

Voorstel aan de gemeenteraad

Datum besluitvorming college
31 maart 2026

Portefeuillehouder
Drs. A. Splinter

Datum vergadering
12 mei 2026

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22L Ceresweg 4

Aan de raad,

Inleiding

Op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad een postzegelplan vastgesteld waarbij de Agrarische bedrijfsbestemming van Ceresweg 2 en 4 is gewijzigd naar wonen. Het perceel ten zuidoosten van de voormalige boerderij aan de Ceresweg 4, dat oorspronkelijk bij het agrarisch erf hoorde, is daarbij meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het verleden heeft er op dat perceel (BGN02 P 592) een landbouwloods van circa 750 tot 800 m² gestaan dat helaas door een brand werd vernietigd. In het bestemmingsplan uit 2016 is het vervolgens mogelijk gemaakt een nieuwe landbouwschuur te realiseren met een oppervlak van 400 m² inclusief bijbehorende regels voor het bouwwerk. Door persoonlijke omstandigheden heeft de eigenaar zijn plannen destijds niet meer tot uitvoering gebracht.

De (nieuwe) eigenaren van Ceresweg 4 hebben in overleg met de eigenaar van het desbetreffende perceel afgesproken het perceel te willen kopen, mits de gemeente medewerking kan verlenen aan het verplaatsen van de bouwmogelijkheid voor de landbouwschuur. Het plan van de initiatiefnemers is het realiseren van een nieuwe landelijke kapschuur voor eigen gebruik op een stuk agrarische grond, direct achter hun woonperceel, waarbij de onbenutte bouwmogelijkheid voor de bouw van de landbouwschuur komt te vervallen. In feite betreft dit de verplaatsing van een al bestaande bouwmogelijkheid naar een meer passende locatie, in de buurt van de woning en de daar aanwezige bestaande bebouwing. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het ruimtelijk principe van concentratie van bebouwing.

Om deze verplaatsing mogelijk te maken en tegelijkertijd de bouwmogelijkheid op de oude locatie weg te kunnen bestemmen dient het omgevingsplan gemeente Bergen (L) voor de gronden in het plangebied te worden gewijzigd. Hiertoe is voorliggend plan opgesteld (zie bijlage 1 t/m 3 voor de verschillende stukken). Uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van een passende ontwikkeling. U wordt daarom voorgesteld om het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Relatie met begroting / coalitieprogramma / speerpunten

Geen bijzonderheden. Het betreft een kleinschalige wijziging van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied.

Argumenten

Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 15 oktober t/m 25 november 2025. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel heeft de provincie een informele reactie gestuurd op 15 oktober 2025 waarin ze hebben aangegeven af te zien van een zienswijze, mits er een nadere motivering komt voor de onderdelen stikstof, ecologie en landschap zodat het plan ook voldoet aan de provinciale omgevingsverordening. Er is gehoor gegeven aan het provinciaal verzoek en de provincie heeft ingestemd met de aanpassingen. N.a.v. hun reactie is de ruimtelijke motivering aangepast op de volgende onderdelen:

1. Klimaatadaptatie: het Waterschap hanteert een norm van 100 mm voor waterberging en de gemeente 60 mm voor nieuw verhard oppervlak. Het principe geldt dat er moet worden aangesloten bij de hoogste eis. Dit is aangepast in de motivering (paragraaf 4.6.2).
2. Stikstof: Conform jurisprudentie is intern salderen uitsluitend mogelijk indien wordt voldaan aan het additionaliteitsvereiste. Dit is onvoldoende gemotiveerd. Het voorstel van de provincie was om de toename van stikstof te mitigeren. Dit advies is overgenomen. In het stikstofdepositieonderzoek is sprake van 1 stikstofbron en dat betreft het storten van beton met een betonmixer. Het betonstorten zal worden uitgevoerd door een emissieloze betonmixer. Paragraaf 4.7.2 is hierop aangepast.

3. Soortbescherming: de provincie adviseerde om een voortoets Natura-2000 te laten uitvoeren. Hier is geen invulling aan gegeven. Paragraaf 4.7.2 is echter wel nader uitgebreid met een motivering waarom een voortoets Natura-2000 niet nodig is.
4. Landschap / ligging in de groenblauw mantel. De motivering van het plan dient te voldoen aan de instructieregels zoals vastgelegd in artikel 7.6 van de Omgevingsverordening Limburg. Hierop is paragraaf 3.2.2 van de motivering aangepast en is bijlage 1 toegevoegd met kaartbeelden over de historische ontwikkeling van de omgeving van Ceresweg 4.

Tevens is paragraaf 6.2 (over inspraak en zienswijzen), aangepast n.a.v. de provinciale reactie.

Conform het gemeentelijk beleid is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt van het totale voormalige agrarische bedrijfsperceel. Uit de onderbouwing blijkt verder dat er sprake is van een passende ontwikkeling. De procedure kan dan ook worden vervolgd door het plan vast te stellen.

Communicatie

De vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt via het gemeenteblad en op internet. De stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Juridische aspecten

Omgevingswet

Het ontwerp TAM-IMRO-plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, zoals bepaald in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp TAM-IMRO-plan, kan de procedure worden vervolgd door het TAM-IMRO-plan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Over het algemeen treedt het plan in werking na verstrijking van de 6 weken durende beroepsperiode.

Er is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Sinds de invoering van de Omgevingswet valt planschade onder de categorie 'nadeelcompensatie'. Hiertoe heeft de gemeenteraad de Verordening nadeelcompensatie vastgesteld. Met de initiatiefnemer is een nadeelcompensatieovereenkomst aangegaan, zodat eventuele nadeelcompensatie (in de vorm van planschade) op deze initiatiefnemer wordt afgewenteld. Deze overeenkomst is afgesloten op 28 oktober 2025. Hiermee zijn de financiële risico's afgedekt.

Financiën / fiscale gevolgen

De Legesverordening is van toepassing. Voor het doorlopen van een omgevingsplanprocedure wordt conform artikel 2.45 'wijzigen van het omgevingsplan', € 4.413,00 in rekening gebracht. De leges worden in rekening gebracht na het doorlopen van de procedure.

Voorstel

Wij stellen u voor:

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L [Ceresweg 4]' gewijzigd vast te stellen zoals verwoord in het bijgevoegde besluit.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bergen (L),



H.H.M. Timmermans
De Secretaris



M.H.D. Rauner
De Burgemeester

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit vaststelling TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L [Ceresweg 4]'
2. Motivering, regels en verbeelding TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22L (Ceresweg 4)
3. Bijlagen behorende bij de Motivering en regels

Besluit van de gemeenteraad



Onderwerp Vaststelling TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L [Ceresweg 4]

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende dat:

- het ontwerp-TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L [Ceresweg 4]' overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 Omgevingswet en artikel 10.3c Omgevingsbesluit in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 oktober 2025, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door iedereen konden worden ingediend;
- met betrekking tot het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de provincie Limburg een informele reactie heeft gegeven dat aanleiding gaf tot aanpassing van de motivering van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L [Ceresweg 4]';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders 31 maart 2026;

Besluit

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22L [Ceresweg 4]' met het IDN nummer 'NL.IMRO.0893.TOP25007H22LCE4-ON01', gewijzigd vast te stellen. Het nieuwe IDN-nummer wordt: 'NL.IMRO.0893.TOP25007H22LCE4-VA01'.

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