

BESTEMMINGSPLAN GOCHSEDIJK 7 SIEBENGEWALD



Opdrachtgever: Erven Timmermans
p/a L.M.F.W. Timmermans
Koore Venweg 4
6598 ML Heijen

Rapportnummer: 9161021-R1-11180423

Datum: 23 april 2018

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	4
2	Analyse omgevingskenmerken.....	5
2.1	Het planvoornemen	5
2.1.1	Programma	5
2.1.2	Integraal projectprofiel	5
2.1.3	Beleving- en gebruikswaarde	5
2.1.4	Parkeren	6
3	Beleidskader.....	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Rijksbeleid en regelgeving.....	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	7
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	7
3.3	Provinciaal beleid	7
3.3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	7
3.4	Regionaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	8
4	Omgevingsaspecten	10
4.1	Bodem	10
	De grond wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.	10
4.2	Archeologie	10
4.3	Cultuurhistorie	11
4.4	Wet Natuurbescherming	12
4.4.1	Natura 2000-gebieden	12
4.4.2	Soorten	13
4.5	Luchtkwaliteit	13
4.6	Waterparagraaf.....	13
4.7	Wet geluidhinder.....	14
4.8	Bedrijven en milieuzonering	15
4.9	Externe veiligheid.....	15
4.10	Geurhinder uit dierverblijven behorende bij veehouderij bedrijven	15
5	Uitvoerbaarheid.....	17

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

© Stammen ProjectAdvies 2018

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 (NL.IMRO.0893.BP17005GO07BUI-ON01) heeft betrekking op het initiatief tot herziening van de bestemming "Cultuur en ontspanning-seksinrichting" naar wonen ter plaatse van Gochsedijk 7 te Siebengewald.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van de kern Siebengewald in buurtschap Groote Horst. De locatie is gelegen aan de Gochsedijk ter hoogte van de Horsterbeekweg. De locatie bestaat uit een hoofd gebouw en twee losstaande bijgebouwen.

1.3 Kadastraal

De locatie bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bergen , Sectie P, nummer 78. Het perceel is in eigendom van erven Timmermans.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied, onder verwijzing naar de plangrens uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013, 1^e herziening op onderdelen" (NL.IMRO.0893.BP15024BUIBUIVA01). De bestemming is 'Cultuur en ontspanning-seksinrichting'.

1.5 Nieuw bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan herzien te worden. Hiermee wordt particuliere bewoning mogelijk gemaakt.

2 Analyse omgevingskenmerken

De omgeving kenmerkt zich door lintbebouwing in een open agrarisch gebied. Het perceel is gelegen in de zuidwestelijke oksel van de kruising Gochsedijk en Horsterbeekweg. De Gochsedijk is de hoofdweg die Duitsland (Goch) via Siebengewald verbindt met Bergen. De Gochsedijk is een 80 km weg met een fietspad en laan beplanting. De Horsterbeekweg is de verbindingsweg tussen Siebengewald en Afferden. De Horsterbeekweg is een 60 km weg met laanbeplanting met een naastgelegen fietspad.

2.1 Het planvoornemen

2.1.1 Programma

Een Woning.

