

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Wethouder Kortingsstraat 19.

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het ontwerp bestemmingsplan "Wethouder Kortingsstraat 19" in Aijen 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 van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt en een schriftelijke zienswijze heeft ingediend;
- dat met betrekking tot deze zienswijze de 'Zienswijzennota Wethouder Kortingsstraat 19' is opgesteld;
- dat uit deze zienswijzennota naar voren komt dat deze zienswijze ontvankelijk is en gegrond en derhalve aanleiding is voor een wijziging van de verbeelding van het Bestemmingsplan waarbij de dubbelbestemming Waterstaat-stroomvoerend rivierbed is opgenomen voor een strook aan de zuidkant van het plangebied;
- dat er ook aanleiding is voor enkele ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in het bijgevoegde raadsvoorstel.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 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

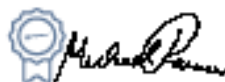
Het ontwerpbestemmingsplan "Wethouder Kortingsstraat 19" met het IDN nummer NL.IMRO.0893.BP23019WE19AIJ-ON01, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen. Het nieuwe IDN nummer wordt: NL.IMRO.0893.BP23019WE19AIJ -VA01.

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

Bergen (L), 16 december 2025



I.C. van 't Hof
Griffier



M.H.D. Rauner
Voorzitter

Bijlage:

- Zienswijzennota Wethouder Kortingsstraat 19
- Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Wethouder Kortingsstraat 19

Voorstel aan de gemeenteraad

Datum besluitvorming college
4 november 2025

Portefeuillehouder
drs. A. Splinter

Datum vergadering
16 december 2025

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wethouder Kortingsstraat 19 Aijen

Aan de raad,

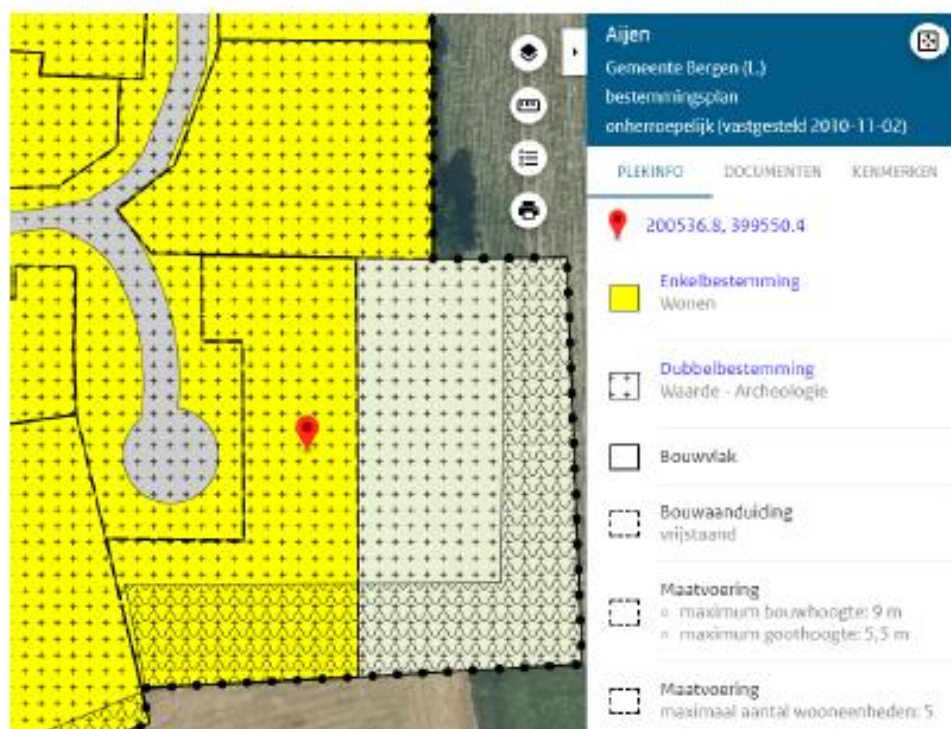
Inleiding

Het bestemmingsplan Wethouder Kortingsstraat 19 in Aijen is opgesteld om de woonbestemming die er nu al ligt te verruimen van 5 naar 9 woningen.

Huidig bestemmingsplan:

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan Aijen. De bestemming is Wonen, Verkeer en Agrarisch.

