

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp Herstelbesluit bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen op 7 oktober 2025 is vastgesteld;
- dat tegen dit plan beroep is ingesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg;
- dat initiatiefnemers hebben verzocht om aan dit beroep tegemoet te komen;
- dat hiertegen geen bezwaar bestaat;
- dat op basis hiervan het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen is aangepast;
- dat alle wijzigingen ten opzichte van het vorige plan zijn opgenomen in het bijgevoegde raadsvoorstel.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2026

Besluit

Het vastgestelde bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen met identificatienummer NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-VA01 opnieuw gewijzigd vast te stellen. Het nieuwe plan krijgt het identificatienummer NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-VA02.

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

Bergen (L), 12 mei 2026

I.C. van 't Hof
De Griffier

M.H.D. Rauner
De Voorzitter

Bijlage:
Raadsvoorstel Aijenseweg 7 Aijen (zonder bijlagen)

Voorstel aan de gemeenteraad

Datum besluitvorming college
31 maart 2026

Portefeuillehouder
drs. A. Splinter

Datum vergadering
12 mei 2026

Onderwerp

Herstelbesluit bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen

Aan de raad,

Inleiding

U heeft op 7 oktober 2025 het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (GS). Het beroepschrift heeft betrekking op het omzetten van 3 bestaande vakantiewoningen naar 3 reguliere (starters)woningen. GS heeft daar bezwaar tegen. Naar aanleiding van dit beroep heeft er overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Die willen tegemoetkomen aan de eis van GS en met een herstelbesluit zo snel mogelijk komen tot een onherroepelijk besluit.

Met dit herstelbesluit komen we tegemoet aan het beroepschrift van GS en aan de wens van de initiatiefnemers.

Relatie met begroting/ coalitieprogramma/ speerpunten

Geen bijzonderheden.

Argumenten

Tegemoetkomen aan de wensen van de initiatiefnemer

Met het nu opgestelde herstelbesluit komen we tegemoet aan de wensen van de initiatiefnemers. Zij hebben in eerste instantie verzocht om de 3 vakantiewoningen te wijzigen naar 3 reguliere (starters)woningen. Dit blijkt nu echter toch op bezwaren te stuiten bij GS. Ze hebben na overleg over de mogelijkheden verzocht om het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen opnieuw gewijzigd vast te stellen en daarmee tegemoet te komen aan het beroep van GS. Dit betekent dat de vakantiewoningen weer terugkomen in het bestemmingsplan.

Belangrijk voor initiatiefnemers is dat in het bestemmingsplan verder wel overeind is gebleven en dat zij op basis van het nieuwe plan een bestaande vrijstaande schuur kunnen verbouwen tot een levensloopbestendige woning en dat plan ook de realisatie van een tweede woning mogelijk maakt binnen de bestaande aangebouwde schuur.

Plan draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Met het wijzigen van het plan op basis van het beroep van GS en de wens van de initiatiefnemers blijft de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die we met de herziening van dit plan bereiken overeind. De agrarische bestemming is succesvol herzien naar een woonbestemming en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door sloop van bebouwing en de realisatie van een landschappelijke inpassing.

Ook maakt het plan de realisatie mogelijk van 2 nieuwe woningen, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan het woningbouwprogramma. De 3 aanwezige recreatiewoningen zijn van goede kwaliteit en passen prima binnen het bestaande toeristisch aanbod.

Tegemoetkomen aan de wensen van GS

In het beroepschrift van GS (zie bijlage) wordt aangegeven dat het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen strijdig is met de instructieregels zoals opgenomen in artikel 2.5.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OVL 2014).

In het in 2025 vastgestelde bestemmingsplan worden 3 vakantiewoningen omgezet naar 3 (starters)woningen.

In de OVL 2014 is een verbod opgenomen dat luidt "*Het is niet toegestaan de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt*".

