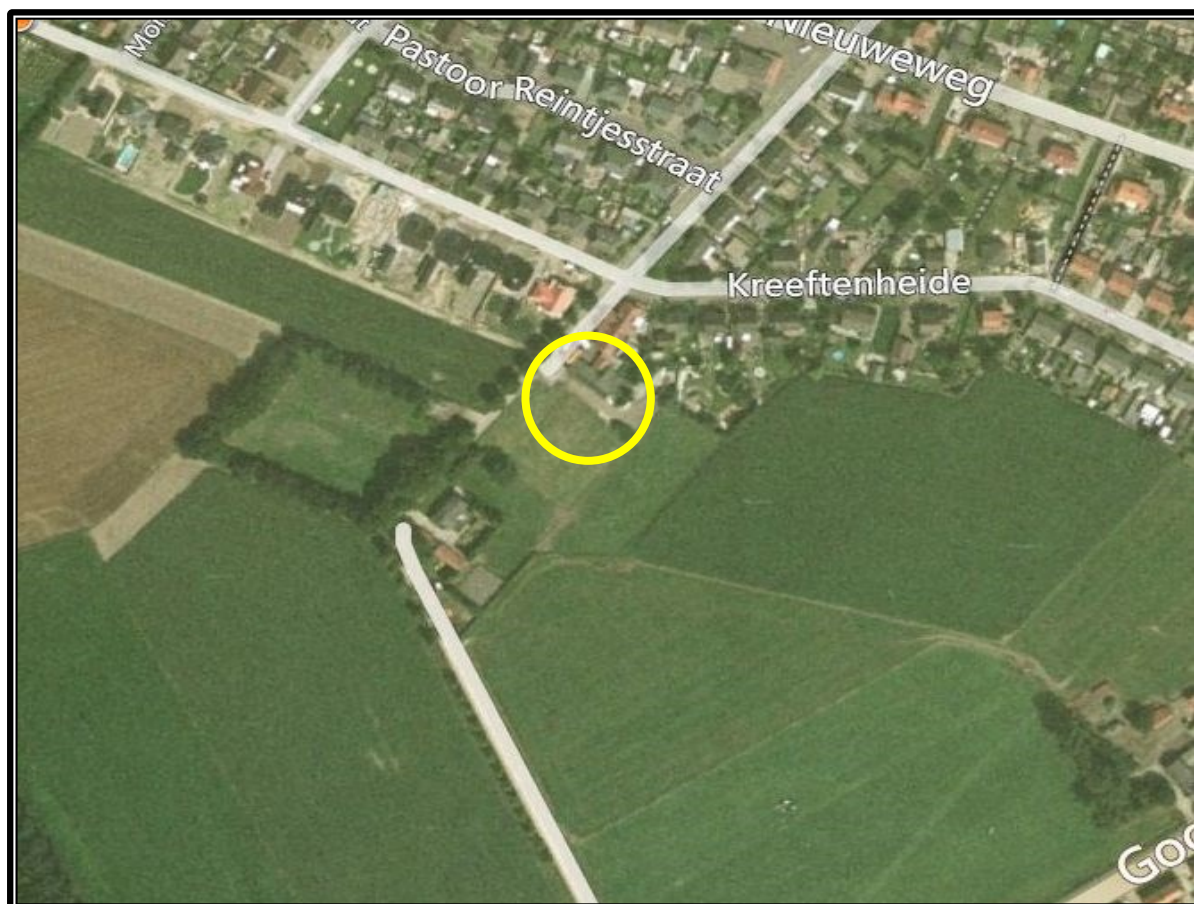


BESTEMMINGSPLAN KANUNNIK GEURTSSTRAAT ONG.



Opdrachtgever: M. van Doorn

Kanunnik Geurtsstraat ong.

5853AA Siebengewald

Rapportnummer: 6110113-R1-7140708

Datum: 8 juli 2014

Inhoudsopgave

1	Projectlocatie.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging	4
1.3	Kadastraal	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Nieuw bestemmingsplan	5
2	Analyse omgevingskenmerken.....	6
2.1	Wijziging perceelsindeling	6
2.2	Het planvoornemen.....	7
2.2.1	Programma	7
2.2.2	Integraal projectprofiel	7
2.2.3	Beeldkwaliteit.....	9
2.2.4	Parkeren	10
2.2.5	Stedenbouwkundig raamwerk	10
3	Beleidskader.....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	11
3.3.2	Provinciale woonvisie 2011-2015.....	12
3.4	Regionaal beleid	12
3.5	Gemeentelijk beleid.....	13
4	Omgevings- en milieuaspecten	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Milieu.....	14
4.2.1	Bodem	14
4.2.2	Luchtkwaliteit	14
4.2.3	Wet geluidhinder.....	15
4.2.4	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.2.5	Externe veiligheid	15
4.2.6	Geurhinder uit dierverblijven behorende bij veehouderij bedrijven	15
4.3	Waterhuishoudkundige aspecten	16
4.3.1	Riolering	17

4.4 Kabels en leidingen	17
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.5.1 Archeologie.....	18
4.5.2 Cultuurhistorie.....	19
4.6 Flora en fauna	20
4.6.1 Soortenbescherming	20
4.6.2 Gebiedsbescherming	20
5 Juridische opzet	22
5.1 Algemeen.....	22
5.2 De verbeelding	22
5.3 De regels	22
6 Haalbaarheid	23
6.1 Economische haalbaarheid	23
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	23
7 Procedure	24
7.1 De te volgen procedure	24

Bijlage 1: Rapportage kilometerhok

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

© Stammen ProjectAdvies 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorgaande toestemming van Stammen ProjectAdvies, noch mag zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd zonder de toestemming

1 Projectlocatie

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het initiatief tot realisatie van een woonhuis op de locatie Kanunnik Geurtsstraat ong., te Siebengewald. De huidige bebouwing op het perceel wordt gesloopt om ruimte te maken voor de geplande woning.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van de kern Siebengewald. De locatie grenst aan bakkerij Bindels aan de Kanunnik Geurtsstraat 21. De locatie bestaat nu uit bijgebouwen die hoofdzakelijk in gebruik zijn als verblijf voor hobbydieren. Het gaat dus om de bebouwing buiten de bestaande bakkerij en woning aan nummer 21. De bijgebouwen hebben allen een hoogte van één laag met kap en variëren in totale hoogte.

Het perceelsgedeelte betreft de zuidwestzijde en het grenst aan het agrarisch gebied buiten de kern aan de Kanunnik Geurtsstraat. Deze straat is de toegangsweg van de kern naar het buitengebied.

