

Besluit van de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bosserheide 29'

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bosserheide 29' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 oktober 2019, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door belanghebbenden konden worden ingediend;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze kenbaar is gemaakt;
- dat deze zienswijze ontvankelijk is doch geen aanleiding vormt om het plan niet vast te stellen noch om deze gewijzigd vast te stellen;

gezien het besluit van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020;

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:

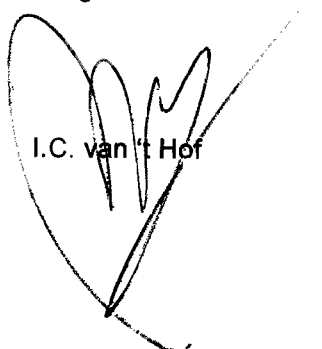
- I. De ingekomen zienswijze ingediend door: Achmea Rechtsbijstand namens bewoners aan de Bosserheide, ontvankelijk te verklaren;
- II. De ingebrachte zienswijze af te handelen overeenkomstig het gestelde in de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Bosserheide 29;
- III. het ontwerpbestemmingsplan 'Bosserheide 29' met IDN nr. NL.IMRO.0893.BP18015BO29BUI-ON01 gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en regels. Het nieuwe IDN nummer wordt: NL.IMRO.0893.BP18015BO29BUI-VA01

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

Bergen, 10 maart 2020

De griffier

I.C. van 't Hof



De voorzitter

M.H.E. Pelzer



Voorstel aan de gemeenteraad

datum: 28 januari 2020	portefeuillehouder: Wethouder Splinter	Datum vergadering: 10 maart 2020 agendanummer: 08
onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bosserheide 29		

Aan de raad,

Inleiding

Het bedrijf Stalling 31 is gevestigd aan Bosserheide 29 in Well. Het betreft een voormalig kassenbedrijf dat in gebruik is als caravanstalling. Een deel van de oude kassen staat er nog en is niet geschikt voor omvorming tot bedrijfshal. Deze worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Hiervoor wordt het bouwvlak vergroot met 11 meter. Het gebruik van de nieuwe bedrijfsruimte is voor caravanstalling en statische opslag, zie ook hoofdstuk 2.2. in bijgevoegd bestemmingsplan voor een beschrijving van de plannen. Tevens wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zonnepanelen op de daken te plaatsen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op diverse onderwerpen die nader zijn onderzocht. De conclusie daarbij is dat het plan uitvoerbaar is en er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat of belemmeringen op het gebied van milieu. Uit een flora- en fauna onderzoek is gebleken dat er geen directe belemmeringen zijn, wel wordt geadviseerd om maatregelen te treffen om te voorkomen dat er negatieve effecten ontstaan (zie o.a. pagina 24 van het bestemmingsplan).

Er is ook sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Naast dat de oude kassen worden vervangen door nieuwbouw is er ook een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. De coniferenhagen worden vervangen door een beukenhaag en er wordt een struweelhaag toegevoegd, bestaande uit streekeigen beplanting.

Relatie met begroting/coalitieprogramma/speerpunten

Geen bijzonderheden

Argumenten

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad

Het ontwerpbestemmingsplan Bosserheide 29 heeft ter inzage gelegen van 3 oktober t/m 13 november 2019. Er is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze gaat in op een breed scala aan onderwerpen, van zorgen over schaduwwerking van de op te richten bebouwing tot aantasting van het woongenot door overlast tijdens de bouw. De zienswijzennota in bijlage 1 gaat in op de diverse punten. De conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoewel de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan bleek dat een aantal aanpassingen wel nodig waren. Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is geconstateerd dat het programma Aerius niet meer mocht worden gebruikt omdat de gerechtelijke uitspraak over het PAS daar gevolgen voor had. Er is een nieuwe berekening gemaakt met de nieuwe versie van Aerius dat later beschikbaar is gesteld. Ook daaruit blijkt dat er geen sprake is van een toename aan stikstof. Het bestemmingsplan is geactualiseerd met deze nieuwe berekening.

