

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING
KANUNNIK GEURTSSTRAAT 21^B



Opdrachtgever: M. van Doorn

Kanunnik Geurtsstraat 21^b

5853AA Siebengewald

Rapportnummer: 11180601–R2-13200205

Datum: 5 februari 2020

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
2.2.1	Programma	5
2.2.3	Beeldkwaliteit	5
3	Beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	6
3.4	Regionaal beleid	7
3.5	Gemeentelijk beleid	7
4	Omgevings- en milieuaspecten	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Milieu	9
4.2.1	Bodem	9
4.2.2	Luchtkwaliteit	9
4.2.3	Wet geluidhinder	9
4.3	Waterhuishoudkundige aspecten	9
4.5	Archeologie	10
4.5.1	Archeologie.....	10
4.6	Flora en fauna	11
4.6.1	Soortenbescherming	11
5	Juridische opzet	12
5.1	Algemeen	12
5.2	De verbeelding	12
5.3	De regels	12
6	Haalbaarheid	13
6.1	Economische haalbaarheid	13
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	13
7	Procedure	14
7.1	De te volgen procedure	14

1 Projectlocatie

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming 'tuin'. De huidige verharding is aangelegd op een gedeelte van een perceel met een agrarische bestemming en is strijdig met het huidige bestemmingsplan. Door onderhavige wijziging ontstaat er weer een legale situatie. De erfverharding behoort bij de woning van Kanunnik Geurtsstraat 21^b van de familie van Doorn.

1.2 Ligging

Het locatie ligt aan de zuidwestkant van de kern Siebengewald. Het perceelgedeelte 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

De locatie bestaat uit een gedeelte van perceel Bergen Sectie K nummer 435.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel bevindt zich planologisch binnen de contour van het buitengebied van Siebengewald, onder verwijzing naar de plangrens uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2018" (NL.IMRO.0893.BP17007BUIBUI-VA02).

1.5 Nieuw bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan herzien te worden. Een groot gedeelte van het perceel wordt gebruikt als tuin waarbij een gedeelte is verhard. Het feitelijke gebruik wordt hiermee gelegaliseerd door de bestemming 'tuin' toe te passen.

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.

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.

2.1 Het planvoornemen

2.2.1 Programma

Tuin naast de woning. De bestemming tuin heeft een oppervlakte van circa 1.000 m².

2.2.3 Beeldkwaliteit

Gezien de huidige karakteristiek van de omgeving is een tuin met erfverharding geen vreemde inrichting.

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 de beoogde bestemmingsplanwijziging.

3.2 Rijksbeleid

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 leefbaarheid.

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.

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.

Voor het onderhavige planvoornemen is geen afweging ten aanzien van een duurzame verstedelijking noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

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, ontgroningen, archeologie en bodembeheer.

Het planvoornemen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving en tegelijkertijd een behoud van een aantrekkelijk landelijk gebied.

3.4 Regionaal beleid

Strategische Regiovisie

In 2010 is de Strategische Regiovisie bestuurlijk vastgesteld door de deelnemende gemeentes. Dit beleidsdocument geeft haar visie op de ontwikkeling van de gemeentes Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.

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 planvoornemen zorgt voor een meerwaarde voor de woonfunctie van Kanunnik Geurtsstraat 21^b.

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.

Omgevingsvisie 2030

Door nadrukkelijk de koppeling te leggen tussen de aanwezige groene kwaliteiten en de kansen op het gebied van duurzaamheid wil Bergen zich nog meer dan voorheen profileren als 'toekomstbestendige gemeente'. De lat wordt daarbij hoog gelegd. De 'meest toekomstbestendige gemeente van Nederland' vormt het hart van Nationaal Park De Maasduinen, biedt een aantrekkelijke omgevingskwaliteit voor wonen, werken en recreëren en voorziet in de eigen energiebehoefte. Daar horen dorpen bij die alle ruimte krijgen om hun eigen identiteit te behouden en te versterken. (Nieuwe) ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het realiseren van een aantrekkelijke omgevingskwaliteit via ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.



De kwaliteiten van Bergen worden voor een belangrijkdeel bepaald door het aanwezige landschap en het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen. Gesteund door de uitkomsten uit het participatietraject blijft Bergen inzetten op het herkenbaar houden en versterken van de verschillende landschapstypen en het beleefbaar houden van de Maas. Dat geldt ook voor het behoud en het waar mogelijk versterken van het aan de landschapsstructuur gekoppelde cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom altijd rekening worden gehouden met cultuurhistorie, archeologie en de maat en schaal van het landschap. Dat betekent dat niet elke ontwikkeling op elke plek kan plaatsvinden. Daarnaast is voor grootschalige 'rode' ontwikkelingen in Bergen geen plaats.