1.3 Kadastraal

Het projectgebied bestaat uit 2 percelen, het noordelijke perceel is kadastraal bekend als Gemeente Bergen, sectie M, nummer 380, het zuidelijke perceel is ongenummerd. Het zuidelijke perceel is in eigendom van de heer Bindels (zie onderstaande perceelsindeling).



1.4 Geldend bestemmingsplan

De percelen van het plangebied bevinden zich planologisch binnen de contour van de kern van Siebengewald, onder verwijzing naar de plangrens uit het vigerende bestemmingsplan "Siebengewald" (NL.IMRO.0893.BP11005SIESIE-OH01). Het plangebied is bestemd voor wonen en heeft de bouwaanduiding twee-aaneen.

1.5 Nieuw bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan herzien te worden. Hiermee wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt. Een wijziging van de planologische bestemming naar een reguliere woonbestemming voor de projectlocatie wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Aard en maatvoering komen nadrukkelijk in de regels bij dit bestemmingsplan terug.

2 Analyse omgevingskenmerken

De omgeving kenmerkt zich door een aanzienlijk groen, maar ook open agrarisch gebied. De Kanunnik Geurtsstraat wordt als uitloper van de kern van Siebengewald begeleid door een bomenlaan aan de zijde van het rioolgemaal en gaat daarin op via de carrévormige bossage rondom het rioolgemaal. De overzijde van de projectlocatie bestaat uit een open agrarisch gebied.

Grenzend aan de projectlocatie aan dezelfde zijde van de Kanunnik Geurtsstraat bevindt zich als eerstvolgende bouwmassa een bebouwd (voormalig) agrarisch complex. Net na deze bebouwing maakt de Kanunnik Geurtsstraat een knik richting de Gochsedijk. In de landelijke omgeving is een ruim opgezet karakter bewaard gebleven en is de bebouwing gericht op en gesitueerd aan de Kanunnik Geurtsstraat.

Op de projectlocatie zelf bevindt zich momenteel aldus een schuur die als paardenonderkomen gebruikt wordt. Daarnaast richting de bakkerij bevindt zich nog een bedrijfsmatig bijgebouw, wat hoort bij de oorspronkelijke bebouwing bij de bakkerij en gebruikt wordt ten dienste van een kinderkledingzaak. Zowel de als paardenonderkomen dienende schuur als de kledingzaak worden gesloopt ten behoeve van de voorgenomen woning.

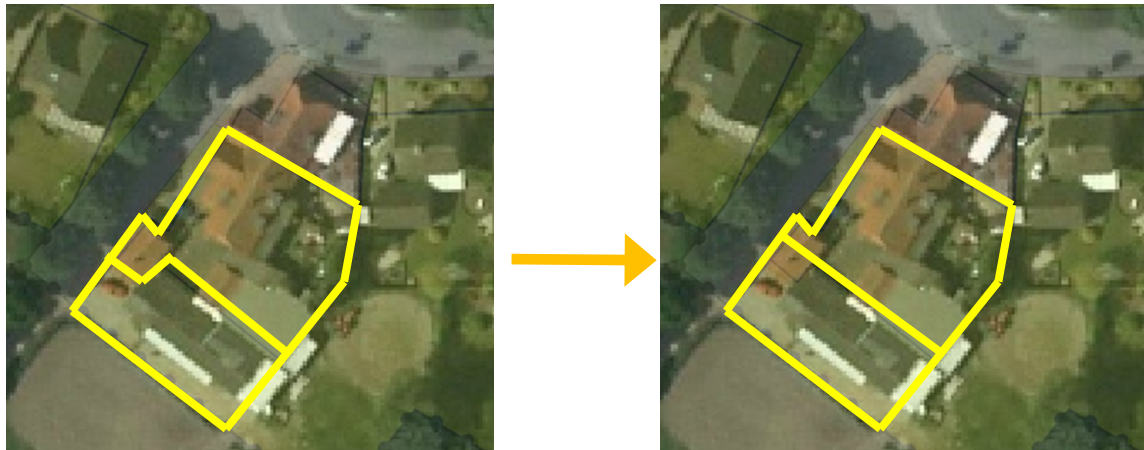
De Kanunnik Geurtsstraat geeft enerzijds blijk van een vrij ruimtelijke beleving in het direct omliggende plangebied. Anderzijds is er ook sprake van een besloten karakter rondom het rioolgemaal en rond Kanunnik Geurtsstraat 23. Dit komt door de begeleidende laanbeplanting en de aanwezigheid van diverse bomen. De straat zelf heeft door haar samenstelling (halfverharding) en door de werking van de bomen en het struikgewas een informeel karakter. Het is geen gebruikelijke (aantrekkelijke) verbinding tussen de kern en de Gochsedijk.

Vanuit de kern gezien zijn de hoofdbouwmassa's aan de Kanunnik Geurtsstraat lineair opgesteld, parallel aan de straat. De rooilijn ligt terug van de straat. De bebouwing kent een stevigere korrelgrootte; vrijstaande woningen met daaraan gelieerde bedrijfsmatige en agrarische bebouwing uit het begin van de vorige eeuw. De vrijstaande woningen en bijgebouwen hebben ieder een eigen vormgeving waarin de dorpse en landelijke karakteristiek tot uiting komt.

Van oudsher worden de panden aldus gebruikt als woningen en tegelijkertijd bood en biedt het ruimte voor agrarische aanverwante activiteiten (houden van grotere hobbydieren), recreatieve doeleinden danwel ambachtelijke bedrijfsactiviteiten (bakkerij). Het rioolgemaal is nog steeds uitsluitend functioneel in gebruik.

2.1 Wijziging perceelsindeling

Met het rechtlijnig opdelen van de nieuw beoogde bouwka­vel wordt aangesloten bij het aanstaand geldende planologisch regime. Dit gaat uit van een volwaardige woning en daarmee overeenkomstige bestemming. De juridisch vastgelegde stedenbouwkundige maatvoering voor vrijstaande woningen is een actueel en passend referentiekader voor de gewenste nieuwbouw. Het is weliswaar nodig dat er bestaande bijgebouwen op het perceel worden verwijderd, om plaats te maken voor een nieuwe bouw­massa.



Aansluiting planregels ontwerp bestemmingsplan "Siebengewald"

Met de opdeling zoals hierboven is voorgesteld, is een voorgevelbreedte van minimaal 6 meter (en maximaal 8 meter) mogelijk, met een zijdelingse afstand tot de nieuwe perceelsgrenzen van minimaal 2,5 meter (en dus maximaal twee maal 3,5 meter bij een symmetrische indeling).

De totale kaveloppervlakte komt neer op meer dan 350 m². Hiermee is duidelijk welke stedenbouwkundige footprint er mogelijk is om een vrijstaand hoofdgebouw met bijgebouwen te kunnen projecteren, waarbij aan reeds bestaande, gebruikelijke maatvoeringen voor vrijstaande woningen voldaan kan worden.