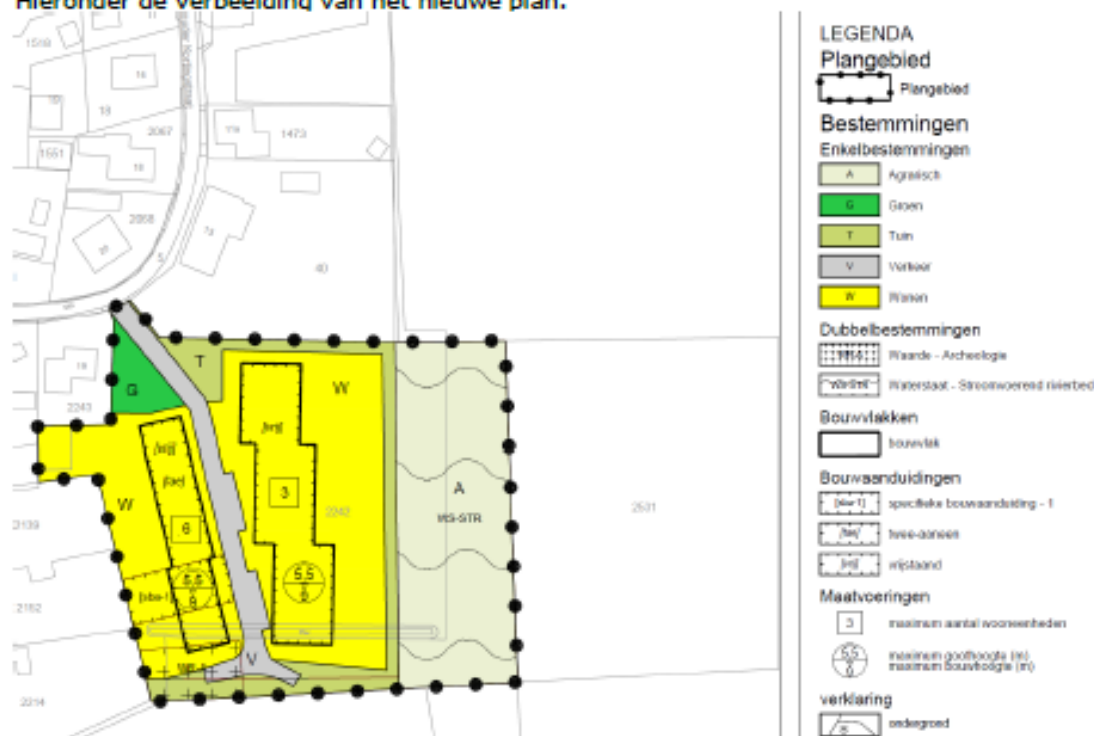
Er kunnen op basis van dat plan 5 vrijstaande woningen gebouwd worden.



Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden van deze locatie verruimd. Er mogen op basis van dit nieuwe plan 9 woningen gebouwd worden. Het gaat om 3 vrijstaande, twee geschakelde vrijstaande en 4 twee onder één kap woningen.

Hieronder de verbeelding van het nieuwe plan.



Er zijn behalve het aantal en soort woningen nog enkele verschillen met het voorgaande plan:

- De bestemming Wonen is aan de oostzijde verruimd ten koste van de agrarische bestemming;
- De dubbelbestemming "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" is aan de zuidkant verkleind en aan de oostkant vergroot;
- De dubbelbestemming archeologische waarde is aangepast en geldt alleen nog maar aan de zuidkant van het perceel;
- Er is een bestemming "Tuin" toegevoegd ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- De bestemming "Verkeer" is aangepast

Relatie met begroting/ coalitieprogramma/ speerpunten

Geen bijzonderheden.

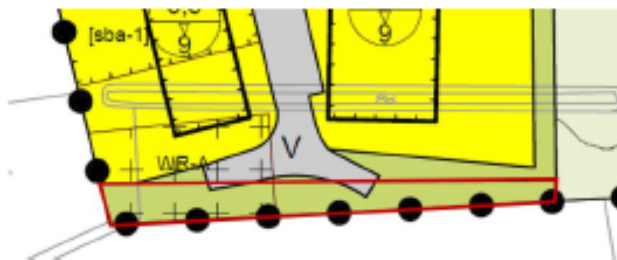
Argumenten

Zienswijze Rijkswaterstaat (RWS)

Door Rijkswaterstaat is er per brief van 26 januari 2024 (ingekomen op 29 januari 2024) een zienswijze ingediend over dit bestemmingsplan (zie bijlage). In de bijgevoegde "Zienswijzennota Wethouder Kortingstraat 19" is een samenvatting van deze zienswijze opgenomen met de gemeentelijke reactie.