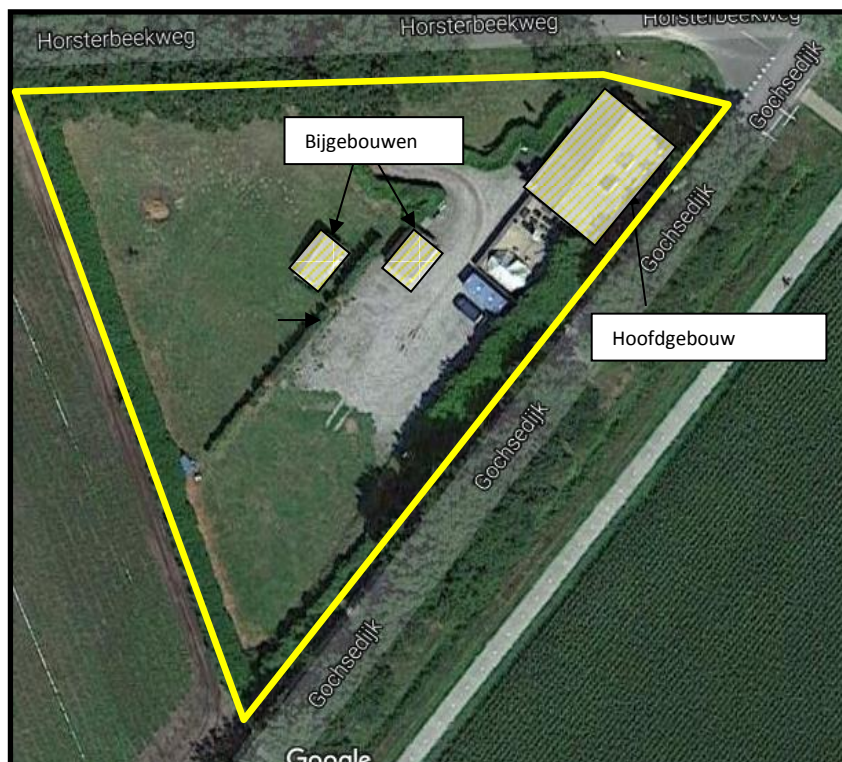
2.1.2 Integraal projectprofiel

De beoogde verkoop van het perceel geeft aanleiding tot het wijzigen van de huidige bestemming. Het pand is eerder gebruikt als woning in combinatie met horeca. De laatste paar jaar is het pand in gebruik als swing-club.

2.1.3 Beleving- en gebruikswaarde

Door de situering van het pand op een ruime kavel en de aankleding van het pand past het pand in de landelijke omgeving. Buiten het pand is het gehele terrein omzoomd met een goed onderhouden laurier haag waardoor een deel van de tuin zich aan het zicht onttrekt en privacy creëert. Het pand is in het verleden in gebruik geweest als horeca- en woonobject. Vanaf 2009 is het pand in gebruik geweest als swingcafé. De gemeente Bergen het aanbod van dit soort inrichtingen verminderen omdat er minder vraag naar is. Door de herziening van de bestemming naar wonen kan leegstand en verpaupering worden voorkomen en krijgt het pand weer een goede invulling.

De herziening maakt het mogelijk het perceel te verkopen als woning. De bestaande bebouwing ondergaat geen grote verandering.



2.1.3 Beeldkwaliteit

Het aanzicht van de bebouwing van zowel de Gochsedijk als de Horsterbeekweg blijft gelijk.

2.1.4 Parkeren

Zowel de oprit als het terrein zelf heeft veel ruimte om te parkeren.

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 tot bestemmen van een woning in het buitengebied van Siebengewald.

3.2 Rijksbeleid en regelgeving

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. Verderop in de toelichting volgen hierover onderzoeksresultaten.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 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.

3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 lid 2) is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent.

Het ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van één burgerwoning. De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen (t/m 9 woningen) geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het provinciaal Omgevingsplan d.d. 12 december 2014 omvat diverse provinciale belangen op het gebied van duurzame economische structuur, aantrekkelijk woon- en leefomgeving, aantrekkelijk landelijk gebied, drinkwater en grondwaterbeheer, energie uit de ondergrond, ontgrondingen, archeologie en bodembeheer.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. De

toenemende leegstand van vastgoed over zo'n breed front en het verdwijnen van voorzieningen hebben consequenties voor de leefbaarheid, zowel in dorpskernen in het landelijk gebied als in buurten en wijken in het stedelijk weefsel. Leegstand van identiteitsbepalende gebouwen vraagt daarbij bijzondere aandacht. Een goede kwaliteit van lucht, bodem en (grond)water is essentieel voor de gezondheid van mensen. De Limburgse ambitie is een toekomstbestendige woningmarkt. Deze toekomstbestendige Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling van onder andere meer flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies.

Het huidige gebruik van de locatie is niet toekomstbestendig. Het planvoornemen creëert ruimte voor een toekomstbestendige woonlocatie.

