7 Bergen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Aijenseweg 7 Bergen heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan regelt de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij er binnen de bestaande bebouwing 3 vakantiewoningen worden omgezet naar 3 (starters)woningen, de bedrijfswoning een reguliere woonbestemming krijgt en er in de bestaande bijgebouwen nog 2 (levensloopbestendige) woningen bij komen. De ligboxenstal van 500 m² en een schuur van 45 m² worden gesloopt.

De agrarische bestemming wordt herzien naar een woonbestemming omringt door een tuin en voorzien van een landschappelijke inpassing.

Rijkswaterstaat en Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben over dit plan een zienswijze ingediend. De reactie van Rijkswaterstaat is gedateerd op 23 januari 2024 en is binnengekomen op 24 januari 2024. Door de provincie is eerst een pro forma zienswijze ingediend per brief van 29 januari 2024, ingekomen op 31 januari 2024. Er is een termijn gesteld voor het indienen van een inhoudelijke aanvulling tot 1 maart 2024. De reactie van de provincie is gedateerd op 28 februari 2024 en ingekomen op 1 maart 2024.

Ontvankelijkheid

Beide zienswijzen zijn op tijd binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze Rijkswaterstaat (verder RWS)

RWS geeft aan dat met de herziening van dit plan de oppervlakte van het schuurtje (45 m²) met de functie voederopslag wordt toegevoegd aan de woonbebouwing. Dit is echter in strijd met de regels van RWS.

Het plangebied is gelegen in het rivierbed van de Maas. De Beleidslijn grote rivieren is ter plaatse van toepassing en werkt door in het ruimtelijk spoor in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en in het waterspoor in de Beleidslijn grote rivieren. Op grond van de bijbehorende kaarten is het plangebied gelegen in het stroomvoerend deel van het rivierbed/stroomvoerend regime.

In de plantoelichting is aangegeven dat de functieverandering (grotendeels) plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Op grond van de handreiking behorende bij de Beleidsregels grote rivieren mag bij sloop en vervanging echter geen functieverandering (van niet-wonen naar wonen) plaatsvinden. Dit betekent in onderhavig plan dat de oppervlakte van het schuurtje niet toegevoegd kan worden aan de woonbebouwing.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied Aijenseweg 7 bestaat uit twee onderdelen. Op de onderstaande afbeelding rechts het deel met de bestaande bedrijfswoning en gebouwen waar binnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het linkse deel is de locatie waar de schuur staat waar RWS een zienswijze over heeft ingediend. Het gaat om een schuur die gesloopt zal worden.



Zoals op de bovenstaande luchtfoto te zien is gaat het om een vrijstaande schuur die zo op het eerst oog geen verbinding heeft met de locatie Aijenseweg 7. De schuur ligt los van de overige bebouwing die zich concentreert rond de bedrijfswoning Aijenseweg 7.

Het slopen van deze losstaande schuur zien we als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook zien we dit als een positieve ontwikkeling binnen het stroomvoerend rivierbed. Het stroomvoerend en bergend vermogen van het gebied zal verbeteren door de sloop van deze schuur. Het gebied ligt overigens wel binnendijs en loopt dus niet onder bij hoog water.

Er is gekozen voor het toevoegen van de oppervlakte van deze schuur aansluitend aan de woonbebouwing (woning 5). Met het realiseren van woningen binnen de bestaande bebouwing was er nog behoefte aan inpanidige bergruimte en de gedachte was dat er met het slopen van de vrijstaande schuur nog ruimte zou ontstaan voor extra bebouwing.

Locatie extra bebouwing ten westen van woning 5



Uit de zienswijze van RWS blijkt nu dat deze ruimte er niet is en dat dit ook in strijd is met de Beleidsregels grote rivieren. Bij sloop en vervanging mag geen functieverandering (van niet-wonen naar wonen) plaatsvinden. Daar is nu wel sprake van.

Dit betekent dat er op deze locatie geen mogelijkheid is om na sloop van de betreffende schuur deze ruimte toe te voegen aan de bestaande bebouwing om die te kunnen gebruiken als bergruimte. Het schrappen van deze mogelijkheid is echter geen belemmering voor een goede invulling van de woonbestemming op deze locatie. De bestaande bebouwing waar woning 5 in gerealiseerd zal worden is omvangrijk genoeg (ca 225 m²) en ook nog voorzien van een kap. Binnen deze oppervlakte is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van een (levensloopbestendige) woning met voldoende bergruimte.

Het is dan ook mogelijk en niet bezwaarlijk om tegemoet te komen aan de zienswijze van RWS.

Het plan zal hier dan ook op worden aangepast. Het bouwvlak op de verbeelding wordt verkleind en de toelichting wordt aangepast.

Inhoud zienswijze Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (verder GS)

Voorgeschiedenis

In de zienswijze geeft GS aan dat het plan, zonder vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is aangeboden. Dit overleg had volgens GS wel plaats moeten vinden. Omdat er ook verder geen afstemming heeft plaatsgevonden ziet GS zich nu genoodzaakt om een zienswijze in te dienen.

GS heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat geeft aanleiding om een zienswijze in te dienen op de onderdelen Wonen/ recreatie en Ecologie

Wonen/ recreatie

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning is volgens de Omgevingsvisie Limburg en de vigerende Omgevingsverordening Limburg in beginsel toegestaan. Met het voorstel om drie vakantiewoningen om te zetten naar drie reguliere woningen kan GS niet instemmen.

Ook de realisatie van reguliere woningen op de betreffende locatie in het buitengebied achten GS niet aanvaardbaar. In de Omgevingsvisie Limburg is in Hoofdstuk 3 inzake de Limburgse principes een algemene zonering opgenomen dat in het kader van het principe "meer stad, meer land". Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied.

In Hoofdstuk 5.3 "Waar kiezen wij voor?" is dit eveneens opgenomen. Voorliggend plan verdraagt zich niet met dit uitgangspunt.

Om diezelfde reden vindt GS het voornemen om een vrijstaande woning en een levensloopbestendige woning te realiseren binnen de bestaande schuren niet passend binnen het provinciaal beleid.

Ecologie

Verder wil GS nog het volgende meegeven voor het geval er aanpassingen aan de bestaande bebouwing plaatsvinden in het kader van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Het is aan de gemeenteraad om in redelijkheid een afweging te maken of de soortenbescherming op voorhand de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Als op voorhand in redelijkheid moet worden vastgesteld dat er geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden verleend, dan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

GS verzoekt ons om bij de planvaststelling van dit plan rekening te houden met deze zienswijze.

Afstemming zienswijze

Naar aanleiding van deze inhoudelijk summiere reactie heeft er ambtelijk nog nadere afstemming plaats gevonden over de inhoud van deze zienswijze. Tevens is er een memo met onze reactie op de zienswijze en aanvullende onderbouwing aangeleverd. Deze is toegevoegd in als bijlage.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze van GS heeft betrekking op vier onderdelen:

- ❖ *Voorgeschiedenis*
- ❖ *Wonen/ recreatie*
- ❖ *Ecologie*
- ❖ *Waterveiligheid/ overstromingskansgebied*

❖ **Voorgeschiedenis**

Het plan is in tegenstelling tot wat GS aangeeft wel voorgelegd aan de provincie. Inderdaad niet via de officiële route, maar wel conform werkafpraak met de provinciale rayonplanoloog. Het conceptplan is op 10 oktober 2023 ambtelijk gedeeld met de rayonplanoloog. Hierop is echter nooit een reactie ontvangen. Er is destijds vanuit gegaan dat het plan ambtelijk akkoord was.