Rijkswaterstaat wijst ons erop dat voor een smalle strook in het zuidelijk deel van het plangebied het stroomvoerend regime van toepassing is en dat de dubbelbestemming "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" hier ontbreekt. RWS verzoekt om deze dubbelbestemming toe te voegen.

Conclusie op basis van de zienswijzennota is dat deze zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en deze dubbelbestemming, conform het verzoek van Rijkswaterstaat, aan te brengen op de verbeelding van het plan. Het betreft een zeer smalle strook aangegeven met rood op de onderstaande afbeelding.



Ambtshalve wijziging bestemmingsplan

Een extra check van dit bestemmingsplan heeft aanleiding gegeven om het plan op een aantal onderdelen aan te vullen en te corrigeren. Daarnaast is de verkaveling aangepast en deze is verwerkt worden in de stukken. Ook is er nog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd en de resultaten zijn verwerkt in de toelichting en in de verbeelding. Tenslotte is ook de inwerkingtreding van de Omgevingswet aanleiding voor enkele aanpassingen.

Hieronder een overzicht van de aanpassingen:

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn in het digitale plan de maximale goot- (9 m) en bouwhoogte (5,5 m) niet goed aangegeven. In het vast te stellen plan wordt de maximale goothoogte gecorrigeerd naar 5,5 meter en de maximale bouwhoogte naar 9 meter.
- Tijdens de inzage van het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor 6 van de 9 woningen. De aanvraag en het ontwerp bestemmingsplan bleken niet goed op elkaar aan te sluiten. Dit is opgelost door de regels en verbeelding aan te passen.
 - In de regels is Artikel 7 Wonen aangevuld met een extra lid onder artikel 7.2.1. i, zodat voor 1 geschakelde vrijstaande maar aan 1 kant een afstand tot de zijdelingse perceelgrens geldt van 2,5 meter (voor de overige vrijstaande woningen is dit 2.5 meter aan beide zijden).
 - Op de verbeelding is voor die woning een specifieke bouwaanduiding-1 opgenomen.
- Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd en er is een nieuwe berekening uitgevoerd op basis van de nieuwe versie van AERIUS van 7 oktober 2025. Het nieuwe onderzoek is opgenomen in de bijlagen en de toelichting is hierop aangepast.
- De waterparagraaf is naar aanleiding van de nieuwe verkaveling gecontroleerd, aangepast en is nu akkoord.
- De landschappelijke inpassing (bijlage 1 bij de regels en de toelichting) is aangepast naar aanleiding van de wijzigingen die er in de verkaveling hebben plaats gevonden. De opzet van de landschappelijke inpassing is echter verder niet veranderd.
- Er is een nader archeologisch (proefsleuven) onderzoek uitgevoerd. Een deel van het gebied kan nu worden vrijgegeven. Dit betekent dat de dubbelbestemming voor archeologie voor een groot deel van het gebied af kan. Een klein deel aan de zuidkant van het plangebied houdt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.
- De initiatiefnemer heeft een omgevingsgesprek georganiseerd met de omgeving. Het resultaat is positief. Verslag hiervan is bijgevoegd als bijlage. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting.
- De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. In de toelichting van het plan is hierover extra uitleg toegevoegd zodat wetten waarnaar verwezen wordt beter kunnen worden gevonden.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is er aanleiding om het bestemmingsplan op diverse onderdelen ambtshalve aan te passen. Het betreft aanpassingen die naar aard en omvang beperkt zijn en meegenomen kunnen worden bij de vaststelling. Het plan wordt hierdoor niet wezenlijk anders.

Voorstel is dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Communicatie

Rijkswaterstaat is 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

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 - Omgevingsloket (overheid.nl). Dit is de opvolger 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 onderbouwing. De planregels zijn op maat gemaakt waarbij is aangesloten bij het bestemmingsplan Aijen. 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.

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. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten (zie bijlage).

Omgevingswet en Omgevingsplan Bergen (L)

Voor onderhavig plan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpplan ter inzage gelegd. Ingevolge 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 geen financiële gevolgen.