Dit initiatief past binnen de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Binnen deze woonvisie is er ruimte voor dergelijke kleinschalige initiatieven. Ook past het initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. In het kader van het volkshuisvestingsbeleid zijn er gelet op de specifieke situatie die zich hier voordoet geen belemmeringen om medewerking te verlenen.

3.4 Regionaal beleid

Strategische Regiovisie Maasduinen

Op 24 februari 2010 is de Strategische Regiovisie Maasduinen vastgesteld. Dit beleidsdocument geeft haar visie op de ontwikkeling van de regio Maasduinen, waar de gemeente Bergen deel van uitmaakt.

De kop van Limburg verkeert volgens de Strategische Regiovisie in de luwte. Het gebied kent relatief weinig economische dynamiek, ondanks voldoende potentie. De krimp van de bevolking is nog niet ingezet, maar ligt wel op de loer. De Strategische Regio heeft als doel de regio beter tot haar recht te laten komen en een bestendig perspectief te kunnen bieden. Als ontwikkelingsmodel wordt gekozen voor een onderscheidend profiel dat complementair is aan de stedelijke regio's waartussen de regio geklemd is (Arnhem-Nijmegen en Venlo). Voor de versterking van de regio is ingezet op vier hoofdthema's:

- Wonen
- Zorg
- Recreatie en toerisme
- Landbouw

De Strategische Regio Visie, met de Regionale agenda en het bestuurlijk beslisdocument 'Mooi Maasdal' zijn gericht op de versterking van de bovengenoemde vier hoofdthema's ten behoeve van een vitale en bestendige regio. Het onderhavige plan voorziet in een duurzame benutting van een bestaand pand en maakt bewoning mogelijk.

3.5 Gemeentelijk beleid

Om de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente Bergen te versterken stelt de Structuurvisie+ "Bouwen aan de toekomst", d.d. 1 juli 2014 een aantal doelen. Het hoofddoel daarbij is om de leefbaarheid voor de Bergenaren, de bewoners van de regio en bezoekers van elders een impuls te geven en om natuur, landschap, cultuurhistorie en veiligheid verder te ontwikkelen, zodat een duurzaam gebied voor wonen, werken en recreëren het resultaat is.

Door middel van een actieve ontwikkelende houding wil de gemeente gewenste ontwikkelingen in gang zetten en de verschillende kansen die zich voordoen met elkaar verenigen, zodat er win-winsituaties ontstaan. De gemeente ziet het als een uitdaging om de leefbaarheid een impuls te geven, én ruimte voor de rivier te maken, én landbouw en economie te blijven faciliteren én natuur en landschap te ontwikkelen, én recreatie en toerisme als speerpunt van beleid te bevorderen. Hiervoor is gebiedsgericht maatwerk nodig.

Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. In de gemeente Bergen zijn meerdere locaties voor seksinrichtingen aanwezig. Het animo voor de

exploitatie van deze seksinrichtingen loopt sterk terug waarbij (ingeval van verkoop) de kans op leegstand en verpaupering aanwezig is. Het veranderen van de bestemming kan hier een positieve bijdrage aan leveren aan het voorkomen van deze mogelijke verpaupering. Tevens komt de bestemming wonen ten goede aan de uitstraling van het pand. Dit levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

In het kader van de volkshuisvesting zijn er, gelet op de specifieke situatie die zich hier voordoet, geen belemmeringen om aan dit initiatief medewerking te verlenen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Met het planvoornemen wordt de bodemgesteldheid niet verstoord. Er is ook geen enkele reden om aan te nemen dat het voormalige gebruik een verontreiniging van de bodem veroorzaakt heeft. Nader onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is niet noodzakelijk.