❖ **Wonen/ recreatie**

Uit de zienswijze van GS blijkt allereerst dat het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning volgens de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg in beginsel is toegestaan. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning Aijenseweg 7 naar een reguliere woning staat dan ook niet ter discussie. Het is dan ook niet nodig hier nader op in te gaan.

Omzetten recreatiewoningen naar reguliere woningen

GS heeft problemen met het omzetten van drie vakantiewoningen naar drie reguliere woningen.

Daarbij wordt niet specifiek gemotiveerd waarom dat precies het geval is.

Hoewel er in de zienswijze over dit onderdeel niet specifiek wordt verwezen naar een artikel uit de provinciale Omgevingsverordening gaan we er toch vanuit dat GS erop doelt dat er strijdigheid is met deze verordening.

In paragraaf 2.5 van de Omgevingsverordening 2014 'Bewoning van recreatieverblijven' bevat artikel 2.5.1 een verbod tot het wijzigen van de bestemming. Volgens dit artikel is het niet toegestaan om de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt.

In de toelichting van paragraaf 2.5 wordt gemotiveerd waarom dit het geval is.

Belangrijke reden is het tegengaan van permanente bewoning op recreatieterreinen. Als een deel van de recreatieverblijven op een recreatieterrein wordt gebruikt voor wonen of wanneer er een omvorming naar wonen plaatsvindt, leidt dat tot ongewenste toevoegingen aan de woningmarkt. Verder heeft dat tot gevolg dat er weer nieuwe recreatieverblijven bij zullen komen en leidt het tot ongewenste verstening van het buitengebied.

Dit is beleid waar we als gemeente Bergen achter staan. Ook wij werken niet mee aan de omzetting van recreatiewoningen op recreatieterreinen. Ons Omgevingsplan (geldende bestemmingsplannen) laat dit niet toe. Daarnaast hanteren we in onze Omgevingsvisie Bergen 2030 een zoneringsbeleid, waarbij voor recreatiewoningen is aangegeven dat die worden geconcentreerd binnen het gebied Maaspark Well. Het wegbestemmen van de recreatiewoningen binnen het plan Aijenseweg 7 past binnen het gemeentelijk beleid.

Bij de Aijenseweg 7 is geen sprake van recreatiewoningen op een recreatieterrein. Het betreft geen grootschalige omvorming van een recreatieterrein zoals artikel 2.5.1 tegen wil gaan. Het gaat enkel om 3 recreatiewoningen die hier als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf in het verleden zijn opgericht en vergund. In hoofdzaak betreft het in dit geval het omvormen van een agrarische bestemming naar een woonfunctie. Er is dus geen sprake van het omzetten van een recreatieve bestemming, maar juist van een zorgvuldig ruimtegebruik middels hergebruik en afname van bestaande bebouwing. Er is ook geen sprake van ongewenste extra verstening van het buitengebied, maar juist sloop en dus afname van bebouwing.

Wat ons betreft is dit een uitstekende locatie om hier de vakantiewoningen om te zetten naar reguliere woningen en zo te voorzien in de vraag naar (starters)woningen.

Gezien het bovenstaande hebben wij voldoende gemotiveerd waarom op deze locatie het mogelijk is medewerking te verlenen aan de herbestemming van de aanwezige vakantiewoningen. De uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie en -verordening worden hiermee geen geweld aangedaan.

Toevoegen woningen in het buitengebied

Verder geeft GS in de zienswijze aan dat de realisatie van reguliere woningen op deze locatie in het buitengebied niet aanvaardbaar is. Dit is volgens GS in strijd met het principe "meer stad, meer land" uit Hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie Limburg Hoofdstuk 5.3 "Waar kiezen wij voor", waarin dit eveneens is opgenomen. Om deze reden vindt GS het realiseren van een vrijstaande woning binnen de bestaande bebouwing ook niet passend binnen het provinciaal beleid. Ook hierbij is geen nadere inhoudelijke motivering aanwezig.

Belangrijkste bezwaar van GS tegen dit plan is gelegen in het feit dat het gaat om het toevoegen van woningen in het buitengebied.

Voorop staat dat het binnen onze gemeente ook niet gebruikelijk is dat we woningen toevoegen in het buitengebied. Veel verzoeken hiertoe worden aan de voorkant al afgewezen en bereiken dan ook niet de fase van een daadwerkelijk plan. Voor deze unieke locatie is echter, na afweging van alle

belangen die hier meespelen, de keuze gemaakt om maatwerk te leveren en na sloop van bebouwing mee te gaan in de wens om hier enkele woningen binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken waarbij de agrarische bestemming duurzaam komt te vervallen door een herziening van het bestemmingsplan. Het plan past binnen onze Omgevingsvisie Bergen 2030. Dit is verder uitgewerkt in de bijgevoegde memo "Reactie zienswijze en aanvullende motivatie bestemmingsplan Aijenseweg 7 te Aijen (Bergen) van 28 maart 2024 (verder memo).

De situatie aan de Aijenseweg betreft een zeer kleinschalig initiatief waarbij er 5 woningen aan de totale woningvoorraad van Bergen worden toegevoegd. Hiermee creëren we een unieke woonlocatie passend binnen ons woningbouwprogramma. De locatie ligt in het Maasdal en beschikt over een nieuwe dijk. Er zijn echter geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor de kern Aijen. Op deze locatie doet zich nu de kans voor om binnen de mogelijkheden die RWS biedt een agrarisch erf te transformeren en te voorzien in een woonbehoefte.

Gezien de unieke ligging en kenmerken zijn er geen zorgen over dat dit een precedent zou kunnen vormen voor andere locaties binnen onze gemeente.

Centraal binnen het gemeentelijk beleid staat het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inpassing en/of sloop. Op deze locatie wordt gesloopt en treedt middels een goede landschappelijke inpassing een landschappelijke kwaliteitsverbetering op. Dit sluit aan bij het Landschapsplan Bergen 2013.

De Aijensweg 7 is een bijzondere locatie met een beschermd gemeentelijke monument (de bestaande bedrijfswoning) uit 1746. Daarbij maakt deze woning maakt deel uit van een historisch bebouwingscluster bestaande uit Klein Vorsthoff en Groot Vorsthoff.

In ons landschapsplan heeft deze locatie een aparte aanduiding gekregen. Het betreft een boerderij/hoeve van voor 1810 met een erf opgenomen als voorbeeld. Het belang en behoud van dit erf wordt hierdoor verder onderschreven. De landschappelijk inpassing die bij dit plan hoort zorgt ervoor dat de beoogde kwaliteit van deze locatie wordt versterkt en op lange termijn kan worden behouden.