Verder was het bodemhistorisch onderzoek bij ter inzage legging nog niet afgerond. In verband met de voortgang is toen besloten om het ontwerpplan ter inzage te leggen en bij vaststelling te actualiseren met de bevindingen. Inmiddels zijn alle gegevens vastgelegd in de benodigde rapportage en blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Communicatie

Vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via een kennisgeving in de Staatscourant, de plaatselijke krant en op internet. De stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld (via de gemeentelijke website).

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 (zie bijlage voor het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan). De planregels zijn op maat gemaakt waarbij is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied (2018). Na vaststelling van het bestemmingsplan, een taak van de gemeenteraad, wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan tegen het plan. Indien er geen beroep wordt ingesteld tegen het plan, treedt het plan in werking na deze termijn.

Financiën

De legesverordening is van toepassing.

Voorstel

Wij stellen u voor:

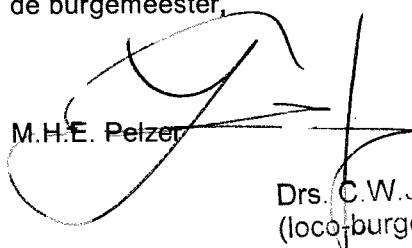
Het bestemmingsplan "Bosserheide 29" vast te stellen zoals verwoord in het bijgevoegde besluit.

Burgemeester en wethouders van Bergen,
De wnd. secretaris



W.P.G.M. Scheepens
O.L.G.M. Eussen
(loco-secretaris)

de burgemeester,



M.H.E. Pelzer

Drs. C.W.J.M. Roefs
(loco-burgemeester)

Bijlage(n)

- 1) Zienswijzennota
- 2) Bestemmingsplan Bosserheide 29
- 3) Vaststellingsbesluit Raad

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp- bestemmingsplan Bosserheide 29

Vastgesteld bij besluit van de Raad
d.d. 10-03-20 nr. 146

Mij bekend
De Griffier,



Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Bosserheide 29 gemeente Bergen (L.)

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bosserheide 29 heeft van 3 oktober t/m 13 november 2019 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen op 6 november 2019. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk.

In deze nota wordt de ontvangen zienswijze samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. De zienswijze is toegevoegd als bijlage aan de zienswijzennota.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

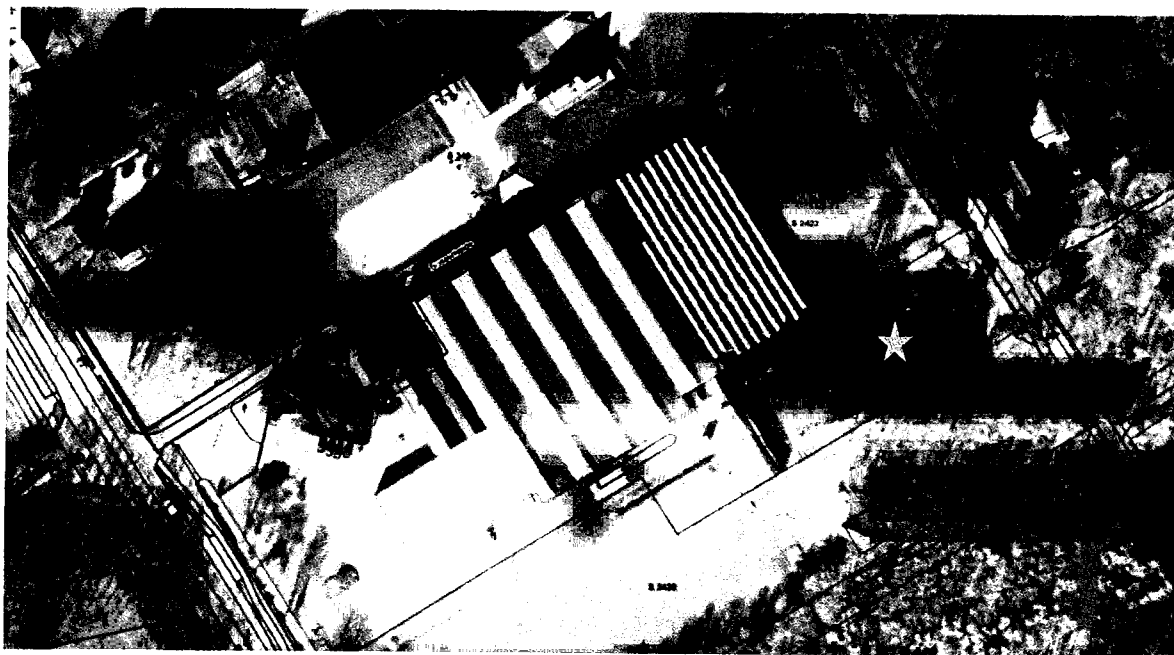
Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens bewoners aan de Bosserheide