De toelichting op dit verbod richt zich hoofdzakelijk op het tegengaan van permanente bewoning op recreatieterreinen. Bij de Aijenseweg 7 is echter geen sprake van een recreatieterrein en bovendien waren de vakantiewoningen hier ondergeschikt aan de agrarische functie. Daarom waren we in de veronderstelling dat het hier wel mogelijk zou moeten zijn om de recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen. GS gaat hier echter niet in mee. De instructieregel is volgens GS ook van toepassing op recreatieverblijven. Dit is dan ook de reden van hun beroep.

Hoewel de toelichting een andere indruk geeft is in de tekst van de instructieregel inderdaad wel het woord 'recreatieverblijven' genoemd. De uitkomst van de beroepszaak zou dan ook negatief uit kunnen vallen. Het is de wens van de initiatiefnemers om niet te wachten op een zitting en tegemoet te komen aan het beroep van GS. Gezien het voorgaande is er geen bezwaar om hierin mee te gaan. Er is ook geen bezwaar om de 3 vakantiewoningen weer opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan.

Herstelbesluit

Het is mogelijk om nog voor de zitting bij de Raad van State via een herstelbesluit het bestemmingsplan te repareren. Dit herstelbesluit wordt op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht meegenomen in de lopende beroepsprocedure. Er is bij de Raad van State nog geen zittingsdatum gepland.

Na het nemen van het herstelbesluit kunnen we GS verzoeken het beroep in te trekken. Ambtelijk is hierover al met de provincie afgestemd. Na openbaarmaking van het definitieve herstelbesluit kan bij de provincie intern het voorstel aan GS worden voorgelegd om het beroep in te trekken. Zekerheid over het intrekken van het beroep kunnen we pas krijgen na besluitvorming door GS.

Als het beroep wordt ingetrokken is het bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen in gewijzigde vorm onherroepelijk. Dan hoeven we niet meer te wachten op een zitting en is er voor de initiatiefnemers zo snel mogelijk duidelijkheid.

Wijzigingen in herstelbesluit

In het nu voorliggende aangepaste bestemmingsplan zijn diverse onderdelen aangepast. Hieronder een overzicht van de doorgevoerde aanpassingen.

Toelichting

Teksten over woningen

In de toelichting is de tekst aangepast zodat het duidelijk is dat de drie vakantiewoningen weer terug zijn in plaats van de 3 reguliere (starters)woningen. De tekst is zodanig aangepast dat het duidelijk is er 2 woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing (1 vrijstaande en 1 aaneengebouwde) en dat de 3 vakantiewoningen die onder het vorige bestemmingsplan positief bestemd waren nu ook weer positief bestemd worden.

Stikstofonderzoek

Voor de herziening van het plan zoals die nu wordt ingezet is geen stikstofonderzoek nodig. Gelet op de aard en omvang van de maximale ruimtelijke ontwikkelingen die de regels van het plan mogelijk maken in relatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn significant effecten voor die gebieden bij voorbaat uitgesloten. Dit is opgenomen in de toelichting. Eerdere bijlagen met betrekking tot stikstof ontbreken dan ook bij dit nieuwe plan.

Regels

De regels van het nieuwe plan zijn aangepast. In de regels is verankerd dat er drie vakantiewoningen aanwezig zijn. Het begrip 'vakantiewoning' is toegevoegd en er is een bepaling 'strijdig gebruik' opgenomen voor het permanent bewonen van een vakantiewoning.