We willen nogmaals benadrukken dat wij kansen zien voor het creëren van een unieke woonlocatie dicht bij de kern Aijen, waar de mogelijkheden om te bouwen door de ligging ten opzichte van de Maas zeer beperkt zijn en zien we kansen voor een flinke reductie van de bebouwing, vermindering van de stikstofuitstoot met een positieve invloed op de gezondheid, het verbeteren van de biodiversiteit en het duurzaam gebruik van een deel van de bebouwing. Dit plan levert een positieve bijdrage aan het realiseren van de ambities uit onze Omgevingsvisie Bergen 2030 (zie ook verdere uitwerking in de memo).

Belangrijkste conclusie over deze locatie is dat we vanuit ons eigen gemeentelijk beleid deze ontwikkeling zien als een goede ontwikkeling binnen onze eigen gemeente/gemeenschap.

*Ons inziens zijn er voldoende aanknopingspunten aanwezig om een positieve insteek te kiezen voor dit plan. Het is naar onze mening niet noodzakelijk dat de Omgevingsvisie Limburg hier zeer strikt wordt geïnterpreteerd. Er staat onder andere in Hoofdstuk 3 paragraaf 3.1 dat in het kader van het principe "meer stad, meer land" nieuwe stedelijke ontwikkelingen **in principe** thuishoren in bestaand bebouwd gebied.*

Deze formulering laat, uiteraard mits goed onderbouwd, ruimte om maatwerk te leveren. Bij de herontwikkeling van de locatie Aijenseweg 7 hebben wij gebruik gemaakt van deze mogelijkheid tot maatwerk. Dit hebben wij inmiddels nader gemotiveerd in de toelichting van het plan. Op deze unieke

locatie van een historisch bebouwingscluster is nu een kans om de bebouwing te reduceren, de overgebleven bebouwing een goede toekomstbestendige functie te geven, een gemeentelijk monument duurzaam te behouden en ook landschappelijk meerwaarde te geven door een goede landschappelijke inpassing met meerwaarde voor de biodiversiteit. Er is geen sprake van extra versterking, want de woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en we creëren een bijzonder woonmilieu met een combinatie van levensloopbestendige en starterswoningen op deze karakteristieke locatie dicht bij de kern Aijen. Hier ontstaat, met name door de combinatie met de kleinere (starters) woningen, een bijzonder woonmilieu. We gaan op deze locatie zorgvuldig om met de bestaande ruimte en versterken met dit plan de bestaande bebouwing.

Over de meerwaarde van dit plan zijn we in gesprek gegaan met de provincie. In diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de provincie is geprobeerd om nader tot elkaar te komen en een oplossing te bedenken. Ook heeft er op 7 mei 2025 door Gedeputeerde Theuns nog een locatiebezoek plaats gevonden. De initiatiefnemers hebben ook aangegeven dat ze bereid zijn om mee te denken in het aanpassen van hun plannen. Dit alles heeft echter geen positief resultaat opgeleverd. Er is tijdens de diverse overleggen geen enkele opening geboden om het plan, op een voor beide partijen aanvaardbare manier, aan te passen of om hier onder bepaalde voorwaarden tot een maatwerkoplossing te komen. We blijven ondanks dat dit plan toch zien als een goede ruimtelijke ontwikkeling voor deze locatie. In overleg met de initiatiefnemers is er dan ook voor gekozen om de procedure te vervolgen.

❖ **Ecologie**

Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de achtergrond van de opmerking ten aanzien van het onderwerp Ecologie voortkomt uit inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van de quickscan flora en fauna.

- *De quickscan sluit het voorkomen van soorten al uit zonder nader onderzoek te hebben uitgevoerd, zoals bij huismus en steenuil is gedaan. Daarnaast is het potentieel voorkomen van te verwachten soorten zoals gierzwaluw of boerenzwaluw niet benoemd.*
- *De onderbouwing voor het uitsluiten van soorten zoals vleermuizen is aan de matige kant. Vleermuizen kunnen ook achter dakgoten en gevelbetimmering zitten. Als ergens een locatie vrij is van tocht, dan kan dat al leiden tot geschikt klimaat.*

Deze opmerkingen zijn teruggelegd bij het bureau dat de quickscan heeft uitgevoerd. De quickscan is op onderdelen aangevuld. In bijlage VI bij het plan is het aangepaste rapport opgenomen (Exlan, d.d. 22 juli 2025, Nr E.00005214).

De aanwezigheid van de gierzwaluw wordt op basis van het onderzoek uitgesloten. Voor de boerenzwaluw en de huiszwaluw zijn de aanwezige stallen niet geschikt. Sporen van deze dieren zijn op de locatie ook niet aangetroffen. Ook niet bij het woonhuis.

Het plangebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen. De beschrijving van het onderzoek naar vleermuizen is aangescherpt. Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

Op basis van deze quickscan kan in redelijkheid de afweging worden gemaakt dat de soortenbescherming op voorhand de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

❖ **Waterveiligheid / overstromingskansgebied**

Ten aanzien van Waterveiligheid / overstromingskansgebied merkt de provincie “wellicht ten overvloede” nog op dat het plangebied is gelegen in ‘Overstromingskansgebied B’, met een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar als omgevingswaarde, dienen de initiatieven op deze locatie afgestemd te worden met het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat.

Er is voor dit bestemmingsplan afgestemd met Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Op een specifiek onderdeel is er door Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend. Hierboven is al is aangegeven dat we tegemoetkomen aan deze zienswijze. Hier ligt dus verder geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Vanuit ons eigen beleid en hoe wij aankijken tegen de mogelijke invulling van deze unieke locatie zien wij voldoende aanleiding om het plan in zijn huidige vorm te handhaven en derhalve niet volledig gehoor te geven aan de zienswijze van GS.

De zienswijze van GS geeft wel aanleiding om de quickscan flora en fauna aan te passen. De aangevulde versie van het rapport is als bijlage VI bij de stukken gevoegd. Daarnaast is de toelichting van het plan aangevuld ten aanzien van de provinciale belangen. Deze zijn duidelijker benoemd en er is duidelijker onderbouwd waarom we deze ontwikkeling zien als een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling. De toelichting van het plan is hierop aangepast.

De zienswijze geeft verder voor de regels of verbeelding geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

Bijlagen:

- ◆ Zienswijze van RWS 23 januari 2024 (ingekomen op 24 januari 2024)
- ◆ Pro forma zienswijze van GS 29 januari 2024 (ingekomen op 31 januari 2024)
- ◆ Zienswijze van GS 28 februari 2024 (ingekomen op 1 maart)
- ◆ Memo Reactie zienswijze en aanvullende motivatie Aijenseweg 7 te Aijen (Bergen) 28 maart 2024

Memo

Reactie zienswijze en aanvullende motivatie bestemmingsplan Aijenseweg 7 te Aijen (Bergen)

Aan [REDACTED]
Van [REDACTED]
Datum 28 maart 2024
Over Zienswijze provincie inzake bestemmingsplan Aijenseweg 7 .