Datum: Fax ontvangen op 6 november 2019

Inhoud zienswijze:

Appellanten wonen naast de beoogde uitbreidingslocatie. In de zienswijze geeft men aan dat de plannen nadelig zijn voor hen. Dit wordt aan de hand van de volgende onderwerpen gemotiveerd:

1. Het bouwplan leidt tot ernstige aantasting van het woongenot. Dit wordt veroorzaakt door de omvang van de nieuwe bedrijfsruimte, de sloopactiviteiten, graafwerkzaamheden en het verwijderen van een deel van het groen en de bouwwerkzaamheden die tevens samenhangen met de aanleg van de inrit. Dit gaat gepaard met geluidshinder.
2. Er wordt opgemerkt dat er niet is ingegaan op mogelijke bodemverontreiniging door PFAS en stoffen die door de graafwerkzaamheden zullen vrijkomen. Dit levert de vraag op of er voldoende onderzoek is verricht naar de bodemkwaliteit en gevaarlijke stoffen die door de uitbreiding van het gebouw en de aanleg van de inrit vrijkomen.
3. Door het bouwplan verliest men een deel van het uitzicht. Er is nu uitzicht op een braakliggend terrein. Na voltooiing van de plannen is er zicht op de enorme bouwmassa. De flinke oppervlakte van de bebouwing levert een onaantvaardbare beperking op.
4. Het plan dreigt schaduwshinder te veroorzaken. Er ontstaat een grote beperking van de inval van zonlicht. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Het verzoek is om vooraf in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt.
5. Het plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk door de opslag van meer caravans en meer bestuurders die de caravans in en uit rijden. Hiervoor wordt een nieuwe inrit aangelegd die wordt ontsloten op de Bosserheide. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.
6. Er wordt gevreesd dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Het verzoek is om te zoeken naar een andere invulling van het plan, waardoor geen of minder (plan)schade te verwachten valt.



Ter illustratie een luchtfoto van het plangebied. Met gele ster is de locatie van appellant aangegeven. De blauwe pijl geeft het noorden aan. Het groene pijltje toont de perceelsgrens.

Reactie:

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op voornoemde onderwerpen.

1. Aantasting woongenot door de diverse werkzaamheden

Het is juist dat de bouwwerkzaamheden gepaard zullen gaan met overlast. Dat is inherent aan het bouwen van een object. Gezien de tijdelijke aard van dergelijke werkzaamheden en het feit dat deze overdag plaatsvinden gaat het om overlast behorende bij werkzaamheden die aanvaardbaar zijn. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot.

2. Bodemonderzoek ontbreekt

Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan de rapportage met bodemonderzoekresultaat ontbreekt. Er is voor gekozen om deze bij vaststelling van het bestemmingsplan toe te voegen doordat het rapport nog niet opgeleverd was (zie paragraaf 4.1.1 van het ontwerpbestemmingsplan Bosserheide 29). Er is vooraf geverifieerd dat er ten aanzien van bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het project. Ten aanzien van PFAS wordt opgemerkt dat de PFAS-waarde niet van belang is. Deze waarde is alleen van belang voor grond die wordt afgevoerd uit het plangebied en voor grond die van elders wordt aangevoerd. Eventueel op te brengen grond zal voldoen aan de normen die hiervoor gelden.

3. Verlies van uitzicht

In de huidige situatie ligt er een wal met een bosschage en coniferen tussen de woning en het plangebied, waardoor uitzicht vanuit de woning over het plangebied al beperkt is. Hooguit is er enig uitzicht vanuit de verdieping van de woning. Zie ook onderstaande foto. Dat er sprake is van een ruim uitzicht en ook nog een verlies aan uitzicht wordt niet onderschreven.