Hieronder de aanpassingen:

- Onder Artikel 1 begrippen is onder 1.1 Plan het identificatienummer aangepast. Dit nummer was NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-**VA01** en wordt NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-**VA02**.
- Onder Artikel 1 begrippen is tevens onder 1.75 het begrip 'vakantiewoning' toegevoegd: *Een gebouw dat is bestemd voor het bieden van recreatief verblijf aan personen die hun hoofdvverblijf elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan en uitsluitend sprake is van kortdurend en niet-permanent recreatief verblijf.*

- Artikel 6 Wonen wordt aangevuld.
 - Onder 6.1.1. wordt lid e toegevoegd: e. drie vakantiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 3 vakantiewoningen'.
 - Onder 6.2.1. wordt lid b aangepast en wordt:
 - b. binnen het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding:
 - I 'aantal wooneenheden', zijn maximaal twee woningen toegestaan;
 - II 'vrijstaand', is één vrijstaande woning toegestaan.
 - Onder 6.2.2. worden lid c, d en e aangepast:
 - c. Aaneengebouwde bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduidingen 'aantal wooneenheden' of 'vrijstaand';
 - d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m, tenzij de bestaande goothoogte hoger is in welk geval de bestaande vergunde hoogte als maximum geldt;
 - e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is in welk geval de bestaande vergunde hoogte als maximum geldt;
 - 6.4 wordt toegevoegd om strijdig gebruik expliciet te benoemen:
 - 6.4 Strijdig gebruik
 - Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval het gebruiken van de vakantiewoningen voor permanente bewoning verstaan.

Verbeelding

Aanpassingen op basis van beroep

- ✓ Functieaanduiding vakantiewoningen. In het eerdere bestemmingsplan voor deze locatie was de bestemming agrarisch met waarden met daarbinnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 3 vakantiewoningen toegestaan'. Nu we de bestemming geheel wijzigen naar Wonen willen we die systematiek wederom toepassen. Op de nieuwe verbeelding heeft de locatie dus geheel een woonbestemming, maar wel met een functieaanduiding voor 3 vakantiewoningen.

Ambtshalve aanpassingen

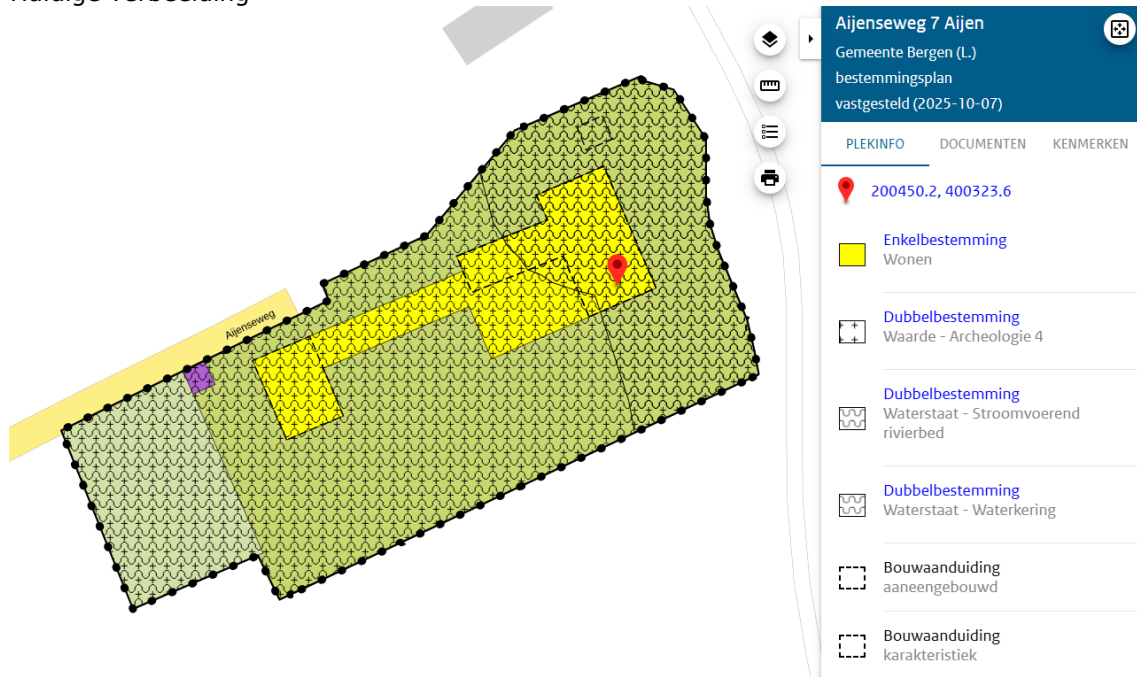
- ✓ Onder 'Maatvoeringen' is een aanduiding opgenomen voor het aantal wooneenheden. Het aantal is 2.