Aanleiding

Aanleiding van dit stuk is de zienswijze van de provincie van 28 februari 2024 over het ontwerp bestemmingsplan Aijenseweg 7 in de gemeente Bergen.

Het plan Aijenseweg 7 herzielt de agrarische bestemming van het perceel naar een woonbestemming en zorgt dat het gekoppelde agrarisch bouwvlak vervalt. Verder zorgt dit plan voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning, de omzetting van 3 vakantieappartementen naar 3 starterswoningen en de realisatie van 1 levensloopbestendige en 1 vrijstaande woning binnen de bestaande bebouwing. Zie afbeelding hieronder.



Als we afgaan op de inhoud van de zienswijze dan lijkt alleen de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning te passen binnen het provinciale beleid. Voor de overige woningen geeft u aan dat die niet passend zijn binnen het provinciaal beleid.

Tenslotte wordt er ten aanzien van het aspect ecologie nog meegegeven dat het aan de gemeenteraad is om in redelijkheid een afweging te maken of de soortbescherming op voorhand de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Als op voorhand in redelijkheid

moet worden vastgesteld dat er geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden verleend, dan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Met name het eerste deel van de zienswijze baart ons zorgen. Wij zien op deze locatie met dit plan mogelijkheden voor een integrale duurzame kwaliteitsverbetering. Een integrale afweging over dit plan zien we helaas niet terug in de tekst van deze zienswijze.

Via deze reactie geven we u dan ook graag een extra motivatie mee over dit plan.

Voorgeschiedenis

In de zienswijze is onder het kopje voorgeschiedenis aangegeven dat over dit plan geen afstemming met de provincie heeft plaatsgevonden. Dit is echter niet correct.

Op 10 oktober 2023 is de opzet van dit plan via de mail gedeeld met de provincie (rayonplanoloog [REDACTED]). Wij hebben hierover echter geen reactie meer ontvangen.

Als we op dat moment hier wel een reactie over hadden ontvangen was er nog tijd geweest om de informatie die we nu delen uit te wisselen, overleg te voeren en eventueel het plan daarop aan te passen of andere maatregelen te nemen.

Om deze reden dan ook extra het verzoek om nu nog wel serieus naar dit stuk te kijken, intern af te stemmen en hierop te reageren of naar aanleiding hiervan nader in overleg te treden.

Procedure

Op 20 december 2024 hebben we het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad. Per brief van 28 februari 2024 hebben wij vervolgens een zienswijze van de provincie over dit plan ontvangen.

In deze zienswijze met name een reactie inzake het provinciale belang 'wonen / recreatie'. Aangegeven wordt dat niet ingestemd kan worden met het plan om drie vakantiewoningen om te zetten naar reguliere woningen. Ook het voornemen om een vrijstaande en een levensloopbestendige woning te realiseren binnen de bestaande schuren acht u niet passend binnen het provinciaal beleid. Hierbij verwijst u naar hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5.3 van de Omgevingsvisie Limburg.

Reactie zienswijze en een nadere motivatie Aijenseweg 7

Inleiding

Door de jaren heen hebben in het Maasdal diverse ontwikkelingen plaatsgevonden en zijn in dit gebied de mogelijkheden om een florerend melkrundveebedrijf in bedrijf te hebben steeds verder beperkt. De eigenaar heeft onder andere daarom ingezet op de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering. Zo zijn er een 3-tal recreatiewoningen gerealiseerd. De gemeente, provincie en Rijkswaterstaat hebben hier medewerking aan verleend (Brief Rijkswaterstaat 2 mei 2003 met kenmerk WR2003/2994, verklaring van geen bezwaar provincie Limburg brief 13 januari 2004, kenmerk 2004/1216, vrijstelling en bouwvergunning gemeente Bergen 17 maart 2004).

Inmiddels heeft de eigenaar naar verwachting geen opvolging en is het grondeigendom afgenomen, onder andere door het Zandmaasproject en ontwikkelingen rond het Heukelomse beekdal. Hierdoor is de eigenaar op zoek gegaan naar herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Aijenseweg 7.

De eigenaar heeft daarom hiervoor een plan ingediend. Hierbij wordt ingezet op een flinke reductie van de bebouwingsmogelijkheden, sloop van bebouwing en een stevige landschappelijke inpassing. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk door omzetting van de 3 vakantieappartementen naar starterswoningen, het inpandig realiseren van 2 extra woningen en het omschakelen van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning.

Gemeente Bergen heeft vanuit diverse invalshoeken naar dit plan gekeken en is op basis van een integrale afweging van alle relevante aspecten gekomen tot een positief oordeel over dit plan.

Hieronder een overzicht van de argumenten die tot deze positieve conclusie hebben geleid.

Ligging ten opzichte van de kern Aijen

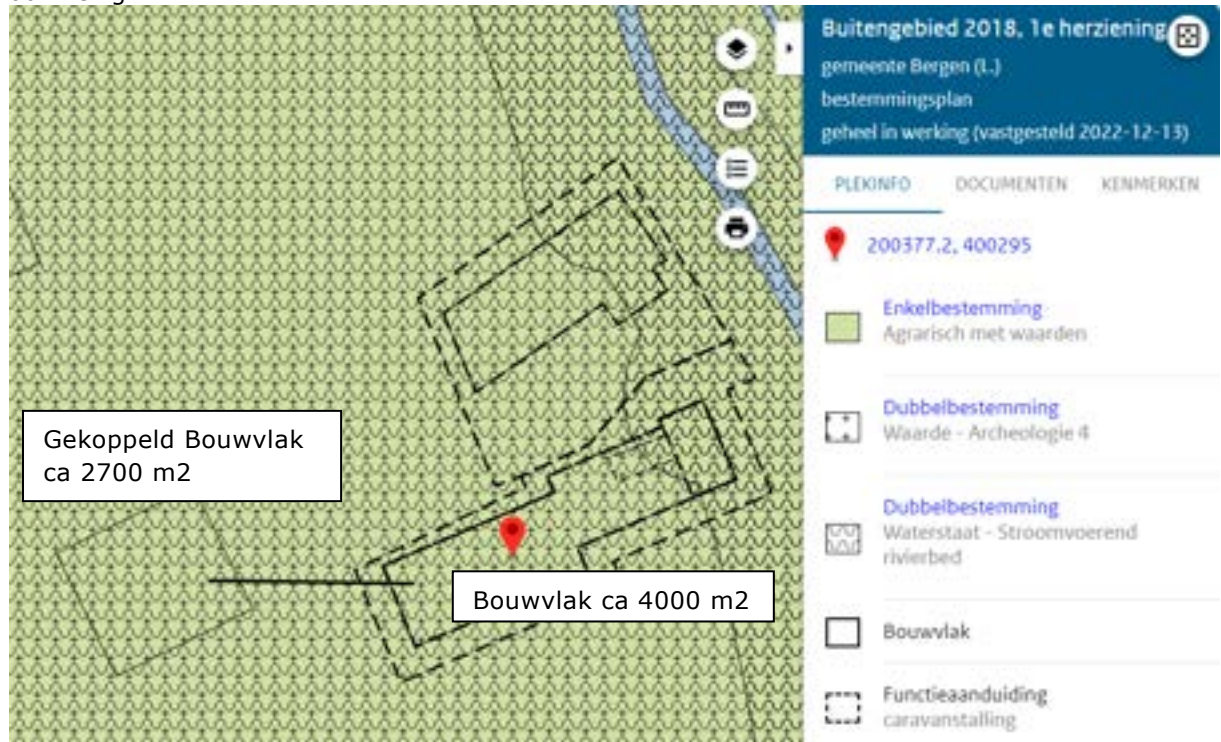
Locatie betreft een agrarisch bedrijf dat op circa 250 m afstand ligt vanaf het dorp Aijen. Aijen zelf kent zeer weinig uitbreidingsmogelijkheden, mede ook vanwege de ligging ten opzichte