De maximale bouwhoogte van 7 meter en maximaal goothoogte van 3 meter volgens de planregels zijn een te respecteren uitgangspunt voor de gewenste nieuwbouw. Een afwijkende hoogtemaat contrasteert en begeleid het straatbeeld ter plaatse onlogisch, wat niet past bij de omgeving. Hierover en over het totaalprogramma van de beoogde nieuwbouw volgt nu een uitgebreide weergave.

2.2 Het planvoornemen

2.2.1 Programma

Een vrijstaande bouwmassa dat ruimte biedt voor de huisvesting van een regulier huishouden.

2.2.2 Integraal projectprofiel

Door de beoogde locatie in te vullen met een woning is er op meerdere aspecten een meerwaarde. De locatie geeft een krachtigere presentatie weer door woonbebouwing tegenover het huidige achteraf gelegen paardeweidje. Door een woning toe te voegen aan dezelfde zijde van de Kanunnik Geurtsstraat waar al bebouwing aanwezig is, wordt deze straat versterkt, temeer er op dezelfde lijn een hoofdbouwmassa geplaatst wordt. De totale directe omgeving krijgt meer samenhang, waarbij de Kanunnik Geurtsstraat meer betrokken wordt bij de kern van Siebengewald. Hierdoor markeert het nog steviger en ordelijker dan nu, het einde van de kern en het begin van het buitengebied. De knik in de weg ter plaatse van Kanunnik Geurtsstraat kondigt als het ware het open agrarisch landschap aan.

Belevingswaarde –Door een aanvullende bouwmassa in de vorm van een woning ontstaat er een stedenbouwkundige verbetering. De straat krijgt een eenduidiger karakter. Het paardenonderkomen en de overige bebouwing is in totaliteit geen aantrekkelijke verschijningsvorm. Zeker vanwege het huidige bebouwde ensemble waarin het zich bevindt, namelijk als markering van het einde van de kern, biedt de locatie potentie voor een opwaardering van de omgeving.

De schuren die momenteel dienst doen als paardenonderkomen en als kledingzaak worden gesloopt ten behoeve van de te realiseren woning (zie onderstaande aanduiding). Door dit verrommelt geheel aan bebouwing in te ruilen voor een eenduidige hoofdbouwmassa wordt de uitloper verstevigd. Het straatbeeld nodigt meer uit en daarmee draagt het bij aan de belevingswaarde van deze uitloper van de kern van Siebengewald. De afronding wordt eenduidiger.

Voor de bouwmassa is van belang om sterk in te spelen op de huidige kwaliteiten van het gebied. Zo wordt het rechtlijnige karakter van het gebied benadrukt door de woning in de rooilijn te plaatsen van de aangrenzende hoofdmassa van de (voormalige) bakkerij.



De buitenruimte bij de bebouwing dient uitdrukking te geven aan de openheid en het groene karakter ter plaatse. Dit is automatisch mogelijk doordat buiten de rooilijn op het perceel sprake is van het voorerf, waar geen hoofdmassa's gebruikelijk zijn en ook niet beoogd zijn. Door uitsluitend bijgebouwen in het achtererf te plaatsen en het zijerf open te houden, komt de openheid van de directe omgeving tot uitdrukking op het te ontwikkelen perceel.

Gebruikswaarde - Nu is de projectlocatie aldus in gebruik als bedrijfsmatige bebouwing en dieronderkomen. Dit loopt over in het agrarische landschap met overeenkomstige sfeer. Door woningbouw te realiseren, wordt de functie meer verstedelijkt. Deze invulling markeert het aangrenzende gebied nadrukkelijker. Het onderscheid wordt scherper. De stedenbouwkundige versterking van het stedelijk weefsel ter plaatse weegt hierdoor op tegen het wegnemen van de verrommelde bebouwing.

Naast het wonen, is een paardewei naast de nieuwbouw of als zij-erf alsnog een mogelijkheid en blijft ook deze functie behouden. Een andere functie die de identiteit van het (open) agrarisch gebied versterkt in het zij-erf is ook mogelijk. In beide situaties is er sprake van dubbelprofijs.

Toekomstwaarde - Een dergelijke invulling van de projectlocatie is vergelijkbaar met een reguliere woonomgeving. Er ontstaat een duurzamer straatbeeld, doordat er sprake zal zijn van een beter onderhouden bouwwerk met een aantrekkelijkere uitstraling. Meer dan door de verspreide bebouwing met verschillende functies, wat nu toch min of meer het einde van de kern markeert.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Gezien de huidige karakteristiek van de omgeving heeft de toe te voegen woning een opbouw van 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. Hierbij is de maximale goothoogte 3 meter en de maximale nokhoogte/bouwhoogte 7 meter. Een hogere goot- en nokhoogte zijn niet passend in de omgeving, omdat het contrasteert met de reeds bestaande bebouwde omgeving en dan ook geen toegevoegde waarde meer heeft voor de omgeving. Een afwijkende bouwstijl zorgt voor een geforceerde en gekunstelde contrastwerking die ook zo in het straatbeeld ervaren zal worden.

Aansluiting bij het bestaande straatbeeld is meer passend. Een natuurlijke overgang respecteert het volgende open buitengebied, waar een landelijke stijl logisch is. Aansluiting bij de bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan "Siebengewald", die een stedenbouwkundige maatvoering uitdrukken, is hierdoor een reden te meer.

De hoofdmassa dient in overeenstemming te zijn met de bestaande hoofdvormen en wordt op dezelfde wijze op de kavel en in de rooilijn gesitueerd. Dit versterkt de gelijkmatige karakteristiek van de omgeving. Onderling vormt de nieuwe woning daardoor een sterk ensemble met de belendende bebouwing. De overeenkomst in hoofdvorm en het verschil in gevelopbouw en detaillering biedt de mogelijkheid voor een op zichzelf staande identiteit, zonder dat het afbreuk doet aan de bestaande bebouwing en zelfs versterkend werkt door een passende variatie aan te bieden in het straatbeeld.

Voor de architectuur van de woningen is er ruimte om de afwisseling en landelijke uitstraling van de omgeving te benadrukken. Zo is het mogelijk om een variant van het veel voorkomende boerderijtype in de omgeving te bouwen of juist een eigentijdse vorm van een landelijke woning. De woning dient enerzijds een eigen gezicht te hebben, maar anderzijds niet nadrukkelijk uit de toon te vallen tegenover haar omgeving.