Er is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend waarin de financiële afspraken over dit plan zijn vastgelegd.

Voorstel

Wij stellen u voor:

Het bestemmingsplan Wethouder Kortingstraat 19 gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergen (L),



H.H.M. Timmermans
Secretaris



M.H.D. Rauner
Burgemeester

Bijlage(n)

Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) met bijlagen

Zienswijze Rijkswaterstaat ANONIEM

Zienswijzennota Wethouder Kortingstraat 19

NIET OPENBAAR Ondertekende anterieure overeenkomst met bijlagen

Concept raadsbesluit Wethouder Kortingstraat 19

Zienswijzennota

Wethouder Kortingstraat 19

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Wethouder Kortingsstraat 19 heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan regelt de bouw van 9 woningen aan de Wethouder Kortingsstraat in Aijen (entree naast nummer 19).

De woonbestemming wordt aangepast en wordt voorzien van een landschappelijke inpassing.

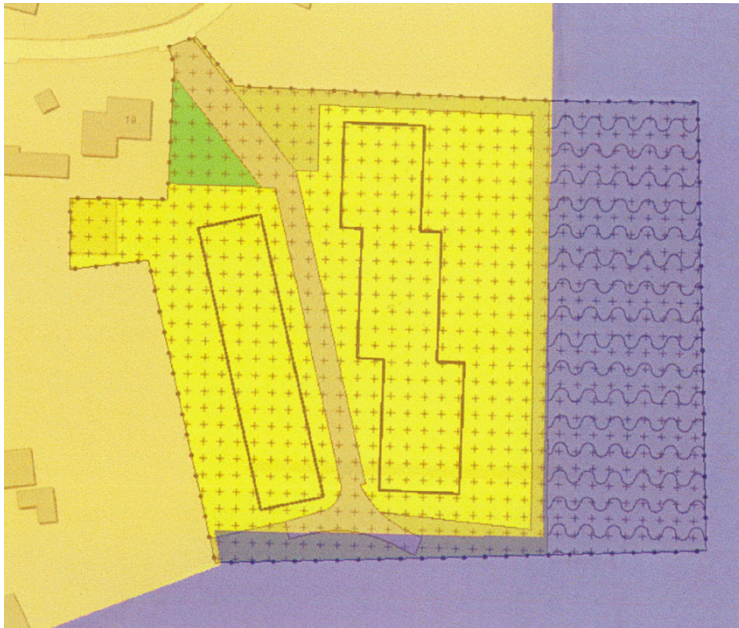
Rijkswaterstaat heeft over dit plan een zienswijze ingediend. De brief van 26 januari 2024 is op 29 januari 2024 bij ons ingekomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingekomen tijdens de termijn van inzage en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze Rijkswaterstaat (verder RWS)

Een deel van de gronden aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn volgens de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren gelegen binnen het stroomvoerend regime van de Maas. RWS constateert dat een kleine strook aan de zuidzijde van het plangebied niet is dubbelbestemd als “Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed”. Het gaat hier om gronden met de bestemming ‘Verkeer’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’ (zie afbeelding hieronder).