van de Maas en het feit dat een groot deel van het gebied rondom het dorp ligt in het stroomvoerend rivierbed (ook Aijenseweg 7). Gezien de korte afstand ten opzichte van het dorp, beperkingen van het beleid van Rijkswaterstaat, en de behoefte aan andere type woonvormen biedt Aijenseweg 7 interessante kansen voor herontwikkeling van de locatie. Behoud van de hoofdwoning (huidige bedrijfswoning) is voor ons speciaal van belang, dit is namelijk een gemeentelijk monument.

Bebouwingsmogelijkheden verminderen fors

Tevens vinden wij het positief dat de agrarische bedrijfsbestemming met de herziening van het bestemmingsplan eraf gaat en dat er ook veel bouwmogelijkheden verdwijnen en enkele gebouwen worden gesloopt.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied-1^e herziening zijn er twee bouwvlakken aanwezig.



Allereerst het bouwvlak waarin de meeste bebouwing staat en onder andere de bedrijfswoning aanwezig is. Dit is een bouwvlak van ca 4000 m2.

Daarnaast is er nog een gekoppeld bouwvlak aanwezig van ca 2700 m2, waarin nu alleen een kleine schuur (45 m2) en een voorziening voor de opslag van voer (kuilvoerplaat) aanwezig zijn.

Beide bouwvlakken samen zijn dan zo'n 6.700 m2

Met de herziening van het bestemmingsplan verdwijnt de mogelijkheid om hier een agrarisch bedrijf uit te oefenen en verdwijnen er ook veel potentiële bouwmogelijkheden.

Het bouwvlak in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Aijenseweg 7 is zeer beperkt en bestaat uit 2 delen binnen de bestemming Wonen:

1. Aanduiding aaneengebouwde woningen: ca 750 m2
2. Aanduiding vrijstaande woning: ca 300 m2

Dit is in totaal ca 1050 m2.

Het nieuwe bestemmingsplan Aijenseweg 7 levert dus een flinke reductie in de bouwmogelijkheden op van in totaal 5650 m2 (6700-1050 m2).

Er wordt bebouwing gesloopt

Naast het beperken van de bouwmogelijkheden worden er ook aanwezige gebouwen gesloopt. Dit levert een reductie in bebouwing op van in totaal 500 m2. Dit levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

De locatie ligt binnendijks, maar maakt wel onderdeel uit van het stroomvoerend rivierbed. Het slopen van bebouwing zorgt voor een groter waterbergend vermogen. Daarnaast vermindert het verhard oppervlak en ontstaan er meer infiltratiemogelijkheden. Door deze ontwikkeling kan hemelwater hier beter worden vastgehouden.

Duurzaam gebruik bestaande bebouwing

Bij het beëindigen van agrarische bedrijven worden er vaak gebouwen gesloopt. De kwaliteit en uitstraling van deze gebouwen is vaak slecht en dan levert dit ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Echter, hier ligt een mogelijkheid om kwalitatief goede bebouwing nog een duurzame functie te geven en te verbouwen naar woonruimten. Het afbreken van deze bebouwing is hier kapitaalvernietiging en de verbouw tot woonruimten is een duurzame invulling van deze gebouwen. Hiermee wordt verloedering en leegstand in het buitengebied met de daarbij behorende problemen voorkomen. Het 'boerenerf' met de monumentale woning 'Boerderij de Vorsthoef' (1746) kan op deze manier behouden blijven.

Verschuiving aanbod recreatieve voorzieningen

Op de locatie Aijenseweg 7 zijn nu 3 kwalitatief goede vakantieappartementen aanwezig. Deze maken deel uit van het bestaande aanbod aan recreatievoorzieningen. Er is beleidsmatig in Bergen geen aanleiding om erop te sturen dat deze appartementen hier weg moeten. Binnen de regio is er echter wel een overaanbod van deze voorzieningen. In onze Omgevingsvisie Bergen 2030 worden de intensievere recreatieve functies geconcentreerd in drie gebieden (Leukermeer, Afferden en Eckeltsebeek/Bleijenbeek en De Hamert). Aijenseweg 7 ligt niet binnen één van die concentratiegebieden. Als we hier 3 vakantieappartementen wegbestemmen ontstaan er wellicht beperkte mogelijkheden in de aangewezen concentratiegebieden en neemt het overaanbod iets af. We zien hier goede mogelijkheden om aan andere doelstellingen van onze Omgevingsvisie invulling te geven (zie kopje Omgevingsvisie Bergen 2030).

Verminderde stikstofuitstoot

Er is hier een melkrundveehouderij vergund en er waren 110 melk- en kalfkoeien en 84 stuks jongvee aanwezig. Op basis van die vergunning kan dit bedrijf weer worden opgestart. Insteek is nu met deze ontwikkeling dit agrarisch bedrijf te beëindigen en de stikstofdepositie te stoppen. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt dit definitief. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit, gezondheid en het klimaat.

Biodiversiteit

Bij het plan Aijenseweg 7 zit een landschappelijke inpassing en deze zorgt ervoor dat er een positieve impuls wordt gegeven aan de biodiversiteit in het gebied. Ook het stoppen van het intensieve agrarisch gebruik zien we als positief voor de biodiversiteit.

Positieve invloed op gezondheid

Een veehouderij kan geuroverlast geven, fijnstof en ammoniak uitstoten en zelfs voor gezondheidsrisico's zorgen.

Het beëindigen van het agrarische bedrijf op deze plek in de direct nabijheid van de kern Aijen zorgt voor een gezondere leefomgeving en heeft daarmee een positieve invloed op de gezondheid.

Omgevingsvisie Bergen 2030

Het bestemmingsplan Aijenseweg 7 voldoet wat ons betreft uitstekend aan de uitgangspunten van onze eigen Omgevingsvisie Bergen 2030. Hieronder een samenvatting.

Waterbeheer op maat:

De mogelijke bebouwing neemt af en er wordt bebouwing gesloopt. De bergingscapaciteit neemt toe. De verharde oppervlakte neemt hier af en de infiltratiemogelijkheden voor het hemelwater nemen toe.

Verder bouwen aan een gezonde leefomgeving

Er verdwijnt hier een agrarisch bouwvlak en er kan zich ook geen agrarisch bedrijf meer vestigen na vaststelling van het bestemmingsplan Aijenseweg 7. Een stikstofbron verdwijnt en dit heeft een positieve invloed op de leefomgeving.

