

BESTEMMINGSPLAN TUINSTRAAT 7A WELLERLOOI



Rapportnummer: 13201022–R2-12190403

Datum: 22 oktober 2020

Inhoudsopgave

1 Projectlocatie.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Kadastraal	4
1.4 Geldend bestemmingsplan	5
1.5 Nieuw bestemmingsplan	5
2 Analyse omgevingskenmerken.....	6
2.1 Het planvoornemen.....	6
2.1.1 Programma	6
2.1.2 Integraal projectprofiel	6
2.1.3 Beleving- en gebruikswaarde	6
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	11
4.1 Bodem	11
4.2 Archeologie	11
4.3 Cultuurhistorie	12
4.4 Wet Natuurbescherming	13
4.4.1 Natura 2000-gebieden	13
4.4.2 Soorten	13
4.5 Luchtkwaliteit	14
4.6 Waterparagraaf.....	14
4.7 Wet geluidhinder.....	15
4.8 Bedrijven en milieuzonering	15
4.9 Externe veiligheid.....	16
4.10 Geurhinder uit dierverblijven behorende bij veehouderij bedrijven	16
5 Uitvoerbaarheid.....	18
5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

6 Juridische toelichting	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Verbeelding	19
6.3 Planregels	19

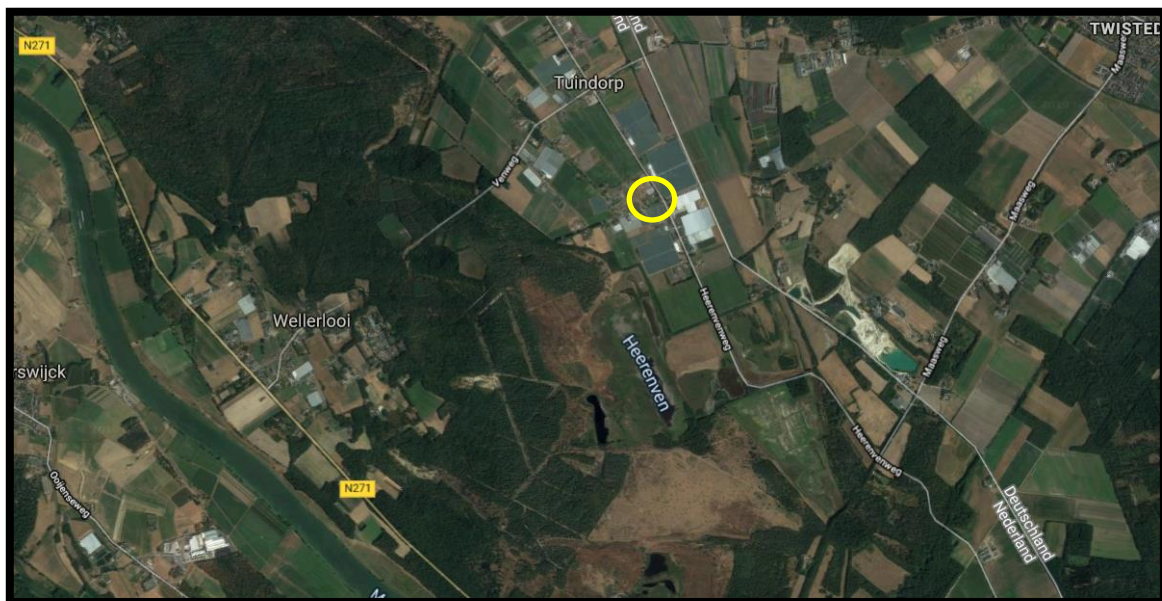
1 Projectlocatie

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan (NL.IMRO.0893.BP20004TUTUI-ON01) heeft betrekking op het initiatief tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch-glastuinbouw' naar 'Wonen' en 'Tuin' ter plaatse van Tuinstraat 7a te Wellerlooi. Na beëindiging van de glastuinactiviteiten door gedeeltelijke verkoop en sloop van de kassen bestaat de wens om het huis particulier te bewonen. Particuliere bewoning is momenteel strijdig met het bestemmingsplan. Deze toelichting behoort bij de bestemmingsplanwijziging die particuliere bewoning mogelijk maakt.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt oostelijk van het dorp Wellerlooi in buurtschap 'Tuindorp'. De locatie is gelegen aan de Tuinstraat. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Paaldijk. De locatie bestaat uit een hoofd gebouw en twee losstaande bijgebouwen.