j
2

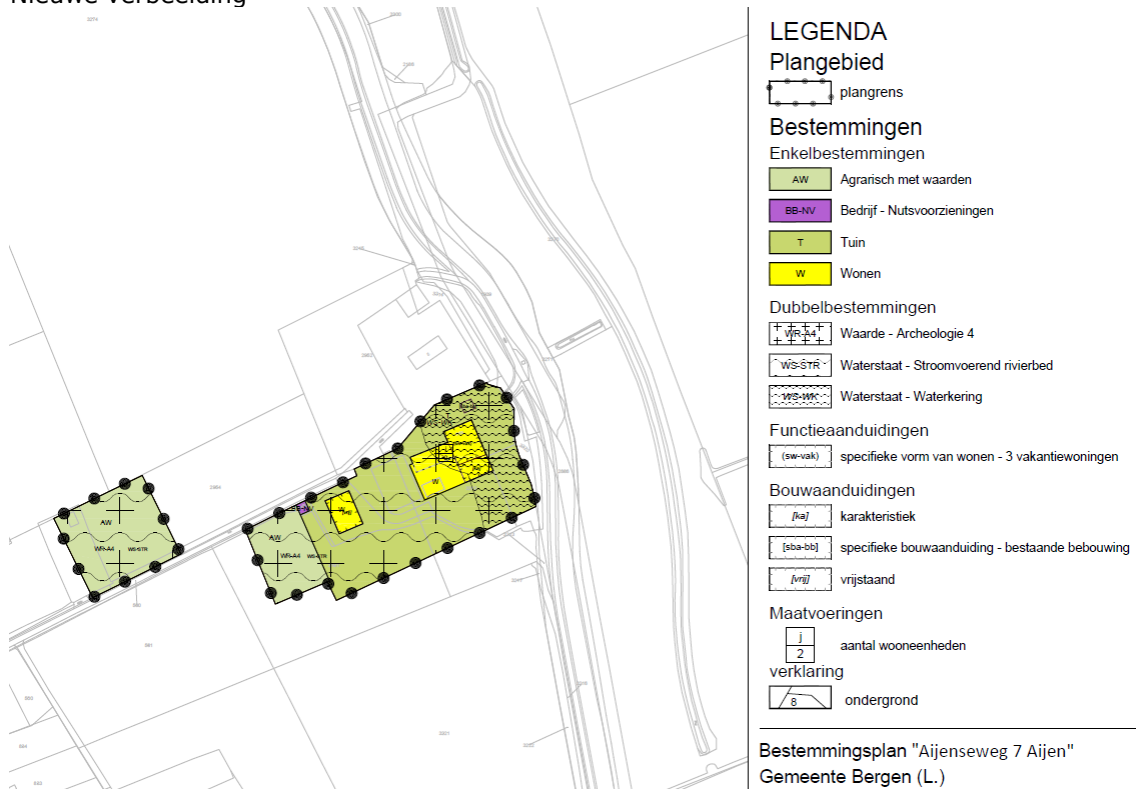
Op de verbeelding staat daarom deze aanduiding opgenomen:

- ✓ Woonbestemming. Op de verbeelding is de woonbestemming iets aangepast. Voor de vrijstaande schuur die verbouwd zal worden tot levensloopbestendige woning is er nu een apart bouwvlak opgenomen los van de overige bebouwing. De gele verbinding die er op de verbeelding eerst was tussen de bebouwing is er nu niet meer (zie afbeeldingen van de twee verbeeldingen hieronder). Hierdoor is het duidelijker dat het gaat om een vrijstaande woning en dat er omheen sprake is van de bestemming 'tuin'.
- ✓ Vlak aanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding lag op de voormalige bedrijfswoning en de achterliggende bebouwing (schuur en vakantiewoningen). Dit was onjuist. Alleen de voormalige bedrijfswoning is een gemeentelijk monument. De aanduiding 'karakteristiek' ligt nu dan ook alleen op de voormalige bedrijfswoning.