Woningvoorraad op maat

Er worden woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor diverse doelgroepen en prijsklassen en dit sluit aan bij onze visie ten aanzien van woningbouw. Er is hier sprake van een landelijke groene woonomgeving met schone lucht en een gezond leefmilieu. Het is een unieke woonlocatie voor diverse doelgroepen. Vooral voor starters is een dergelijke locatie in onze gemeente niet of nauwelijks beschikbaar. Daarmee is dit een goede aanvulling op het aanbod. Hiermee ontstaat meer variatie in ons woningaanbod.

Versterken natuurwaarden en biodiversiteit

Bij het plan hoort een landschappelijk inpassing waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de natuurwaarden en daarmee biodiversiteit in het gebied.

De meest toekomstbestendige gemeente

Een agrarisch bedrijf dat diverse gronden heeft moeten inleveren (ca 22 hectare) ten behoeve van het Zandmaasproject (12 ha) en het Heukelomsebeekdal (10 ha) heeft nu onvoldoende potentieel om hier verder duurzaam te blijven bestaan. Ook gezien de nabijheid van de kern Aijen zien we hier geen toekomst voor een veehouderij. Met deze herziening van het bestemmingsplan krijgen kwalitatief nog goede bestaande gebouwen deels een nuttige invulling als woning en krijgt het hele perceel een toekomstbestendige bestemming met enkele woningen en een daarbij behorende tuin. Hiermee draagt dit plan bij aan een toekomstbestendige gemeente.

Landschap en landbouw in balans

Deze locatie ligt in relatief leeg gebied tussen de kleinste kernen van onze gemeente Aijen en Bergen. Landschappelijk is reductie en beperking van de bebouwing hier een aanwinst. De landschappelijk inpassing die voor deze locatie is opgesteld sluit aan bij de kenmerken die belangrijk zijn in het laagterras. Landschappelijk is behoud van het 'boerenerf' met daarbinnen een gemeentelijk monument hier op zijn plaats. Geheel ingepast met een stevige landschappelijke inpassing. Het belang van het behoud van deze locatie komt ook naar voren in ons Landschapsplan Bergen 2013.

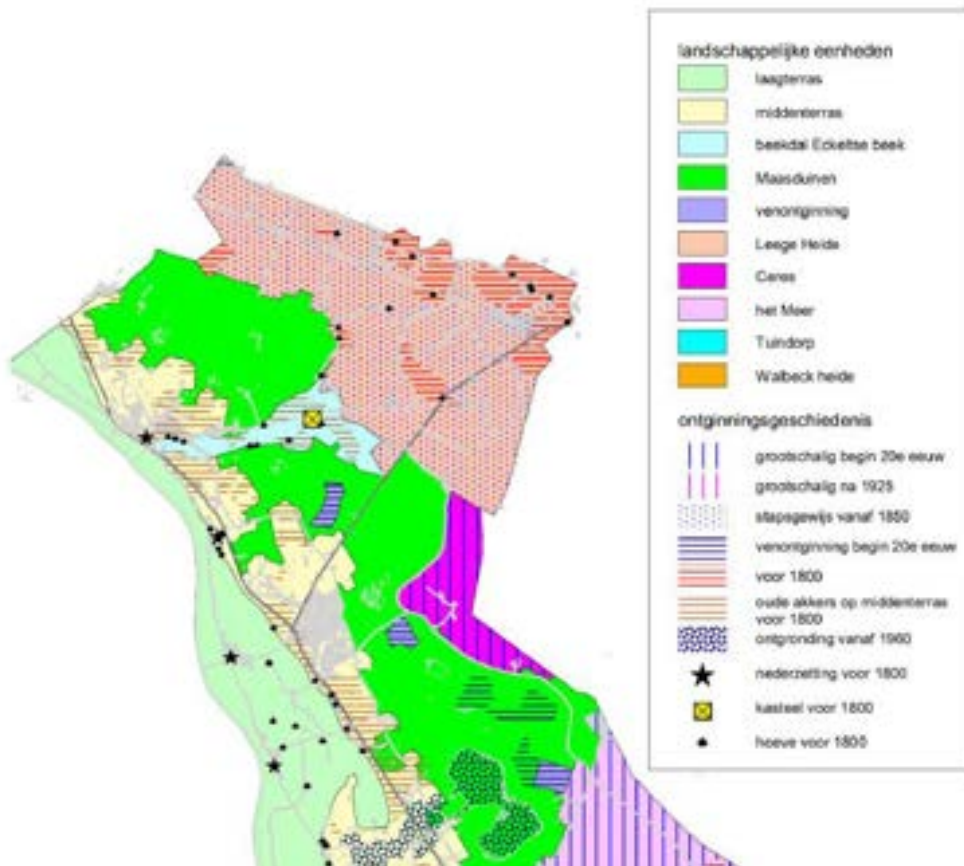
Landschapsplan Bergen 2013

Het meer dan 11.000 hectare grote, langgerekte buitengebied van de gemeente Bergen kent een aantal kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. Het Maasdal, de rivierduinen en de verschillende grote en kleine landbouwgebieden zijn de belangrijke beeld dragers. In ons landschapsplan zijn concrete elementen en bouwstenen van het landschap opgenomen.

Op de kaart hieronder zijn de landschappelijke eenheden opgenomen.

De Vorsthoef ligt in het 'laagterras' en is hierbinnen aangeduid als een hoeve van voor 1800.

Bij de landschappelijk inpassing van deze locatie is rekening gehouden met de inpassingseisen en elementen die er in ons landschapsplan worden aangegeven. Dit zijn hagen, vrijstaande bomen en hoogstambongertjes (zie ook landschappelijk inpassing zoals die is toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan Aijenseweg 7).



De onderstaande tranchotkaart 1803-1813 laat helder de opbouw van het historisch landschap zien met hier op de locatie een cluster bebouwing Klein Vorsthoff en Groot Vorsthoff. Een cluster dat ook op latere kaarten omgeven werd met hagen op erf en verder hoogstam.



Hieronder ook nog een tijdsopname uit 1950. Deze laat ook zien hoe het cluster erven met groene elementen er in het verleden heeft uitgezien.



In ons landschapsplan heeft de locatie een aparte aanduiding gekregen (a151). Hieronder een afbeelding van die kaart.

Het betreft een boerderij/hoeve op een locatie voor 1810. Ook is er een aanduiding opgenomen van een 'erf opgenomen als voorbeeld'. Met deze status wordt het belang van behoud van dit erf onderschreven en de bijbehorende landschappelijk inpassing geeft deze locatie de aanvullende kwaliteit om een parel in het landschap te zijn.