De toegepaste materialen komen grotendeels overeen met die van de belendende bebouwing, waardoor er tegelijkertijd keuze is uit aansluiting bij de twee belendende bouwmassa's. De materialen dienen in ieder geval de landelijke uitstraling van de woning te ondersteunen.

De detaillering van de woningen dient zorgvuldig te zijn. Eventueel gewenste uitbreidingen van de woning (garage, dakkapellen) dienen mee-ontworpen te worden in de stijl van de woning.

In de huidige situatie wisselt het voor de ene en andere woning, door wel en geen haag als erfafscheiding aan de voorzijde met de Kanunnik Geurtsstraat. Mogelijke erfscheidingen aan de voorzijde bestaan uit zo laag mogelijke hagen van zo'n 0,50 cm om enige afscheiding te benadrukken. Idealiter is een geheel open uitstraling het gewenste beeld om het informele landelijke karakter ter plaatse te respecteren.

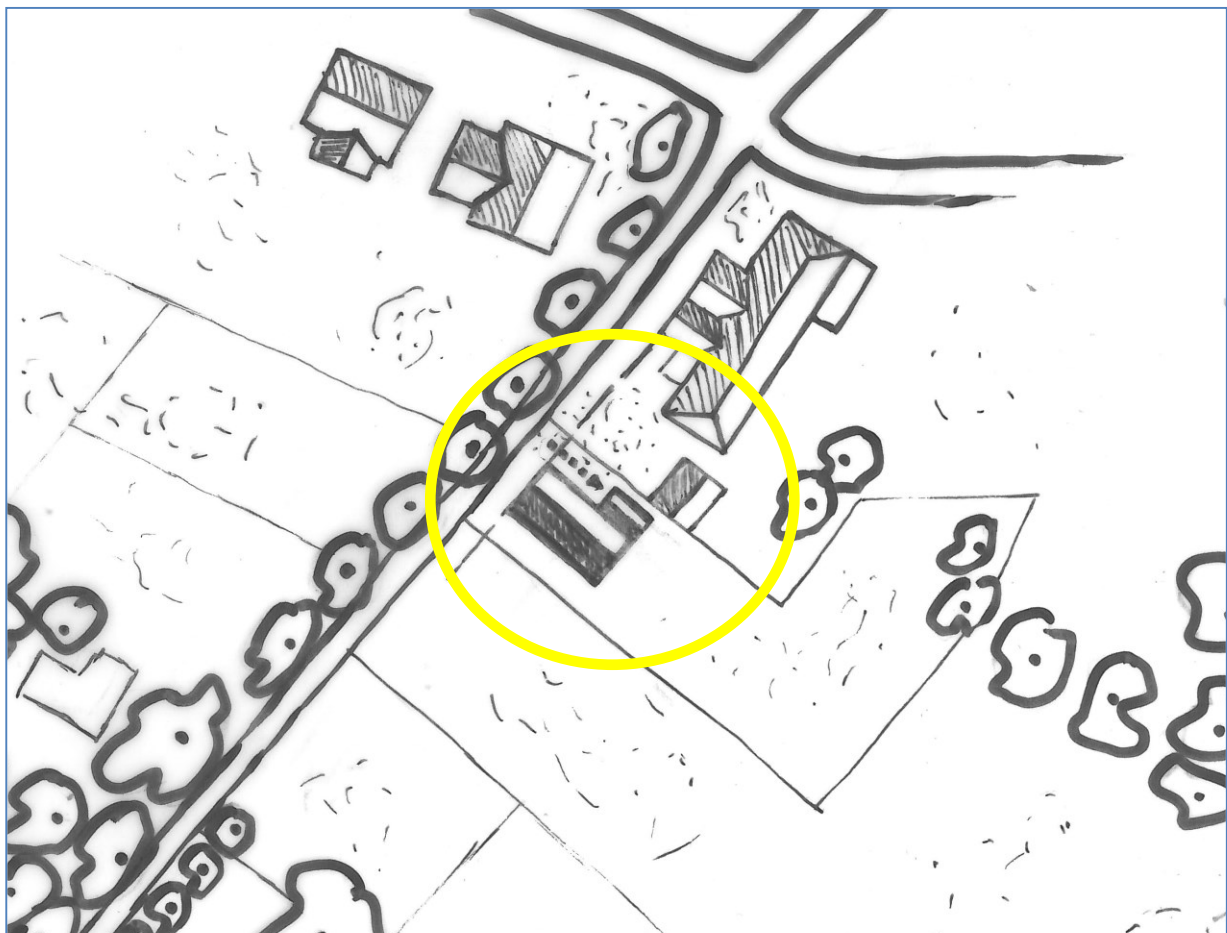
2.2.4 Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. In het ontwerp moet er rondom de woning voldoende opstelruimte zijn om 2 auto's op eigen terrein te kunnen parkeren. Bij voorkeur naast elkaar en direct toegankelijk vanaf de Kanunnik Geurtsstraat. De garage is los op het perceel gesitueerd of in de hoofdmassa opgenomen. De garage heeft in haar opbouw en vormgeving een duidelijke relatie met de hoofdmassa. De woning voorziet in een eigen inrit vanaf de Kanunnik Geurtsstraat.

2.2.5 Stedenbouwkundig raamwerk

Om een mogelijke uitwerking zo goed mogelijk te laten slagen zijn dit de belangrijkste:

- de locatie is geschikt voor maximaal 1 vrijstaande, reguliere woning in een open setting;
- de woning ligt op afstand van de Kanunnik Geurtsstraat. Leidend is de rooilijn van de hoofdbouwmassa 21;
- de hoofdbebouwing moet met de kopgevel naar de straatkant gelegen zijn;
- de bouw van bijgebouwen direct in het zicht van de Kanunnik Geurtsstraat dient zich te beperken tot de opname ervan in de hoofdmassa, of vrij op achtererf gelegen. Bijgebouwen komen daarmee in de hoofdmassa niet expliciet tot uitdrukking of komen voor achter de hoofdmassa;
- de maximale goothoogte en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 7 meter. Met een dakhelling tussen 0 en 45 graden.
- de kavelmaat bedraagt meer dan 350 m².
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de belendende bebouwing van Kanunnik Geurtsstraat 21 bedraagt minimaal 2,5 meter;
- parkeren dient volledig op het eigen erf te geschieden;
- beplantingselementen worden zo laag mogelijk aangehouden, of naar keuze geheel weggelaten;



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uitsluitend wordt er aandacht geschonken in dit hoofdstuk aan de onderwerpen die direct verband houden en samenhangen met de mogelijkheid voor een aanvullende woning aan de Kanunnik Geurtstraat in de bebouwde kom van de kern Siebengewald.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte d.d. 13 maart 2012, voorziet met haar doelstellingen in de doorlooptijd tot 2040. Het gaat vooral om (inter)nationale ruimtelijke en mobiliteitsontwikkelingen. Hiermee moet concurrentie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van ons land worden verbeterd via een grotere decentralisatie van verantwoordelijkheden.