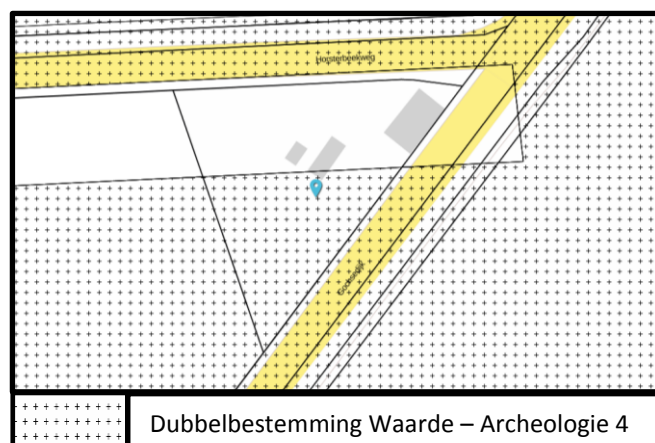
De grond wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2 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 bestemmingsplanherziening 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 (-MV)	verstoringsooppervlak 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, schanzen, (water)molenlocatie, ed. - AMK-terreinen van zeer hoge waarde	> 40 cm nee ja ja	> 100 m ² - nee ja	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht 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 nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog of moderne woonwijk	> 40 cm nee ja ja	> 2500 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht 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

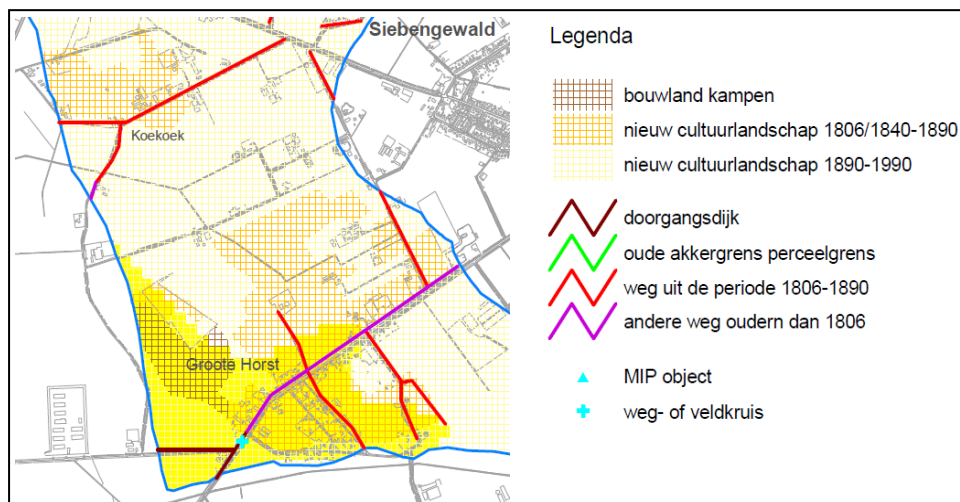
Op de "Archeologische Beleidskaart Gemeente Bergen" (zie onderstaande uitsnede) behoort de zuidelijke helft van het plangebied tot een gebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft (categorie 4). De kans op het aantreffen van archeologische nederzettingen is in deze gebieden/terreinen in vergelijking met andere landschappelijke zones hoog.



Bij de wijziging van het gebruik van de bestaande gebouwen en gronden zijn geen verstoringen van de ondergrond beoogd. Er is geen sprake van een versturende bodemingreep. Derhalve is er geen sprake van een onderzoeksplicht.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. In het gemeentelijke 'Nota Archeologiebeleid Bergen' zijn de cultuurhistorische waarden opgenomen van de Groote Horst. In de nota wordt de locatie aangegeven als nieuw cultuurlandschap 1806/1840-1890. Zowel de Gochsedijk als de Horsterbeekweg worden aangemerkt als doorgangsdijk. Een cultuurhistorisch element in de directe nabijheid is het veldkruis aan de overzijde van de Gochsedijk.