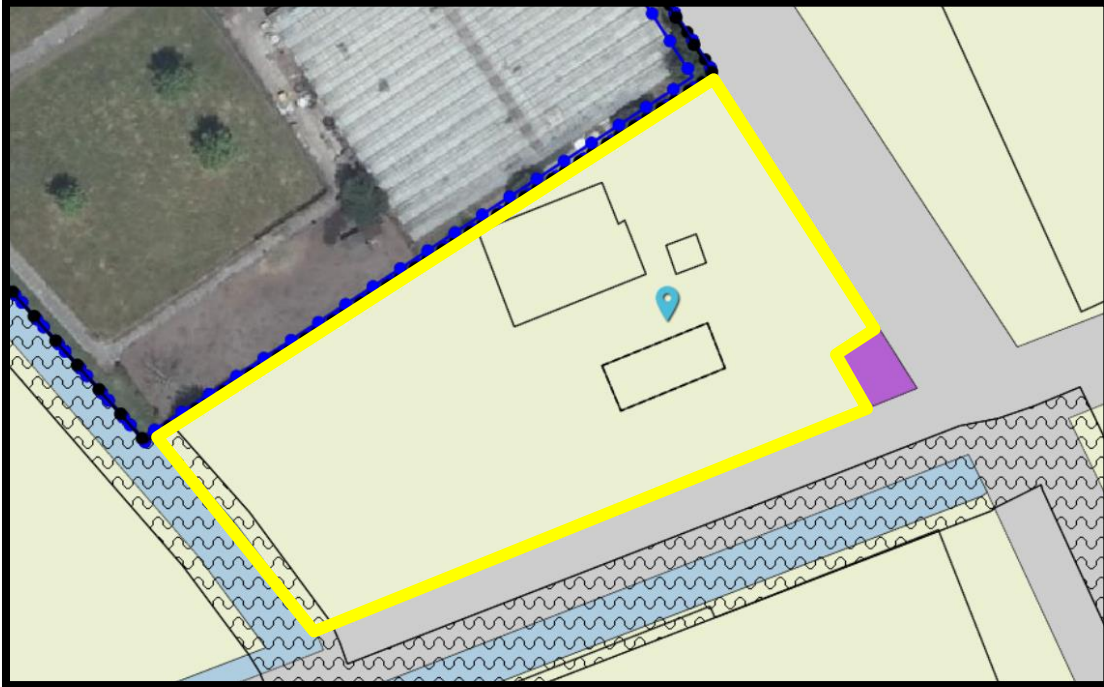
1.3 Kadastraal

De locatie bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bergen, Sectie N, nummer 588. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.