Voor het beoogd plangebied in Siebengewald is er uitsluitend een raakvlak met veiligheid en leefbaarheid. Concreet is aan de orde de bescherming van mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Verderop in de toelichting volgen hierover onderzoeksresultaten.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) d.d. 30 december 2011 dient er toe dat in de afweging tot de vast te stellen bestemmingsplanregels in elk geval de nationale ruimtelijke afweging gerespecteerd wordt. De onderwerpen waar dit om gaat zijn dus van nationaal belang.

Voor het beoogd plangebied zijn er geen rijksbelangen aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het provinciaal Omgevingsplan d.d. 22 september 2006 (laatste aanpassing 2011) omvat diverse provinciale belangen op het gebied van waterhuishouding, milieubeleid, mobiliteit en bereikbaarheid, economie, fysieke onderdelen van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling en uiteraard ruimtelijke ordening en ontwikkeling.

Een prominent uitgangspunt bij verstedelijking is volgens de provincie veeleer intensiveren dan uitbreiden. Daarmee staat bundeling van stedelijke functies centraal, waarbij er aangesloten moet worden bij bestaande bebouwde gebieden. Er is een indeling gemaakt naar stadsregio's als bundelingsgebieden en plattelandskernen met bijbehorende contouren. Omdat een rigide benadering niet overeenkomt met de praktijksituatie zijn er zogenaamde beleidsregio's benoemd. Hierin is op basis van gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven.

Siebengewald bevindt zich vanuit dit contourenbeleid in de beleidsregio Maasvallei-Oosten het valt niet binnen het stroomgebied van de rivier de Maas. Met name behoort Siebengewald tot het zogenaamde "perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'". Van belang hierbij is sturing op een goede inbedding van kernen in het landschap, waarbij het behoud van de vitaliteit van dergelijke dorpen voorop staat. Er wordt aldus ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking.

Het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woning aan de Kanunnik Geurtstraat is beoogd, ligt binnen de "contour plattelandskern". Deze plek komt overeen met de planologische begrenzing van het bestemmingsplan "Siebengewald". Voor de opvang van de woningbehoefte in de vorm van de voorliggende woonwens, alsook de situering van de beoogde woning is er dus een duidelijk aanknopingspunt voor de wijziging naar een woonbestemming.

3.3.2 Provinciale woonvisie 2011-2015

Sinds de woningmarkt in 2008 een duidelijke andere wending heeft gekregen hebben overheden hun volkshuisvestingsbeleid drastisch moeten herzien. In Limburg geldt volgens de Provinciale Woonvisie 2011-2015, d.d. 1 februari 2011 dat niet langer aanbodgericht de insteek is, maar met name een vraaggerichte woningmarkt is essentieel op de lange termijn. Deze benadering moet een toekomstbestendige leefomgeving met al haar behoeften beter mogelijk maken.

Voor de korte termijn betekent dat er vooral gestreefd wordt naar kwalitatief goede en passende woningen. Ook voor Noord- en Midden-Limburg betekent dit dat er uitleglocaties bij plattelandskernen mogelijk zijn, maar dan wel aangrenzend aan de contour. Hier wordt het beleid gehanteerd van "nee, tenzij", waardoor de strenge voorkeur voor nieuwbouw binnen de contour ligt.

In de voorgaande paragraaf is al ingegaan op de locatie van de beoogde nieuwbouw en ook vanuit de volkshuisvestelijke invalshoek, blijkt een duidelijk aanknopingspunt voor de gevraagde bestemmingswijziging aan de Kanunnik Geurtstraat.

3.4 Regionaal beleid

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook & Middelaar stellen momenteel een Strategische Regiovisie samen. Nadrukkelijk wordt onderkend dat bevolkingsgroei voorbij is en ontgroening en vergrijzing stevig door gaan zetten. Deze regio ziet daarom als visie op de woonsituatie drie centrale vraagstukken voor de komende decennia:

1. Behoud en versterking van de vitale kwaliteiten van de regio;
2. Een verschuiving in woonmilieus;
3. Veroudering van de bevolking.

Voor nieuwbouwwoningen in de regio Maasduinen is vooral het derde punt van belang. De bevolking neemt namelijk nauwelijks af. Ondanks de terugloop van het aantal kinderen, komt dit vooral door de toename van senioren.

Uitgangspunt voor nieuwe woningbouw om deze hoofdzakelijk te concentreren in de hoofdkernen zoals Nieuw Bergen. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding van de kern. Duidelijk is tenslotte al dat voor woondorpen zoals Siebengewald, dat er aandacht nodig is voor seniorenwoningen, starterswoningen en bevordering van doorstroming op de woningmarkt.

De gewenste woningbouw aan de Kanunnik Geurtstraat moet worden gezien als bevordering van de doorstroming. Door de nieuwbouw verlaat de aanstaande bewoner een andere woning binnen Siebengewald dat zo doorstroming kan bevorderen. Daarmee is het voorliggend initiatief in lijn met het regionaal te voeren beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Om de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente Bergen te versterken stelt de Structuurvisie+ "Bouwen aan de toekomst", d.d. 14 februari 2006 een aantal ambities en doelstellingen. Met name het streven naar een "evenwichtige bevolkingssamenstelling" is voor onderhavig bouwplan relevant.

Via onderhavig bouwplan wordt doorstroming gefaciliteerd en daarnaast wordt er ten minste één gezin en wellicht meer binnen het eigen dorp behouden. Door dit initiatief wordt er bijgedragen in de versterking van de vitaliteit van Siebengewald.

4 Omgevings- en milieuaspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. In de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Bergen is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in diverse beleidsterreinen.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Het planvoornemen voorziet in de sloop van verouderde opstallen en de bouw van een nieuwe woning. Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming wonen. Om inzicht te krijgen in de geschiktheid van de bodem is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy rapportnr. 13093569). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en matig verontreinigd met kwik. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het besluit bodemkwaliteit zijn hier van toepassing.