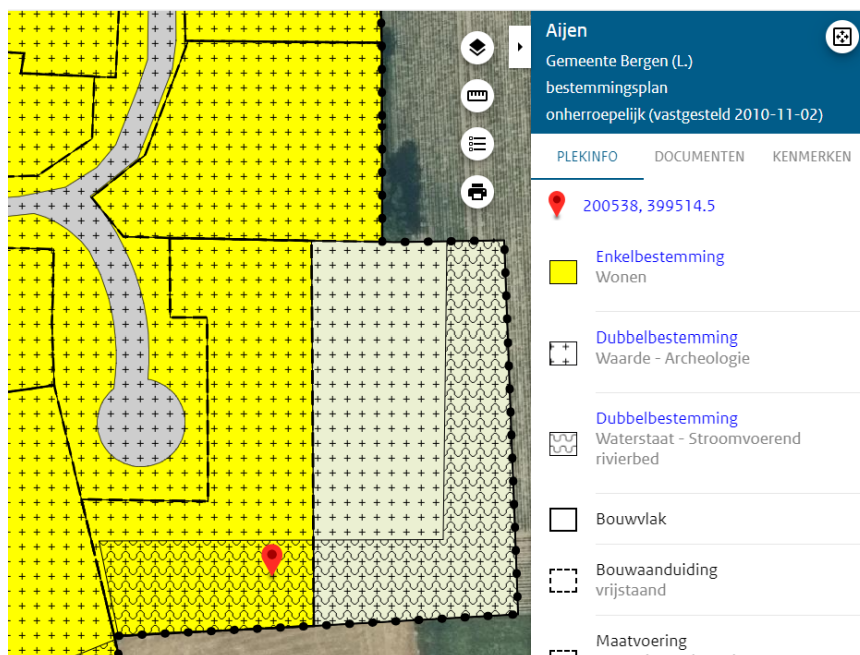


Het is voor RWS niet in detail duidelijk welke activiteiten in dit deel van het plangebied worden voorzien. Op grond van de landschappelijke inpassing worden hier in ieder geval grasbetonstenen en enkele solitaire bomen aangelegd. Dergelijke activiteiten zijn vergunnings- danwel meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. RWS verzoekt dan ook contact op te nemen met de afdeling vergunningverlening. Vervolgens verzoekt RWS de uitkomsten van dit overleg mee te nemen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

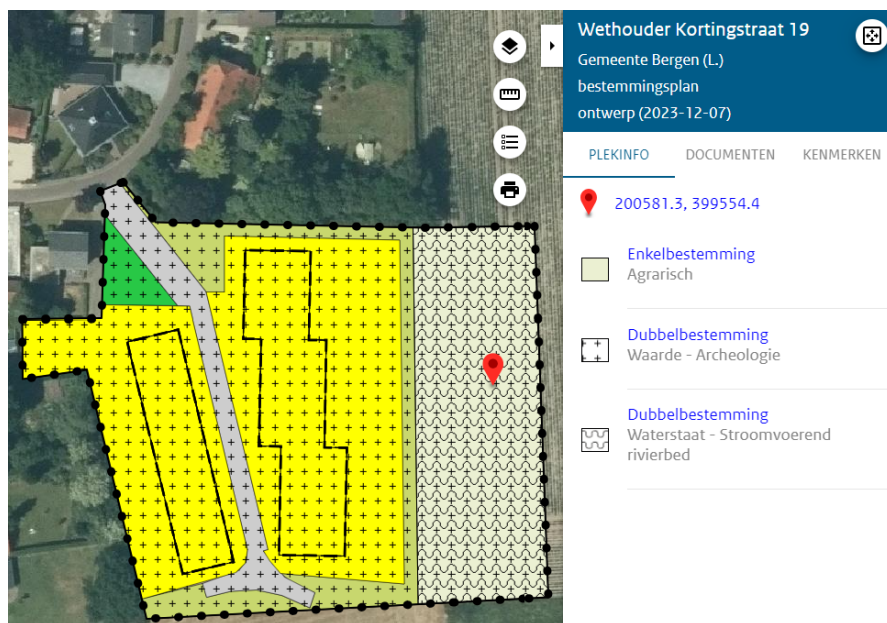
Reactie gemeente

In het nu nog geldende bestemmingsplan Aijen is op de verbeelding de dubbelbestemming “Waterstaat-Stroomvoerend” aanwezig.

Op de onderstaande afbeelding is te zien waar die in dit plan ligt:



In het ontwerpbestemmingsplan Wethouder Kortingstraat is de aanduiding voor deze dubbelbestemming aangepast. Zie afbeelding hieronder:



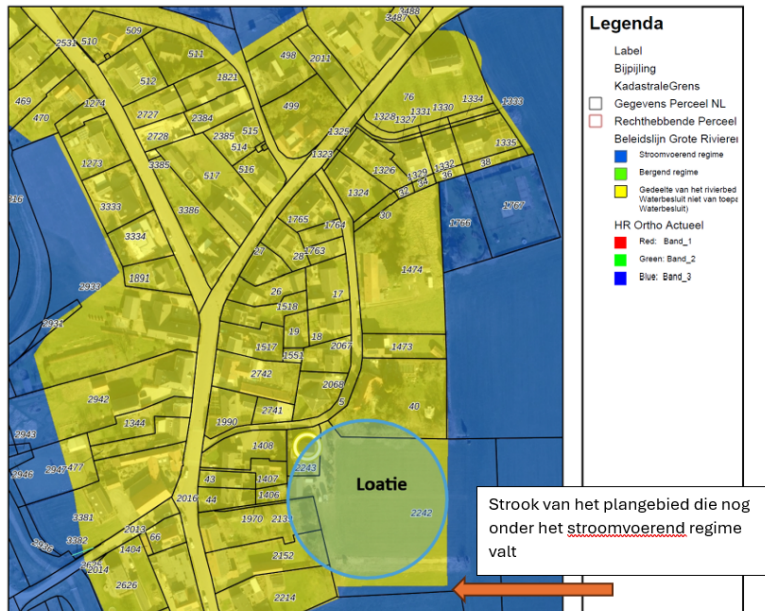
Bij het vergelijken van beide afbeeldingen is te zien dat er aan de zuidzijde van het plangebied een strook met deze dubbelbestemming is verwijderd, maar dat aan de oostzijde de strook met die dubbelbestemming is verruimt. Deze is dichterbij Aijen komen te liggen.

Initiatiefnemers hebben in het vooroverleg hierover afgestemd met Rijkswaterstaat en hebben afgesproken dat ze aan de zuidzijde een stuk van het gebied met deze dubbelbestemming inleveren en dat dit er dan aan de oostzijde bij komt.

Een deel van de correspondentie over deze aanpassing is door de initiatiefnemer met ons gedeeld. Hieruit komt naar voren dat de belijning is aangepast, maar uit een kaartje wat daarbij is toegezonden blijkt ook dat er toch nog een kleine strook aan de zuidzijde van het plangebied binnen het stroomvoerend regime ligt. Zie afbeelding hieronder:

Locatie Wethouder Kortingstraat 19 Aijen

Juridische belijning rivierbed



Dit komt overeen met de zienswijze die er door RWS is ingediend.

Dit leidt tot de conclusie dat er onterecht vanuit is gegaan dat het stroomvoerend regime geheel van het zuidelijke deel van het plangebied was verwijderd. Het is dan ook noodzakelijk dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' aan de zuidzijde toch nog op de verbeelding wordt opgenomen.

Dit heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Deze strook ligt alleen over de bestemming 'Verkeer' en 'Tuin'. Daar waar deze strook lag over de bestemming 'Wonen' zal deze bestemming worden gewijzigd naar 'Tuin'.

De initiatiefnemer heeft met RWS afgestemd of de geplande landschappelijke inpassing en de keurvoorziening die er binnen deze strook liggen mogelijk zijn. Voor deze strook geldt volgens RWS met deze dubbelbestemming alleen een meldingsplicht. De initiatiefnemer zal deze melding indienen.

Conclusie:

Dit alles leidt tot de conclusie dat de zienswijze gegrond is en aanleiding geeft tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zal ook worden opgenomen aan de zuidkant van het plangebied. Een klein hoekje met de bestemming 'Wonen' dat dan onder de dubbelbestemming valt krijgt de bestemming 'Tuin'.

Bijlagen:

Zienswijze van RWS 26 januari 2024 (ingekomen op 29 januari 2024)



Retouradres: Rijkswaterstaat | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

RWS INFORMATIE

Raad van de gemeente Bergen
postbus 140
5854 ZJ Bergen

INGEKOMEN
Gemeente Bergen

dd. 29 JAN. 2024

Afd. Nr.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Magistratenlaan 82
5223 MD 's-Hertogenbosch
Postbus 2232

3500 GE Utrecht

T 088 797 48 80

F 088 797 48 81

www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Datum 26 januari 2024
Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wethouder
Kortingstraat 19

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Wethouder Kortingstraat 19', dat vanaf 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage ligt, dien ik, rekening houdend met de wet- en regelgeving voor zover geldend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, de volgende zienswijze in.

De gronden binnen het plangebied, ter hoogte van de Wethouder Kortingstraat 19 in Aijen, kenden in het verleden grotendeels een agrarisch gebruik. Tot en met 2019 waren op het perceel nog kassen aanwezig. Inmiddels is het kassencomplex gesloopt en zijn de gronden vrijwel geheel vrij van bebouwing en beplanting. Sinds 2010 heeft een groot deel van het plangebied een woonbestemming gekregen, alleen het oostelijke deel is nog agrarisch. Binnen de huidige woonbestemming zijn 5 vrijstaande woningen toegestaan. Met de sloop van het kassencomplex en de nieuwe woonbestemming zijn, aldus de plantoelichting, de voorwaarden gecreëerd om te komen tot een kwaliteitsverbetering op deze locatie.