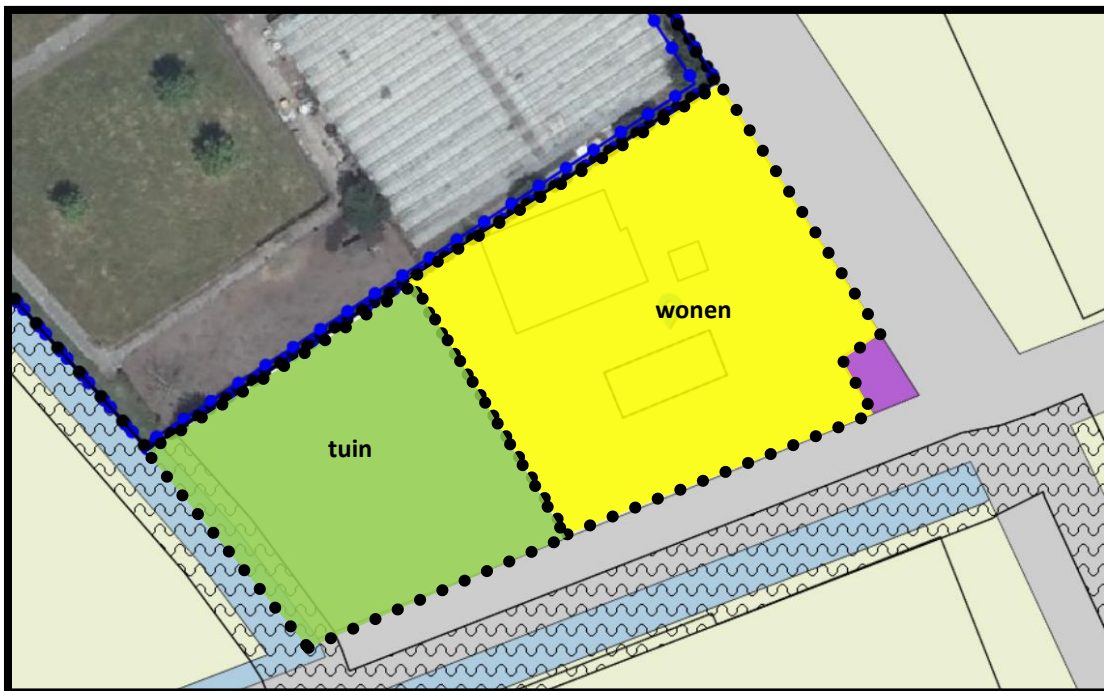
1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied, onder verwijzing naar de plangrens uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2018" (NL.IMRO.0893.BP15024BUIBUIVA01). De bestemming is 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de woning heeft de aanduiding plattelandswoning in het bestemmingsplan.



1.5 Nieuw bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling dient het bestemmingsplan herzien te worden. Door de bestemming 'wonen' en 'tuin' wordt particuliere bewoning mogelijk gemaakt.



2 Analyse omgevingskenmerken

De omgeving kenmerkt zich door lintbebouwing in een open agrarisch gebied. Het perceel is gelegen aan de Tuinstraat. De Tuinstraat is de hoofdweg door de buurtschap 'Tuindorp' behoorde bij het westelijker gelegen dorp Wellerlooi. Ter plaatse is de Tuinstraat een 50 km weg met laan beplanting.

2.1 Het planvoornemen

2.1.1 Programma

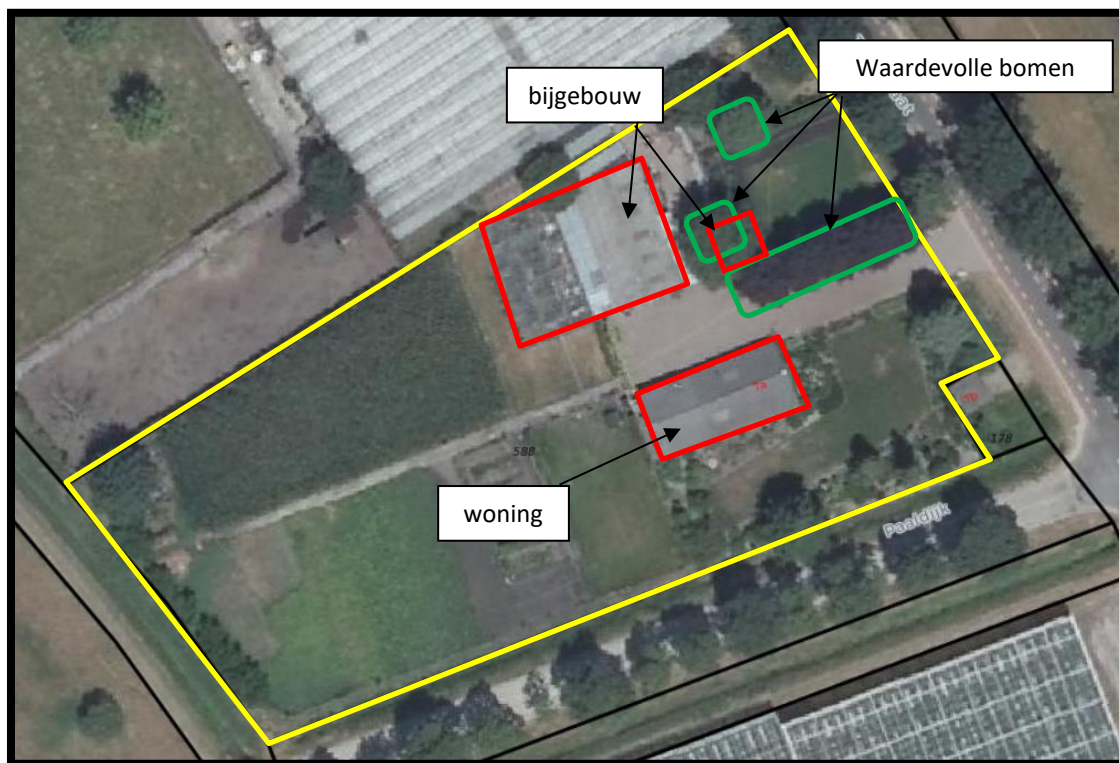
De huidige plattelandswoning met bijgebouwen wordt gewijzigd in een reguliere burger woning met twee bijgebouwen.