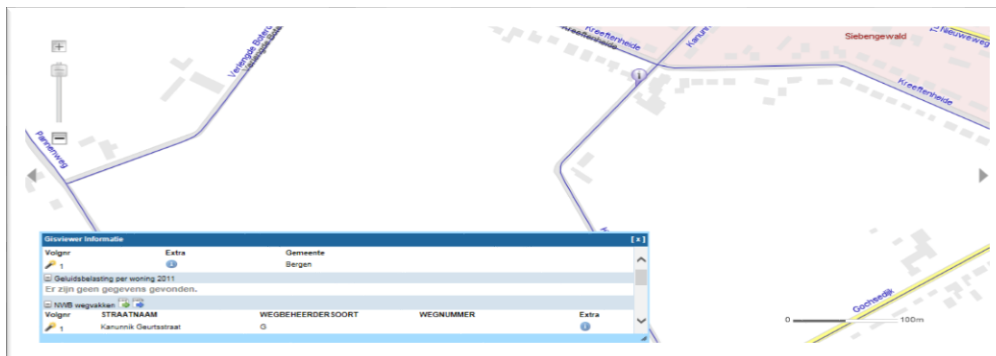
4.2.2 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Hierin wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij deze wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin. Conform de Regeling NIBM blijft de categorie woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan binnen de grenzen van 'niet in betekenende mate'.

In onderhavige situatie is sprake van een woningbouwlocatie met een lage achtergrondconcentratie waardoor het voldoet aan het blootstellingscriterium. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat er volgens de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Gezien de ligging van het plangebied is er geen aanleiding om hinder van wegverkeerslawaai te verwachten en is er redelijkerwijs geen reden tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.



4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het planvoornemen voorziet in de sloop van verouderde opstallen en de bouw van een nieuwe woning. In de directe nabijheid van dit plangebied zijn een bakkerij (Kanunnik Geurtsstraat 21) en een rioolgemaal aanwezig. De bakkerij en het gemaal liggen op respectievelijk circa 30 meter en 55 meter afstand.

Uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) blijkt dat de milieuzonering van deze inrichtingen, beide 30 meter, gezien de afstand niet van invloed zijn op de voorgenomen nieuwbouw. Omgekeerd geldt tevens dat de woning geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

4.2.5 Externe veiligheid

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en rond de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Bergen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op dit moment zijn er ook geen risicovolle bedrijven als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd. De woning is niet geprojecteerd binnen een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico binnen een aandachtsgebied voor het groepsrisico. Transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving is niet uit te sluiten.

In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Omgekeerd geldt tevens dat de woning geen risicovolle inrichting is die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

4.2.6 Geurhinder uit dierverblijven behorende bij veehouderij bedrijven

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de 'Wet geurhinder en veehouderij' (vanaf hier Wgv) worden uitgevoerd. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de (wettelijk geldende) geurcontouren en vaste afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen. Hierbij moet worden uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve de verleende vergunning of ingediende melding.

De geurhinder die feitelijk in een bepaald gebied op kan treden wordt bepaald door zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting in dat gebied. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. Zie voor meer informatie bijlagen 6 en 7 van de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij.

Op grond van de (berekende) geurbelastingen (achtergrond of voorgrond) kan met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages worden bepaald. Voor onderhavige situatie is de achtergrondgeurbelasting $5,2 \text{ ouE/m}^3$. De voorgrondgeurbelasting wordt veroorzaakt door de gietenhouderij aan de Beekheuvel 2a en bedraagt $4,5 \text{ ouE/m}^3$.

Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de toekomstige situatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)' en zijn afhankelijk vangeurhinderpercentages. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit wordt gegeven in onderstaande tabel.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbel.	Achtergrondbel.
Zeer goed	0 - 5 %	0 - $1,5 \text{ ouE/m}^3$	0 - 3 ouE/m^3
Goed	5 - 10 %	$1,5 - 3,7 \text{ ouE/m}^3$	$3 - 8 \text{ ouE/m}^3$
Redelijk goed	10 - 15 %	$3,7 - 6,5 \text{ ouE/m}^3$	$8 - 13 \text{ ouE/m}^3$
Matig	15 - 20 %	$6,5 - 10 \text{ ouE/m}^3$	$13 - 20 \text{ ouE/m}^3$
Tamelijk slecht	20 - 25 %	$10 - 14 \text{ ouE/m}^3$	$20 - 28 \text{ ouE/m}^3$
Slecht	25 - 30 %	$14 - 19 \text{ ouE/m}^3$	$28 - 38 \text{ ouE/m}^3$
Zeer slecht	30 - 35 %	$19 - 25 \text{ ouE/m}^3$	$38 - 50 \text{ ouE/m}^3$
Extreem slecht	35 - 40 %	$25 - 32 \text{ ouE/m}^3$	$50 - 65 \text{ ouE/m}^3$

In de onderhavige situatie geldt dat:

- de achtergrondgeurbelasting bepalend is voor de milieukwaliteit van de toekomstige situatie;
- op basis van de aanwezige achtergrondgeurbelasting sprake is van een goed leefklimaat (milieukwaliteit).

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plan gebied ligt in het stroomgebied van Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het waterbeleid dient met de richtlijnen van het waterschap, voor zover van belang, rekening gehouden te worden. Het waterschap heeft in haar visie waterbeheer, in relatie tot het onderhavige plan, de volgende ambitie benoemd: *"Bij nieuwbouw houden gemeenten en projectontwikkelaars als vanzelfsprekend voldoende ruimte vrij voor water. Regenwater wordt via robuuste structuren geborgen en afgevoerd, zo dicht mogelijk bij de bron in de bodem gebracht of verantwoord geloosd op oppervlaktewater."*

Het beleid voor hemelwater afkomstig van nieuwbouw in Bergen is als volgt: hemelwater afkomstig van daken en verhardingen dient conform de watertoets op particulier terrein in de bodem te worden geïnfilteerd of –als niet mogelijk– worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- er moeten maatregelen worden getroffen om vervuiling van hemelwater te voorkomen (geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen);
- afvoer en infiltratie gebeurt bij voorkeur bovengronds;
- als mogelijk worden de voorzieningen op particulier terrein gedimensioneerd op de verwerking van een bui van $T=2$ en met een berging van 20 mm;
- de voorzieningen binnen het hele plangebied worden gedimensioneerd op een bui van $T=10$ met een berging van 35 mm;
- de risico's van een bui $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en als nodig dienen er aanvullende maatregelen worden getroffen;
- als het echt niet mogelijk is om de volledige voorzieningen binnen het plangebied te realiseren, kan het college van Burgemeester en Wethouders hier ontheffing voor verlenen, wel dient er dan door de initiatiefnemer worden meebetaald aan compenserende voorzieningen buiten het plangebied.

Voor situaties waarbij (via de infiltratievoorziening) direct of indirect wordt afgevoerd naar oppervlaktewater gelden naast de gemeentelijke uitgangspunten ook de op dat moment geldende eisen en uitgangspunten van waterschap Peel en Maasvallei.

Voor de nieuwbouw zal het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen gehanteerd worden. Dit betekent onder andere geen tot minimale toename van verhard oppervlakte.