Voor de mogelijke invulling met woningbouw zijn een aantal verkavelingsschetsen opgesteld. In 2023 heeft de gemeente aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de realisatie van 9 woningen in de vorm van 3 vrijstaande woningen, 4 rijwoningen en 2 twee-onder-één-kap woningen. De beoogde ontwikkeling in de vorm van 9 woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Een deel van gronden aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn volgens de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren gelegen binnen het stroomvoerend regime van de Maas. Ik constateer dat een kleine strook aan de zuidzijde van het plangebied echter niet is dubbelbestemd als "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed". Het gaat hier om gronden met de bestemming "Verkeer", "Tuin" en "Wonen" (zie figuur 1). Ik verzoek u dit te aan te passen.

Ons kenmerk
RWS-2024/2670

Uw kenmerk

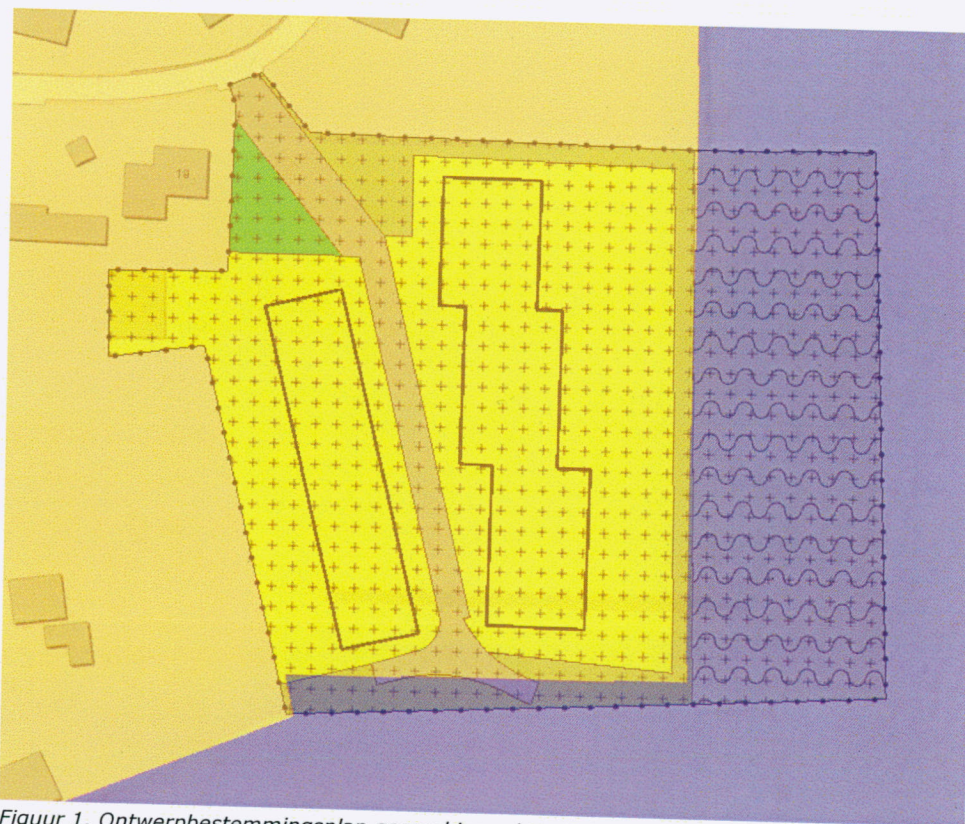
Bijlage(n)

Datum

26 januari 2024

Ons kenmerk

RWS-2024/2670



Figuur 1. Ontwerpbestemmingsplan gecombineerd met vigerende kaarten behorende bij Bgr

Het is niet in detail duidelijk welke activiteiten in dit deel van het plangebied worden voorzien. Op grond van het landschappelijk inpassingsplan worden hier in ieder geval grasbetonstenen en enkele solitaire bomen aangelegd. Dergelijke activiteiten zijn vergunnings- dan wel meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Ik verzoek u initiatiefnemer in overleg te laten treden met [REDACTED]

uitvoeringsdienst (bereikbaar via [REDACTED]). Ik verzoek u de uitkomsten van dit overleg mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,
namens deze,