Landschappelijke elementen gemeente Bergen (Limburg)		
bovenrij eenzijdige laan tweezijdige laan haag houtsingel opslag in sloop ☆ solitaire boom ● boomgroep ■ boesje ■ natuurterrein ■ woudbos ■ borgerd ● erf opgenomen als voorbeeld ● poel bovenrij eenzijdige laan tweezijdige laan haag houtsingel houtwal ☆ solitaire boom ● boomgroep ■ boesje ■ relict oud akker ■ bruinplaats ■ kapel ■ boerderijhuis op locatie hoeve voor 1810 ■ veldehuis --- wegpaal of aanwijzing in 1810 ■ NP Maasduinen bovenrij 100 jaar of ouder eenzijdige laan 100 jaar of ouder tweezijdige laan 100 jaar of ouder houtsingel 100 jaar of ouder houtwal 100 jaar of ouder ☆ solitaire boom 100 jaar of ouder ● boomgroep 100 jaar of ouder ■ boesje 100 jaar of ouder		
schaal: 1:12.500		
april 2012		
getekend Bosland adviesbureau		

Relatie provinciaal beleid

We missen in de zienswijze een integrale afweging van het gehele plan.

Wij zien als gemeente binnen het provinciaal beleid aanknopingspunten om dit plan positief te beoordelen. Dan kijken we niet sec naar één onderdeel, maar integraal naar het gehele plan.

Om die reden hieronder een nadere motivatie in relatie tot het provinciaal beleid. Hierbij komt eerst de Omgevingsvisie Limburg aan bod, vervolgens de Omgevingsverordening 2014 en tenslotte gaan we nog kort in op het beleid onder de Omgevingswet (nieuwe Omgevingsverordening).

Omgevingsvisie Limburg

In de zienswijze wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 inzake de Limburgse principes. In dat hoofdstuk is een algemene zonering opgenomen. In het kader van het principe "meer stad, meer land" horen nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Ook wordt er verwezen naar hoofdstuk 5.3 "Waar kiezen wij voor", waarin dit ook is opgenomen.

Ook gemeente Bergen wil het onderscheid in verstedelijkte en landelijke gebieden graag behouden. We koesteren deze variatie in gebieden ook. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden plaats binnen onze stedelijke gebieden. We zien de herontwikkeling van de Aijenseweg 7 echter als passend binnen die visie. Er is al bebouwing aanwezig op een bestaand boerenerf. Deze bebouwing willen we voor een deel duurzaam laten benutten door die te kunnen laten verbouwen naar woningen. Er is geen sprake van extra bebouwing/verstening in het buitengebied. In tegendeel, er wordt ook bebouwing gesloopt.

Aijenseweg 7 ligt binnen de zone Groenblauwe mantel. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat dit gebieden zijn waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. Dit is misschien niet één op één van toepassing op de Aijenseweg 7, maar met name het hergebruik van de Vorstenhof met zijn cultuurhistorische betekenis en het bijbehorende erf sluit wel aan bij deze omschrijving.

Het is een mooi uitgangspunt dat in deze zone grondgebonden landbouw de belangrijkste functie is, maar bij de Aijenseweg 7 blijkt het nu niet meer mogelijk hier duurzaam een agrarisch bedrijf in stand te houden. Wel draagt het behouden van deze locatie, voorzien van een stevige en passende landschappelijke inpassing, bij aan de instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten. Door sloop van de bebouwing is er meer ruimte voor waterberging, en infiltratie van regenwater. Met de landschappelijk inpassing wordt een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het landschap.

Hierbij is er ons inziens echt een positieve link met het Limburgse principe “meer stad, meer land”.

Ook in andere hoofdstukken van deze Omgevingsvisie zien wij positieve aanknopingspunten ten aanzien van de ontwikkeling bij Aijenseweg 7.

Hieronder een korte samenvatting per relevant hoofdstuk.

Hoofdstuk 5 Wonen en leefomgeving

Bij dit thema geeft u als provincie aan dat uw rol vanuit de wetgever beperkt is en dat u vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. Wij zien hier mogelijkheden om hier op een positieve manier mee te sturen.

Samen met partners wilt u een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. U vindt het belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doen u door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. U faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diverse groep mensen tegemoet gekomen kan worden in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

De unieke woonvorm die we voor ogen hebben bij de Aijenseweg 7 past naar ons idee goed bij de uitgangspunten van dit thema. We bieden onze inwoners een zeer beperkte mogelijkheid om binnen de al aanwezige bestaande bebouwing in een goede kwalitatieve woning te wonen op een bijzondere plek namelijk een voormalig cultuurhistorisch boerenerf met monumentale bebouwing dicht bij de dorpskern Aijen.

Hoofdstuk 6 Veiligheid en gezondheid

Gezondheid wordt voor een deel beïnvloed door omgevings- en milieukwaliteit. Denk aan de luchtkwaliteit, geuroverlast en geluidhinder rondom industrie, wegen of veehouderijen. Een gezonde leefomgeving heeft een positieve invloed op gezondheid.

De definitieve beëindiging van het agrarisch bedrijf (veehouderij) op relatief korte afstand van de kern Aijen levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van onze inwoners en neemt een potentiële bron van hinder en overlast weg.

Hoofdstuk 7 Cultuur, sport en erfgoed

Binnen dit thema is het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed en monumenten en hun omgeving van belang. Hierbij wordt met name aandacht gevraagd voor de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel. Ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden (ja-mits).

Aijenseweg 7 ligt binnen deze groenblauwe mantel. De huidige bedrijfswoning is een gemeentelijk monument en willen we graag behouden. De voorgestelde ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan het behoud van deze woning en het behouden van het uiterlijk van het boerenerf op deze locatie. Dit is ook passend binnen ons Landschapsplan. Met een beëindiging van het agrarisch bedrijf, de sloop

van bebouwing, reductie van de bouwmogelijkheden en de stevige landschappelijke inpassing wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de omgeving en worden de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel versterkt.

Hoofdstuk 12 Land- en tuinbouw

Er was en is nog steeds veel aandacht voor de leefkwaliteit rondom (intensieve) veehouderijen en overige land- en tuinbouwbedrijven. Geuroverlast, fijnstof, ammoniakemissie en mogelijke gezondheidsrisico's zorgen voor maatschappelijke onrust.

Zoals ook al eerder is vermeld zal met de beëindiging van het agrarisch bedrijf Aijenseweg 7 potentiële overlast van deze locatie worden weggenomen.

Het landelijk gebied is steeds minder een productieruimte en steeds meer een consumptieruimte waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Deze verwevenheid vraagt maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en ruimtelijke keuzes over vestiging, uitbreiding, herbestemming en sanering van leegstaand agrarisch vastgoed.

Bij de Aijenseweg 7 hebben we de integrale keuze gemaakt om medewerking te verlenen aan de beëindiging van een agrarisch bedrijf en ten dienste daarvan deze locatie een nieuwe bestemming te geven die volgens ons past in de omgeving. Een gemeentelijk monument en het bijbehorende boerenerv wordt grotendeels behouden, bestaande gebouwen krijgen een duurzame invulling en met een landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot.

Hoofdstuk 13 Water

De Maas en omliggende gebieden hebben functies als recreatiegebied (bijv. bij de Maasplassen), als vervoerscorridor, als bron voor drinkwater en als verbindingzone voor flora en fauna. Het hoogwaterveiligheidsbeleid voor de Limburgse Maas kent een aantal uitdagingen; de impact van maatregelen op het bestaande Maaslandschap is vaak groot en de kosten zijn zeer hoog.