Huidige verbeelding



Nieuwe verbeelding



Bijlagen

Landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan (LIP) is op enkele onderdelen is aangepast. In het vorige plan was er rekening gehouden met 3 afzonderlijke tuintjes bij de 3 (starters)woningen. Hiervoor is nu geen noodzaak en is gekozen voor iets meer openheid.

Communicatie

Het herstelbesluit zal onverwijld ter beschikking worden gesteld aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook wordt het besluit gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de aangebrachte wijzigingen beroep aantekenen bij de Afdeling. Het beroep van GS dat al is ingediend wordt van rechtswege aangemerkt als ook gericht tegen het herstelbesluit. De Afdeling zal appellanten verzoeken om mede te delen of zij zich in het herstelbesluit kunnen vinden en zo niet, welke gronden zij daartegen aanvoeren.

Juridische aspecten

Alleen tegen de gewijzigde onderdelen van het herstelbesluiten kan (nader) beroep worden ingesteld. Het is dus in principe niet mogelijk voor 'nieuwe' appellanten op andere onderdelen dan die van de herstelbesluit te reageren.

Echter vanwege recente jurisprudentie en de ruimhartige opstelling van Afdeling, naar aanleiding van de toeslagenaffaire, is het niet langer uit te sluiten dat alle belanghebbenden tegen de (onderdelen van de) herstelbesluiten kunnen opkomen, ook/zelfs als zij nog geen beroep en geen zienswijze hebben ingesteld. Uiteraard zal de ontvankelijkheid van 'nieuwe' belanghebbenden wel kritisch worden bekeken. Tegen het oorspronkelijk plan waren, behalve door GS, geen zienswijzen ingediend. De kans dat er dan nu ook nog anderen zullen reageren is dan ook klein.

De ervaring is dat beroepen/reacties op herstelbesluiten beperkt blijven tot die van de direct betrokkenen ofwel degenen die specifieke beroepsgronden hebben aangevoerd waarop de onderdelen van de herstelbesluiten betrekking hebben.

Financiën/ fiscale gevolgen

Dit plan heeft beperkte financiële gevolgen. De kosten voor het vaststellen van het bestemmingsplan hebben wij voor onze rekening genomen. Dit in verband met de lange doorlooptijd en de onzekerheid die er bestond door de ingediende zienswijze van GS. In het verlengde hiervan komen ook de kosten voor het herstelbesluit voor onze rekening. Deze kosten van ca. 2.300 euro komen ten laste van de post 'planologie'.

Planschade

Eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Er ligt een ondertekende planschadeovereenkomst.

Leges

Voor de herziening van het bestemmingsplan zullen eenmalig leges in rekening worden gebracht. We brengen 1 keer leges in rekening voor de herziening van het bestemmingsplan inclusief dit herstelbesluit.

Voorstel

Wij stellen u voor:

Het vastgestelde bestemmingsplan Aijenseweg 7 Aijen met identificatienummer NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-VA01 opnieuw gewijzigd vast te stellen. Het nieuwe plan krijgt het identificatienummer NL.IMRO.0893.BP23015AI07BUI-VA02.

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 Aijen (Toelichting, Regels en Verbeelding) met bijlagen.
- Beroepschrift Gedeputeerde Staten van Limburg ANONIEM
- Ondertekende planschadeovereenkomst ANONIEM
- Concept raadsbesluit herstelbesluit Aijenseweg 7 Aijen