De gemeente Bergen heeft een landschapsplan (2013) met een cultuurhistorische inventarisatie waaruit blijkt dat het onderhavige gebied te karakteriseren is als "midenterras". Dit is een Overgangslandschap tussen de Maas en de Maasduinen. Vanouds vestigingsplaats, dus dorpen en boerderijen en veel relatief kleinschalige en soms grotere akkercomplexen omzoomd met (voormalig) eikenhakhout. Het kent een hoge dynamiek met name rond de dorpen: dorpsuitbreiding, bedrijvenvestiging, wonen en werken (traditioneel informeel of wat rommelig), VAB's, paardenhouderij en nieuwe buitenlui. Het beleid richt zich op het behoud van kleinschalige en middenschallige akkercomplexen; ontwikkeling van dorpen en bedrijvigheid als organische uitbreiding van bestaand dorp óf als afzonderlijk "akkercomplex" met eigen beslotenheid van houtwallen, al dan niet met pad, en kleine bosjes.

De voorgenomen herziening heeft geen invloed op de cultuurhistorische elementen.

4.4 Wet Natuurbescherming

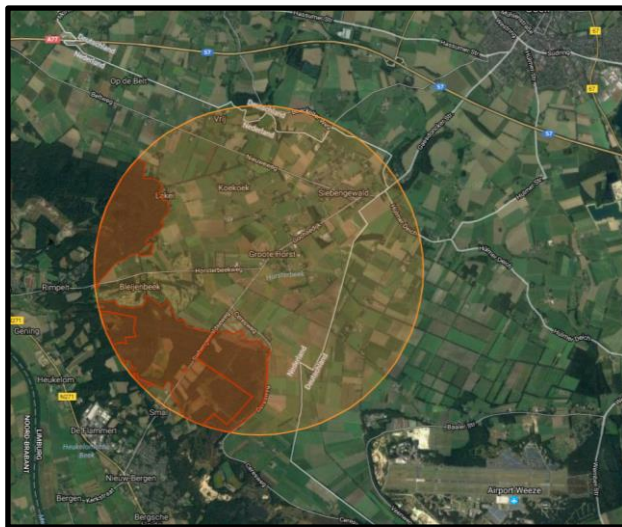
4.4.1 Natura 2000-gebieden

De Wet Natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor onder andere de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het maakt niet uit of een project of handeling in of buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, omdat de wet uitgaat van 'externe werking'. Als een activiteit buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar er wel negatieve gevolgen te verwachten zijn in het Natura 2000-gebied, moet een beoordeling plaatsvinden van de effecten die de activiteit kan hebben op de beschermde natuurwaarden.

Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen, niet significant negatief mogen beïnvloeden. Een effect is significant als de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast. In deze toets wordt onderzocht of de instandhoudingsdoelen door de voorgenumen ontwikkelingen in gevaar kunnen komen.

Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura-2000 gebied Maasduinen op een afstand van circa 1,1 km van de planlocatie gelegen. De planontwikkeling leidt niet tot areaalverlies, geluidhinder, trillinghinder, lichthinder of emissies naar het oppervlaktewater zodat deze aspecten verder buiten beschouwing zijn gelaten. Gezien deze afstand kan alleen de verandering van de stikstofdepositie gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde gebieden.



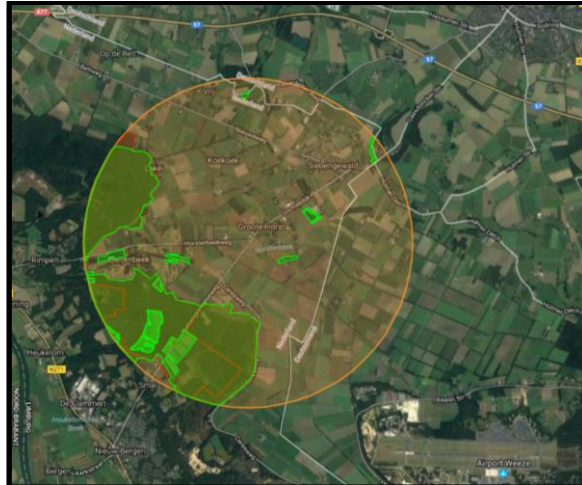
Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH_3 in Natura-2000 gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS (rekeninstrument van de Programmatische Aanpak Stikstof). Ten behoeve van de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de wooneenheid als continue emissie bron met een NO_x een bijdrage heeft van 3,60 kg/jaar. De berekening toont aan dat de NO_x en NH_3 bijdrage geen invloed heeft op de depositie in het Natura-2000 gebied. De AERIUS berekening is toegevoegd als bijlage.

Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden.

4.4.2 Soorten

Op basis van de Wet Natuurbescherming moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Het plangebied valt niet binnen de Ecologische hoofdstructuur en behoort verder ook niet tot een beschermingsgebied op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn (zie onderstaande kaart).



De planontwikkeling brengt geen overtreding van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming met zich mee.

Aantasting van de natuurlijke waarden of van nadelige gevolgen voor natuurlijke waarden wordt is niet aan de orde.

4.5 Luchtkwaliteit

Er vindt geen wijzigingen plaats die van invloed zijn op de luchtkwaliteit zoals een toename van vervoersbewegingen of van invloed zijnde activiteiten. De realisatie van onderhavig plan heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit en onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

De blootstelling aan de aanwezige luchtverontreiniging is gezien de lage achtergrond concentraties geen belemmering voor de woonbestemming (bron: GCN-kaarten).

4.6 Waterparagraaf

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken dat op het aanwezige afvoerend verhard oppervlak binnen het plangebied valt. Dit betekent concreet dat hemelwater van daken en verharding worden geïnfiltreerd op eigen perceel. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de riolering.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Bergen van het waterschap 1,5-10 m/dag. De onderhavige gronden zijn derhalve zeer geschikt voor hemelwaterinfiltratie. Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=5.

Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui ca. 30 mm neerslag valt in 1 uur. De minimaal te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,03 m.

Neerslag $T = 5 \rightarrow 30 \text{ mm neerslag/m}^2$

Te infiltreren $\rightarrow$ circa $200 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m} \rightarrow 6 \text{ m}^3$

Gekozen wordt voor een opvang in een open infiltratievoorziening (wadi) waardoor een neerslaggebeurtenis $T=5$ kan worden opgevangen. Het realiseren van de wadizal ervoor zorgen dat het hemelwater dat neerslaat op het verharde oppervlakte van de gebouwen geheel kan worden geborgen.

4.7 Wet geluidhinder

Econsultancy heeft van de Erven Timmermans opdracht gekregen voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de bestemmingsplanwijziging van het bestaande pand aan de Gochsedijk 7 te Siebengewald in de gemeente Bergen.

Het pand is rond 1900 gebouwd als woning, maar is in de afgelopen jaren bestemd geweest als "Cultuur en ontspanning-seksinrichting". Doordat het pand nu weer zal worden verbouwd als woning, dient de bestemming wonen te worden herzien.

Daar het pand ligt in de nabijheid van de Gochsedijk en de Horsterbeekweg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de afzonderlijke wegen op het te realiseren woningen en daarnaast te beoordelen of er voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh).

De te onderzoeken wegen zijn de Gochsedijk en de Horsterbeekweg. De wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 250 meter. Binnen de zone dient de hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (Wgh, art. 76). De Gochsedijk gaat op circa 50 meter ten noorden van de locatie over naar een stedelijke situatie.

Het plangebied is tevens buitenstedelijk gelegen, de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 48 dB (Wgh art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de gevels uitkomt boven de 48 dB, kan er onder bepaalde voorwaarden ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden. Op grond van de overweging dat het pand in het verleden deels als woning is gebouwd en in het verleden ook als woning in gebruik is geweest wil de gemeente de ontheffingsnormen voor vervanging van een bestaande woning hanteren. Dat betekent dat in deze situatie een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel tot 58 dB (Wgh art. 83 lid 3 onder a) kan worden toegestaan. Mits met maatregelen aan de woning het geluidsniveau binnen voldoet aan de norm van 33 dB voor het maximale geluidsniveau.