Op basis van het geldende bestemmingsplan is er al een bedrijfswoning toegestaan op de locatie waar uitbreiding plaatsvindt van de bedrijfsbebouwing. Vanuit planologisch oogpunt was er dus al sprake van bouwmogelijkheden op een deel van het perceel. Dit bracht al een beperking met zich mee qua uitzicht. Zoals appellant aangeeft, er is sprake van een braakliggend terrein. Het ligt in de lijn der verwachting dat een braakliggend terrein op een gegeven moment een nieuwe functie krijgt.

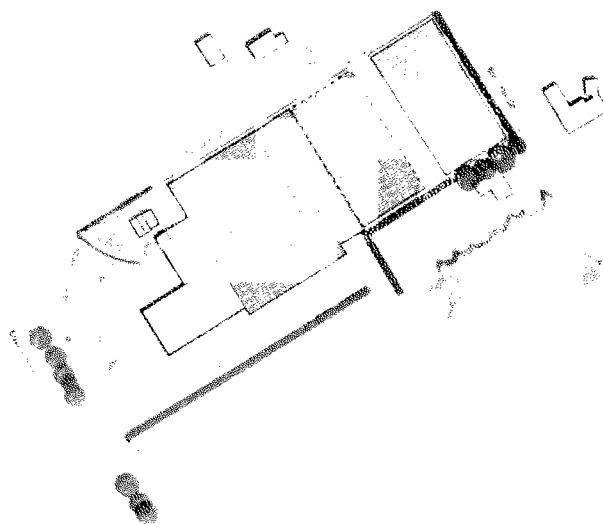
In het inpassingsplan (zie bijlage 2 bij de planregels van het bestemmingsplan Bosserheide 29) is ingezet op een landschappelijke inpassing waarbij de bestaande groenvoorzieningen deels worden vervangen door streekeigen beplanting en worden aangevuld waardoor de hagen robuuster worden. Dit vindt ook plaats langs de perceelsgrenzen van appellant. Naar de toekomst toe blijft sprake van weinig tot geen uitzicht op de nieuwe bebouwing.

4. Er dreigt schaduwhinder te worden veroorzaakt

De toekomstige bedrijfsbebouwing ligt ten noord(west)en van de woning en de tuin van appellant. Gezien de baan van de zon is van enige toename van schaduwhinder als gevolg van de ontwikkeling logischerwijs geen sprake. Zie ook de luchtfoto op pagina 3 waaruit blijkt dat de bomen op de perceelsgrens hun schaduw werpen op het braakliggend terrein naast de woning. Hiermee is afdoende in beeld gebracht dat het bouwplan geen schaduwhinder zal veroorzaken op het perceel van de appellanten.

5. Forse toename verkeersdruk en nieuwe uitrit

Er wordt geen nieuwe uitrit gerealiseerd aan de achterzijde, naast het perceel van de appellanten. De bestaande uitrit aan de zijkant van het bedrijf (in de afbeelding hiernaast met rode pijl aangeduid) wordt verbreed en geschikt gemaakt voor de beoogde activiteiten. Deze uitrit dient natuurlijk te voldoen aan het gemeentelijk beleid inzake het aanleggen van uitritten.



Zoals aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan (zie paragraaf 4.4) is er sprake van een toename van gemiddeld circa 11 verkeersbewegingen per dag. Dit is geen forse toename. De Bosserheide is een rustige weg, en kan de beperkte stijging van het aantal verkeersbewegingen qua capaciteit goed aan. Bovendien zullen in beginsel geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden langs de woning van appellanten. Het is juist de bedoeling dat de afwikkeling van het verkeer via de Rijksweg plaatsvindt en langs de zijkant van het bedrijf waar gebruik wordt gemaakt van de opgewaardeerde uitrit. De beperkte toename van de verkeersbewegingen (minder dan 1 auto per uur) zal niet merkbaar zijn in het dagelijkse verkeer.

Kortom: er is geen sprake van een forse toename aan verkeersdruk en ook geen nieuwe uitrit naast het perceel van appellanten.

6. Waardedaling

Zoals hiervoor al is onderbouwd is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen, het uitzicht, bezonning of het woon- en leefklimaat van de appellant. Of er sprake is van waardevermindering van gronden en/of het bedrijf zal in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet nader worden beoordeeld. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De appellant kan hiertoe een verzoek indienen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Bosserheide 29.