2.1.2 Integraal projectprofiel

Het toekomstbestendig maken van het perceel geeft aanleiding tot het wijzigen van de huidige bestemming. De locatie is eerder gebruikt voor agrarische doeleinden.

2.1.3 Beleving- en gebruikswaarde

Het pand is een bungalow met één woonlaag. Het pand is gelegen op een ruime kavel met twee bijgebouwen. De locatie is in gebruik geweest ten behoeve van glastuinbouw. Aan de achterzijde van de van de woning stond een grote kas. Deze kas is reeds enkele jaren geleden gesloopt.



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 Wellerlooi.

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 Wellerlooi 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.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het LKM geldt voor alle 'rode ontwikkelingen' zoals woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven enzovoorts. Dergelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied plaatsvindt. Enerzijds gaat het hierbij om het creëren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de plek van de ingreep, bijvoorbeeld afbraak van detonerende bebouwing en/of een harmonieuze inpassing in de landschappelijke structuur. Anderzijds is het beleid gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering in groter verband in vorm van bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuur of landschapselementen.

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

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.



Uitsnede Visiekaart 2030

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 gemeente streeft naar meer levensloop bestendige woningen. Ook de het verduurzamen van woningen is een belangrijk speerpunt van de gemeente.

Het onderhavige plan zorgt er voor dat de locatie ook in de toekomst gebruikt kan blijven worden als woning. Hierdoor is wordt er interessant om investeringen te doen met betrekking tot de woning waarbij ook de levensloopbestendigheid een aannemelijke investering is. Dit zelfde geldt ook voor verduurzamingsinvesteringen. Er zullen maatregelen genomen worden om de het regenwater van de verharde oppervlakten te infiltreren op het eigen perceel.