Voor de Aijenseweg 7 is de impact van de maatregelen rond de Maas zeker groot. Er zijn door de diverse maatregelen rond de Maas onvoldoende mogelijkheden om het agrarisch bedrijf op deze plek duurzaam te kunnen voortzetten. Een van de redenen voor de eigenaar om op zoek te gaan naar andere mogelijkheden voor de toekomst. Met een reductie van de bouwmogelijkheden en de sloop van bebouwing levert dit plan een positieve bijdrage aan het thema water zonder dat hier de waterveiligheid in het geding is. De sloop van bebouwing levert meer infiltratiemogelijkheden op.

Hoofdstuk 14 Natuur

Streven is een natuurinclusieve samenleving, waarbij natuur sterk verankerd is in de samenleving en dicht bij de woonomgeving voor jong en oud te beleven is. In een natuur inclusieve samenleving wordt een brug geslagen tussen natuur én andere thema's en (verander)opgaven. Daardoor dragen de natuur en het landschap bij aan de gezondheid, het welzijn en de welvaart van bewoners en neemt de samenleving op haar beurt meer verantwoordelijkheid voor natuur in de eigen directe leefomgeving.

De herziening van het bestemmingsplan Aijen levert ook een positieve bijdrage aan dit thema. Juist op deze locatie wordt een brug geslagen tussen natuur, landschap en wonen. De landschappelijke inpassing die hoort bij dit plan levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en daarmee aan de natuur. De vermindering van de stikstofdepositie levert hier een positieve bijdrage aan de gezondheid.

Hoofdstuk 15 Landschap

Belangrijk binnen dit thema is het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel.

De herziening van de bestemming van deze locatie zorgt er weliswaar voor dat hier een agrarisch bedrijf verdwijnt, echter het karakteristieke boerenerf dat deel uitmaakt van het landschap blijft hier behouden en wordt versterkt middels een landschappelijke inpassing. Op deze manier blijven de kwaliteiten van dit gebied behouden. Met de landschappelijk inpassing worden deze kwaliteiten zelfs versterkt. Dit is ook passend binnen ons eigen landschapsplan.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Artikel 2.4.2 Wonen bevat de relevante provinciale regels. Volgens lid 1 mogen er geen woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Volgens lid 5 moet de toelichting van het ruimtelijk plan verantwoorden hoe invulling is gegeven aan het eerste lid. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Aijenseweg 7 is hier verantwoording over gegeven, waaronder in paragraaf 3.1 en 3.2.

Regionale Structuurvisie Wonen

In de visie is ervoor gekozen om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Insteek is dat er een mate van flexibiliteit wordt behouden om ruimte te hebben om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Om te voorkomen dat ongebreideld woningbouwplannen worden toegevoegd zijn uitgangspunten geformuleerd. Hieronder wordt ingegaan op een aantal relevante uitgangspunten.

1. Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen. Het doel hiervan is om te voorkomen dat een woonfunctie in het buitengebied belemmerend werkt op andere ruimtevragers. *Aijenseweg 7 ligt op circa 250 m afstand van Aijen. Meerdere woningen op deze locatie werken niet belemmerend op andere ruimtevragers. Er wordt binnen de bestaande bebouwing gebleven en er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die hierdoor worden belemmerd. Dit is ook terug te vinden in de toelichting van het plan.*
2. Koppelkansen. Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken. Woningbouw staat hierbij in het teken van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving. *Dit principe is van toepassing op deze locatie. Het omzetten van deze locatie in de buurt van het dorp (Aijen) helpt in het wegbestemmen van het agrarische bedrijf, melkrundvee en bijbehorende ruime bebouwingsmogelijkheden. Het bevordert ook een vorm van woningbouw welke in de gemeente nog niet aanwezig is en waar veel vraag naar is. Daarbij blijft op deze manier het 'boerenerf' zoals dat nu aanwezig is qua uiterlijk voor een groot deel behouden, wat bijdraagt aan het behoud van de gemeentelijke monumentale woning ter plaatse.*
3. Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. *Inmiddels is dit punt achterhaald en zijn de prognoses van Progneff gewijzigd. Er is in heel Nederland een sprake van een tekort aan woningen en ook Bergen heeft een opgave van vele honderden woningen die moeten worden gerealiseerd. Deze locatie draagt hieraan bij. We bieden hier op een unieke locatie een divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen zoals starters en ook aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt in dit plan voldaan.*

In paragraaf 2.5 van de Omgevingsverordening 2014 'Bewoning van recreatieverblijven' bevat artikel 2.5.1 een verbod tot het wijzigen van de bestemming. Het is niet toegestaan om de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt.

In de toelichting van paragraaf 2.5 wordt gemotiveerd waarom dit het geval is.

Belangrijke reden is het tegengaan van permanente bewoning op recreatieterreinen. Als een deel van de recreatieverblijven op een recreatieterrein wordt gebruikt voor wonen of wanneer er een omvorming naar wonen plaatsvindt, leidt dat tot ongewenste toevoegingen aan de woningmarkt.

Verder heeft dat tot gevolg dat er weer nieuwe recreatieverblijven bij zullen komen en leidt het tot ongewenste verstening van het buitengebied.

Dit is beleid waar we als gemeente Bergen achter staan. Ook wij werken niet mee aan de omzetting van recreatiewoningen op recreatieterreinen. Ons Omgevingsplan (geldende bestemmingsplannen) laat dit niet toe.

Echter bij de Aijenseweg 7 is er echter geen sprake van recreatiewoningen op een recreatieterrein. Het betreft geen grootschalige omvorming van een recreatieterrein die artikel 2.5.1 tegen wil gaan. Het gaat enkel om 3 recreatiewoningen die hier als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zijn opgericht en vergund. Dit onder andere uit noodzaak om hun activiteiten te verbreden en het bedrijf te continueren, vanwege gebiedsontwikkelingen in de omgeving en het afstaan van gronden. De omzetting naar reguliere woningen helpt bij de beëindiging van het agrarisch bedrijf. In hoofdzaak betreft het in dit geval het omvormen van een agrarische bestemming naar een woonfunctie er is dus geen sprake van het omzetten van een recreatieve bestemming. Hierbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik middels hergebruik en afname van bestaande bebouwing.

Concluderend kunnen wij dus stellen dat er ons inziens wel wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen.

Omgevingsverordening Limburg (per 1 januari 2024)

In de Omgevingsverordening die nu geldt is in paragraaf 12.1.6. een regeling opgenomen voor wonen in een recreatieverblijf. Ook hier is de relatie gelegd met vakantieparken en kampeerterreinen.

Zoals hierboven aangegeven in relatie tot het provinciaal beleid van voor 1 januari 2024 is er bij de Aijenseweg 7 geen sprake van een recreatiewoning op een vakantiepark.

Dit biedt ons inziens ruimte om met deze 3 recreatiewoningen anders om te gaan. Hier is ons inziens maatwerk wenselijk en ook mogelijk.