In de huidige situatie is het gehele perceel verhard. Enerzijds door bebouwing en anderzijds door (klinker)verharding. De voorgenomen nieuwbouw zal resulteren in een afname van het verhard oppervlak en daarmee, door beter infiltratie mogelijkheden, een positieve bijdrage leveren aan de lokale waterhuishouding.

Het regenwater van alle verharde oppervlakten op het (nieuwe) perceel zal worden gebufferd en indirect worden geïnfiltreerd. Het afvloeiende regenwater van het dakoppervlak zal gebufferd worden door het gebruik van regentonnen. Het overige regenwater zal doormiddel van een ondergrondse infiltratie worden afgevoerd (de bodem bestaat overwegend uit matig grof zand met plaatselijk matig grof grind). Dimensionering van de regentonnen gebeurt op basis van een bui van $T=2$ ontwerp buffer op 30 mm neerslag. Voor het planvoornemen geldt dat bij een bui van $T=100$ het risico bestaat dat de gecreëerde buffer doormiddel van de regentonnen onvoldoende berging biedt. Een overloop van de regentonnen of infiltratievoorziening zal resulteren in afvoer over de oppervlakte naar de openbare ruimte.

4.3.1 Riolering

In de huidige situatie zijn de opstallen niet aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. De woning zal wel worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Het vuilwater zal worden afgevoerd naar de regionale rioolwaterzuiveringsinstallatie. De nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool wordt gerealiseerd worden op kosten van de initiatiefnemer.

4.4 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de sloop van de verouderde opstallen en de nieuwbouw van de woning.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

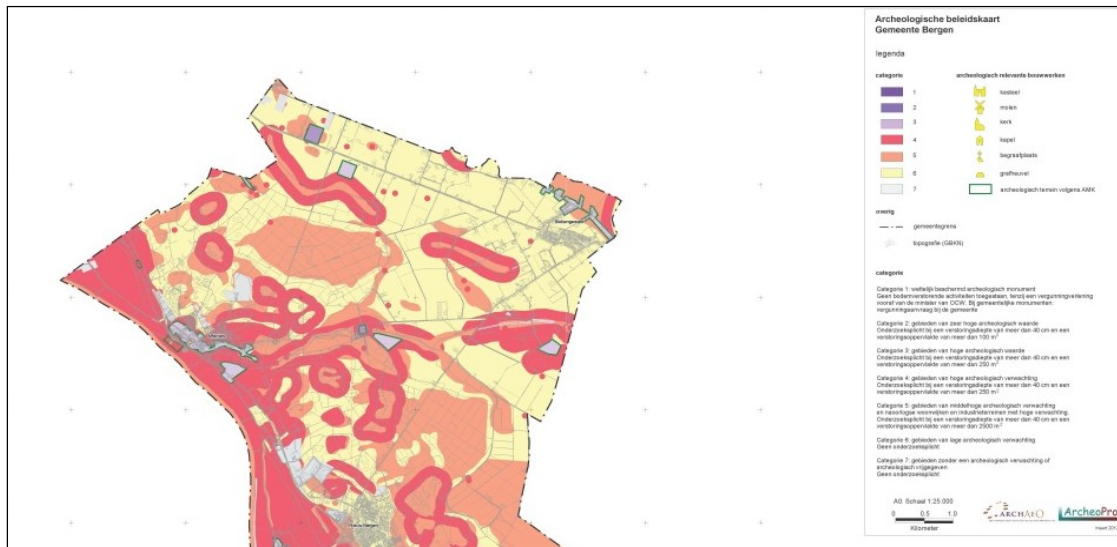
4.5.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. In de 'Nota Archeologiebeleid bergen – De implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijke beleid', is per categorie een onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging opgenomen (zie onderstaande tabel).

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		GEMEENTE BERGEN beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning		
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringdiepte bodemingreep (-NV)	verstoringoppervlak bodemingreep	wel of geen onderzoeksplicht?
1	- Wettelijk beschermde monumenten - Gemeentelijke archeologische monumenten	nvt	nvt	vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet.
		-	-	Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde - historische hoeven, kasteel-, kerk-, kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocatie, ed. - AMK-terreinen van zeer hoge waarde	> 40 cm	> 100 m²	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1)
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden van (hoge) archeologische waarde - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm	> 250 m²	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog	> 40 cm	> 250 m²	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog of moderne woonwijk	> 40 cm	> 2500 m²	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht

Op de "Archeologische Beleidskaart Gemeente Bergen" (zie onderstaande uitsnede) behoort het plangebied tot een gebied dat een lage archeologische verwachtingswaarde heeft (categorie 6).

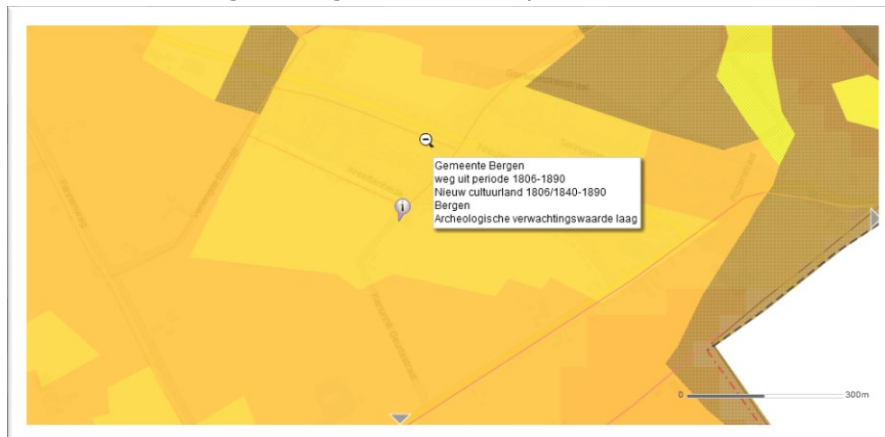
De kans op het aantreffen van archeologische nederzettingen is in deze gebieden/terreinen in vergelijking met andere landschappelijke zones, lager. Geomorfologisch gezien kan het gaan om relatief laag gelegen (nattere) landschappelijke zones, zoals delen van beekdalen, vroegere veengebieden en/of zones die in een recenter verleden rigoureus tot op aanzienlijke diepte zijn ontgonnen. Het aantal vindplaatsen dat van gebieden met vergelijkbare omstandigheden bekend is, is uiterst laag. Al wil dit niet zeggen dat er geheel geen vindplaatsen in het gebied aanwezig kunnen zijn. De kans op het aantreffen van archeologische resten is echter gering en vaak zoeken naar een speld in een hooiberg. Hiervoor zijn vooralsnog geen geschikte onderzoeksmethoden voorhanden. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



4.5.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de omgeving bevinden zich geen (Rijks)monumenten of panden die zijn opgenomen in de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het plangebied is gelegen in een gebied dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is aangegeven als cultuurlandschapstype 'Nieuw cultuurland 1806/1840-1890' (vastgesteld door B&W op 1 juli 2008).