De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Bergen en zijn gebaseerd op het Verkeersmodel Noord-Limburg. Het betreft hier een bestaand pand, voorheen als woning in gebruik geweest.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 3.11. Uit de berekeningen ten gevolge van de Gochsedijk blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op alle gevels, met uitzondering van de officiële achtergevel, wordt overschreden. Op de officiële voorgevel wordt ook de maximaal te ontheffen geluidsbelasting overschreden. Deze overschrijding is niet toegestaan. Uit de berekeningen van de Horsterbeekweg blijkt dat de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden, de norm tot waar maximaal ontheffing kan worden verleend wordt niet overschreden.

Derhalve is een maatregelenstudie verricht. Hieruit bleek dat er geen bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen worden getroffen. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van de gemeente Bergen is niet voornemens, onder andere vanwege de onevenredig hoge kosten die daarmee gemoeid zijn, de komgrens te verplaatsen.

Doordat er geen maatregelen kunnen worden getroffen, dient de officiële voorgevel als 'dove' gevel te worden uitgevoerd (gevel waarin de deuren en ramen niet geopend kunnen

worden). Rekening dient te worden gehouden met de noodzakelijke gevelisolatie om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen voor de binnenwaarde.

Daar de overschrijding niet weggenomen kan worden dient er een hogere grenswaardenprocedure doorlopen te worden. Bij de beoordeling beschouwt de gemeente Bergen de situatie als zijnde vervangende nieuwbouw. Voor gevels die uitgevoerd worden als 'dove' gevels, hoeven geen hogere waarden te worden verleend.

Met de vastgestelde hogere waarden en de voorwaarde dat toepassing wordt gegeven aan de uitvoering van de juiste gevelmaatregelen, staat het aspect geluid een goedkeuring van het project niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De voorgenen wijziging naar wonen heeft een invloed op de eisen gesteld aan de milieuzonering. De milieuzonering blijft ongewijzigd. De mogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet gewijzigd. De invloed op de omgeving en vice versa blijft ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat de milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenen wijziging naar wonen.

4.9 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 in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd. De woning is een beperkt kwetsbaar object en is niet geprojecteerd binnen een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico binnen een aandachtsgebied voor het groepsrisico. De planlocatie valt binnen het beschermingsniveau voor vervoer van gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (richtwaarde 10^{-6} per jaar) en is op grote afstand gelegen van het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen op weg, binnenwater en spoorweg.

Transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving is niet uit te sluiten.

In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Omgekeerd geldt tevens dat de woning geen risicovolle inrichting is die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

4.10 Geurhinder uit dierverblijven behorende bij veehouderij bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij vormt in eerste instantie het wettelijk kader voor de beoordeling van geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een inrichting ten behoeve van een veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van (geprojecteerde) veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij heeft op twee wijzen betrekking op ruimtelijke procedures. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

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.

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 $7,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De voorgrondgeurbelasting $4,7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

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

In de onderhavige situatie geldt dat op basis van de aanwezige voor- en achtergrondgeurbelasting sprake is van een goed leefklimaat (milieukwaliteit).

De Wet geurhinder en veehouderij verzet zich vooralsnog niet tegen de voorgenomen herziening van de bestemming.

4.11 Kabels en leidingen

Op het onderhavige perceel zijn geen kabel en/of leidingstroken aanwezig. De bestaande en voorgenomen situatie vormen geen belemmering voor de ondergrondse infrastructuur. ER zijn derhalve geen maatregelen nodig ten behoeve van kabels en leidingen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er heeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Volgens artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) in juncto met artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) moet een ruimtelijke onderbouwing inzicht geven in de uitvoerbaarheid, zodat duidelijk is dat de beoogde afwijking ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In Afdeling 6.4 Wro (Grexxwet) is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan, de heer Timmermans. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de heer Timmermans. Ook mogelijke planschade behoort daartoe, voor zover vast komt te staan dat er sprake is van een planologische verslechtering.

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst, waarin het planschadeverhaal wordt opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Bergen komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient het ontwerpbesluit naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners te worden verzonden voor zienswijzen, vanwege de mogelijke schending van de betreffende belangen.

Voor de directe omgeving is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er een onevenredige beschadiging van belangen optreedt. Er is gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

Op basis van het voorgaande wordt het plan voldoende maatschappelijk uitvoerbaar geacht.