Landschapsplan gemeente Bergen 2013

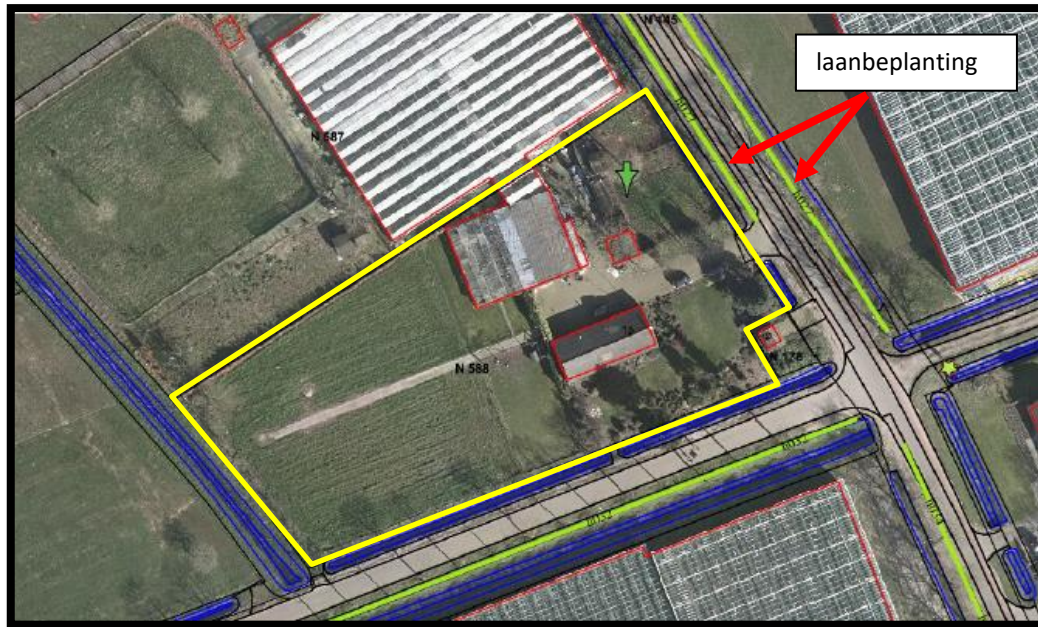
Het landschapsplan is een leidraad voor de gemeente voor concrete maatregelen bij landschappelijke ontwikkelingen. Het geeft praktische en onderbouwde criteria bij landschappelijke inpassingen van ruimtelijke plannen.

Behoud en ontwikkeling van de karakteristieken van huidige situatie is de belangrijkste strategie. Dat vergt soms streven naar behoud van kleinschalig gebruik, het herkennen en beschermen van terreinvormen met cultuurhistorische waarden.

Tuindorp is ontstaan als gepland "tuindorp" met op regelmatige afstanden huizen en daaromheen tuinderijtjes. Deze hebben zich nogal uiteenlopend ontwikkeld. Deels als

kassencomplexen, deels verloren gegaan als tuinderij, en deels als andere vormen van tuinbouwbedrijfjes. Daardoor een rommelig beeld. Ook de beplanting langs de grens ontbreekt hier. Daardoor wel zicht op de rand van het hoogterras. Bijzondere landschapselementen zijn laanbeplanting van zomereik.

Aan de voorzijde van het perceel is een beschermde laanbeplanting aanwezig die het aanzicht bepaald van de Tuinstraat.



Weergave laanbeplanting

Het planvoornemen zorgt er voor dat een bestaande woning ook in de toekomst gebruikt kan blijven worden. De wijziging doet geen afbreuk aan de laanbeplanting. Door het behoud van de waardevolle bomen wordt de ruimtelijke kwaliteit en het aanzicht van het perceel geborgd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In mei 2019 is er een verkennend bodemonderzoek op de locatie Tuinstraat 7a te Wellerlooi. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Plaatselijk bestaat de bodem uit grind. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, kobalt, nikkel en zink. De lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met het feit dat de onderzoekslocatie een oud agrarisch perceel betreft.

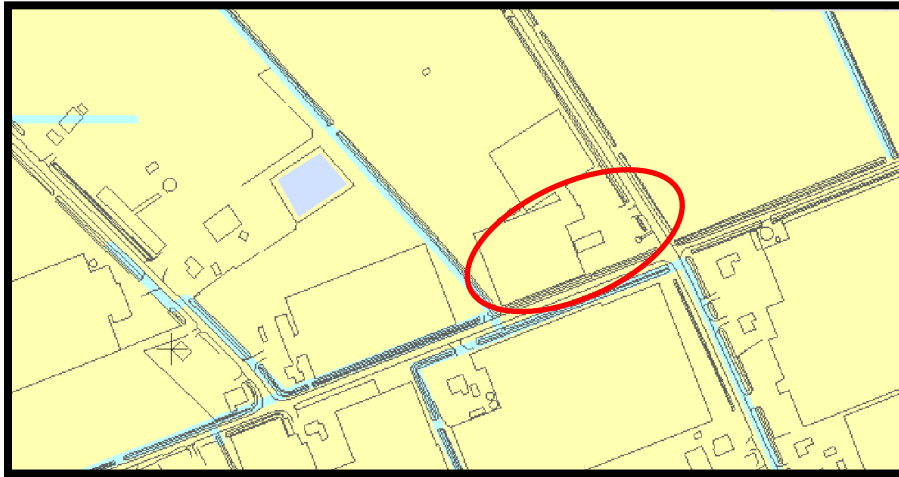
In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Eveneens zijn in het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten dus bevestigd. Echter, 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 bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