De sloop van de verouderde opstallen (zonder cultuurhistorische waarden) en de bouw van de nieuwe woning heeft geen invloed op deze cultuurhistorische elementen.



4.6 Flora en fauna

4.6.1 Soortenbescherming

Op basis van de Flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontheffing nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen "voldoende zorg" in acht moet nemen voor alle in het wildvoorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Het plangebied valt niet binnen de Ecologische hoofdstructuur en behoort verder ook niet tot een beschermingsgebied op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn. De planontwikkeling brengt verder geen overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met zich mee. In de huidige situatie bestaat het perceel uit verouderde opstallen en zijn de gronden verhard. Bepaling of begroeiing komen vanwege bestendig beheer en onderhoud, en gebruik als buitenruimte voor hobbydieren binnen het plangebied niet voor. Er is dan ook geen sprake van natuurlijke waarden of van nadelige gevolgen voor natuurlijke waarden.

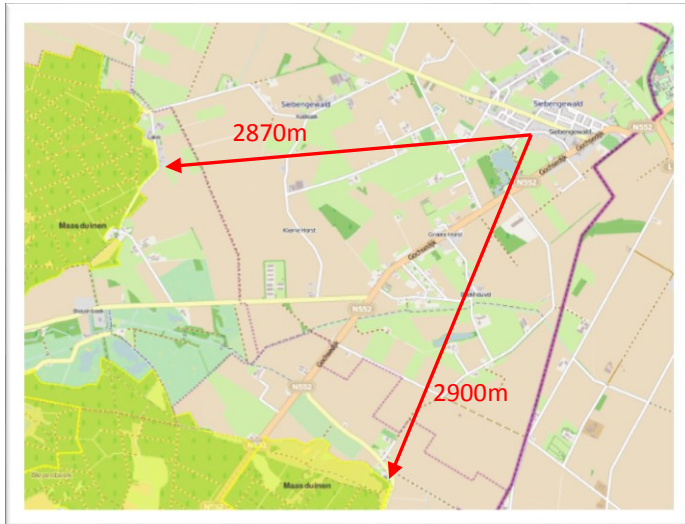
De rapportage van het betreffende kilometerhok (kilometerhok X: 204; Y: 406) van het Natuurloket is opgevraagd en opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Naar aanleiding van deze rapportage kan worden geconcludeerd dat er beschermde en bedreigde soorten in het kilometerhok zijn gesignaleerd. Aangezien het overgrote deel van dit kilometerhok bestaat uit buitengebied, wordt aangenomen dat deze soorten buiten het plangebied zijn aangetroffen. Activiteiten binnen het plangebied zullen worden uitgevoerd conform de zorgplicht. Voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing zal er specifiek gekeken worden naar de aanwezigheid van vleermuizen ook al is de bebouwing voor hobbydieren niet geïsoleerd en er vindt veel ventilatie plaats.

4.6.2 Gebiedsbescherming

Op een afstand van ongeveer 3000 meter is het Natura 2000 gebied Maasduinen gelegen. Dit natuurgebied is tevens aangewezen als Nationaal park. Door de werking van de Maas en de Rijn zijn er terrassen ontstaan, die nu nog zichtbaar zijn in het landschap. Extra reliëf is ontstaan door de werking van de wind. In de laag gelegen delen heeft zich veen gevormd, al dan niet bedekt met een dunne laag dekzand. Vennen zijn ontstaan in de laagtes boven ondoorlatende leemlagen.

De paraboolduinen, ontstaan uit stuifzand uit de rivierdalen, vormen het karakteristieke landschap van de Hamert en de rest van de Maasduinen. In het begin van deze eeuw zijn er op grote delen van deze 'Looierheide' eenvormige bossen aangelegd die mijnhout moesten leveren. Door de geïsoleerde ligging van de Maasduinen tussen de Maas en de Duitse grens is het gebied niet intensief ontwikkeld. Mede hierdoor is de ecologisch belangrijke overgang van hoog- naar laagterras in het stroomdal in stand gebleven. Her en der bleven grotere en kleine stukken heide en stuifzand gespaard, waarvan de Berger Heide en de Hamert de grootste gebieden zijn. In de open heide liggen veel vennen, waarin deels hoogveenvegetaties aanwezig zijn.

De overgangen van vennen naar natte heide zijn geleidelijk. Langs de Eckelsche Beek liggen hoge steilranden. Het plangebied zelf valt buiten het Natura 2000-gebied/nationaal park. Op bijna 3 kilometer afstand ligt het Natura-2000 gebied Maasduinen (zie onderstaand figuur). Op basis van de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard van het voorgenomen plan kan geconcludeerd worden dat er geen invloed is op het natuurgebied.



Afstand van plangebied tot natuurgebied

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Siebengewald'. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond en de dubbelbestemming;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

5.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

De aanleiding tot de vervaardiging van dit bestemmingsplan voor deze ontwikkeling ligt bij de eigenaar van het perceel. Hij heeft het voornemen om de verouderde opstallen te slopen en daarvoor in de plaats een volwaardige woning terug te bouwen. Het geheel wordt in het reeds aanwezige stedelijke weefsel opgenomen en ingepast. Verrommeling door fragmentarische bouwmassa's maakt plaats voor een stevig nieuw bouwblok met passende uitstraling.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de grondeigenaar en de betrokken familieleden. Voor de gemeente Bergen zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het planvoornemen. De kosten voor de sloop van de verouderde opstallen, de bouw van de woning met eventueel een bijgebouw komen voor rekening van de eigenaar. Ook de aansluiting op het aanwezige rioolstelsel komt voor rekening van de initiatiefnemer. Opgrond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de sloop van verouderde opstallen en de bouw van een nieuwe woning. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Tevens wordt het geheel in de bestaande bebouwde omgeving ingepast. Door de sloop van de diverse oude opstallen en de beschreven inpassing zal het plangebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls krijgen. Hierdoor wordt aangenomen dat er geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt desondanks conform de gebruikelijke procedure zoals beschreven in hoofdstuk 7 doorlopen. gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen gaat gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.

7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk

bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met diensten van rijk en provincie, watertoets en mogelijkerwijs inspraak (niet verplicht)

b. Ontwerp:

1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad

2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan en mogelijkerwijs een reactieve aanwijzing en aansluitend beroep bij Raad van State.