De voor Bergen voorspelde krimp vormde tijdens het participatietraject een belangrijk onderwerp. Vrijwel alle betrokkenen zijn het er over eens dat Bergen krimp niet als een vaststaand gegeven moet zien. Het gaat dan nog niet eens om de exacte cijfers, maar vooral om het beantwoorden van de vraag wat je moet doen om aantrekkelijk te blijven als woongemeente. Bergen wil ook andere woonmilieus aanbieden dan alleen ruime woningen binnen de kernen. Kwaliteit gaat in alle gevallen boven kwantiteit.

Landschapsplan Bergen 2013

Het buitengebied van de gemeente Bergen omvat meer dan 11.000 hectare. Op landschapsniveau zijn het Maasdal, de rivierduinen en de verschillende landbouwgebieden, met een zonering parallel aan de Maas, de belangrijkste beeld dragers. Het Landschapsplan heeft hierbinnen een verdere verdeling gemaakt in tien landschapstypen; het laagterras, het middenteras, de Maasduinen, enkele venontginningen in het gebied de Maasduinen, de gebieden Waldeckerheide en het beekdal van de Eckeltse beek en een viertal ontginningen (Leege Heide, Ceres, het Meer en Tuindorp). Op het middenteras aan de rand van het natuurgebied de Maasduinen komt van oorsprong de meeste bebouwing voor. Ook de diversiteit van de bebouwing is hier het grootst; naast woonerven komen er boerenerven, oude gehuchten, recreatieparken en bedrijfserven voor.

Aangezien het buitengebied van Bergen veel kwaliteit bezit ligt het voor de hand om niet alleen de verschillende landschapstypen in het buitengebied te versterken bij ontwikkelingen, maar ook bij de bijbehorende bebouwing in dat landschap, en daarbij aandacht te hebben voor de karakteristieken.

De gewenste landschapsstructuur betekent voor het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen het behoud van kleinschalige en middenschalige akkercomplexen, ontwikkel 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.

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.

De onderhavige wijziging heeft een zeer geringe impact op de verschillende milieuaspecten.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

De locatie is reeds verhard en er vindt geen grondverzet plaats. Er bestaat geen aanleiding om de locatie milieu hygiënisch te onderzoeken.

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 situatie die voldoet aan het blootstellingscriterium.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.2.3 Wet geluidhinder

Er is geen sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Derhalve is er redelijkerwijs geen reden tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Het plan gebiedt 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 geïnfiltreerd 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.

De aangebrachte verharding van circa 275m² beslaat een beperkt gedeelte van de het perceel. Het regenwater kan derhalve afvloeien naar het omliggende weiland.

4.5 Archeologie

4.5.1 Archeologie

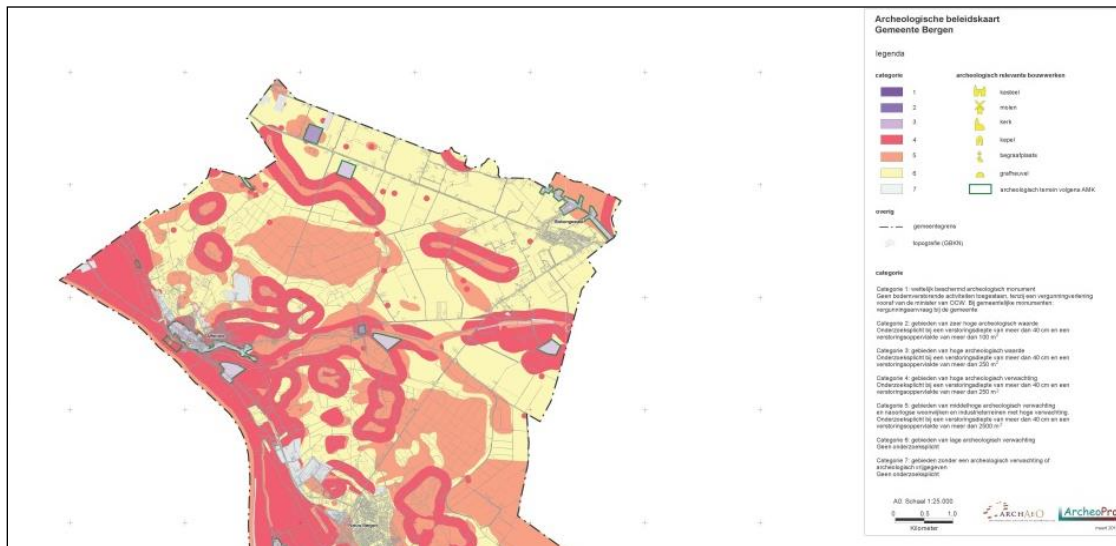
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. In de 'Nota Archeologiebeleid bergen – De implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijke beleid', is per categorie een onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging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



4.6 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 diersoorten. 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.

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 bouwmogelijkheden 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;

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. 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. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft het legaliseren van het gebruik van het perceel als tuin inclusief de aanwezige erfverharding op een agrarisch bestemd perceel. Hiervoor is een bestemmings-planwijziging noodzakelijk.

Er 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.