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 onderzoekspllicht bij bestemmingsplanherziening opgenomen (zie onderstaande tabel).

kleurcode	Categorie beleidskaart	Categorie omschrijving	Gemeentelijk archeologiebeleid
	Categorie 1	wettelijk beschermd archeologisch monument.	Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverleend is door de minister van OC&W (rijksmonument) of de gemeente (gemeentelijk monument).
	Categorie 2	gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
	Categorie 3	gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
	Categorie 4	gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
	Categorie 5	gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m ² .
	Categorie 6	gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoekspllicht
	Categorie 7	gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoekspllicht



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Het plangebied behoort tot een gebied "Waarde archeologie 6".

De voorgenomen wijziging voorziet niet in verstoring van de bodem. Er is geen sprake van een onderzoeksplicht voor "Waarde archeologie 6". Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen (Rijks)monumenten en/of gemeentelijke monumenten.

De voorgenomen bestemmingswijziging heeft derhalve geen invloed op 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 voorgenomen ontwikkelingen in gevaar kunnen komen.

Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura-2000 gebied Maasduinen op een afstand van circa 0,5 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.

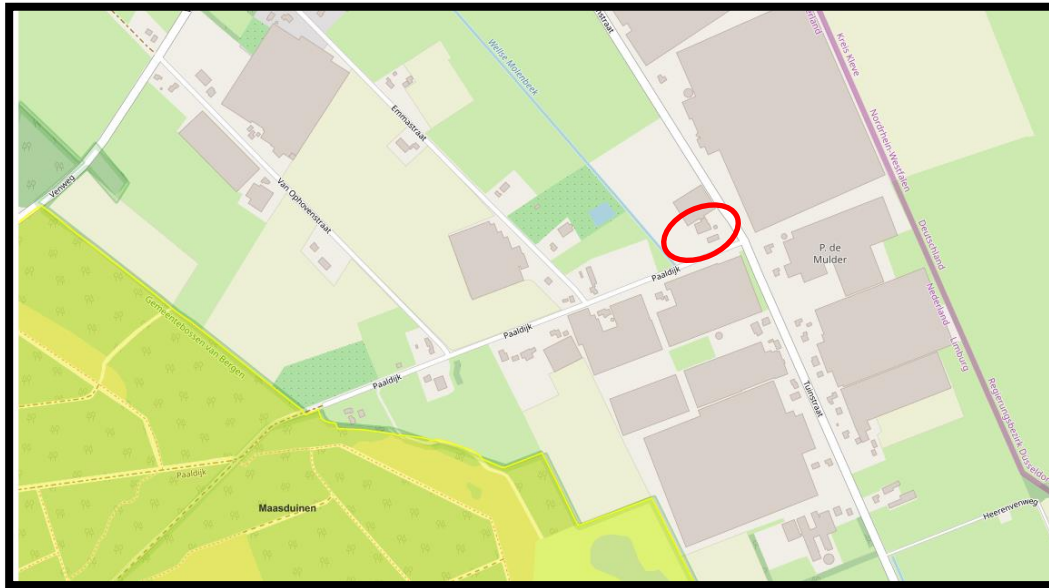
Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH₃ in Natura-2000 gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS-2020(rekeninstrument van de Programmatische Aanpak Stikstof). Ten behoeve van de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de wooneenheid als continue emissie bron met een NO_x een bijdrage heeft van 3 kg/jaar. Daarnaast vinden er ook vervoerbewegingen plaats naar de woning. Hierbij is gerekend met een gemiddeld aantal voertuigbewegingen van 8,6 per dag. De gebuikte ontsluiting is van de projectlocatie naar de Venweg. De berekening toont aan dat de NO_x en NH₃ 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 Natuurnetwerk Nederland en behoort verder ook niet tot een beschermingsgebied op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn (zie onderstaande kaart).



Uitsnede kaart: Natura-2000 gebied

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

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

In onderhavig plan wordt de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning bestemd. Met betrekking tot de waterhuishouding in het gebied veranderd er niets, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De omliggende watergangen blijven behouden. Het initiatief wordt uitvoerbaar wordt geacht op het gebied van water.

Binnen de gemeente Bergen is er sprake van een afkoppelbeleid. Bij aanpassingen van de hemelwater afvoer dient rekening gehouden te worden met dit afkoppelbeleid. Er tevens de mogelijkheid om gebruik te maken van een subsidieregeling voor het afkoppelen.

4.7 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluidbelasting voor de woning is er geen sprake van een wijziging. Er is redelijkerwijs geen reden tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Aan de oostzijde van het perceel is een transformatorhuisje gesitueerd.

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering adviseert richtafstanden aan te houden van 0, 0, 30 en 10 meter voor respectievelijk geur, stof, geluid en gevaar tussen Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: <10 MVA en gevoelige bestemmingen in een rustige woonwijk of rustig buitengebied.

De afstand van de geprojecteerde woning tot het transformator huisje is 28 meter. Er is sprake van bestaande gebouwen. Het huisje wordt natuurlijk geventileerd. Er is geen airco aanwezig. Tijdens een locatie bezoek is geen geluidemissie uit het gebouw waargenomen.



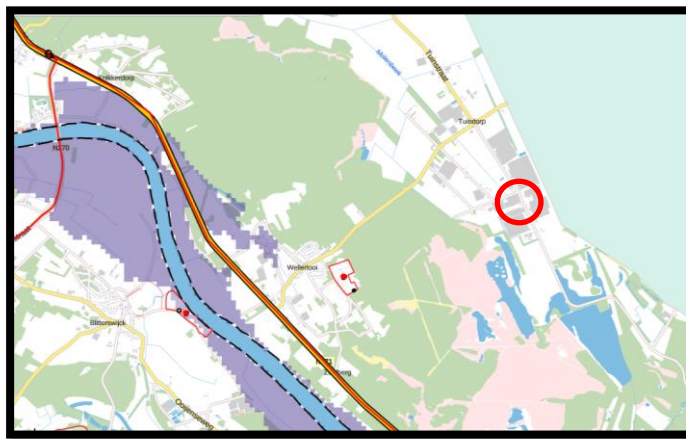
Locatie transformatorhuisje

In onderhavig geval kan geconcludeerd worden dat, gezien de niet hoorbare geluidsemissie, de activiteiten in het transformatorhuisje kunnen worden voortgezet terwijl er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning. Hierbij kan met betrekking tot gevaar nog worden opgemerkt dat de kwetsbaarheid van de nieuwe bestemming niet groter is dan van de huidige bestemming.

Rond de woning zijn diverse kassen gesitueerd. De maximale milieuzonering van de kas is 30 m vanwege geluid. De richtafstand voor geur, stof en gevaar bedraagt 10 m. De afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde kas is 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. 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 voorgenomen 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.



Uitsnede risicokaart

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 $7,3 \text{ ouE/m}^3$. De voorgrondgeurbelasting $4,0 \text{ ouE/m}^3$.

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 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 - $1,5 \text{ ouE/m}^3$	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 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 hoeft 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. 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.

6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting;
- planregels;
- verbeelding;
- ondergrond.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform artikel 8.2.1 Bro en voldoet aan de RO-standaarden 2012.

6.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000. De enkel- en dubbelbestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens het SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi.

6.3 Planregels

De voor dit wijzigingsplan relevante planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 12 november 2019 en zoals vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0893.BP15024BUIBUIVA01), zijn van toepassing op het wijzigingsplan 'Tuinstraat 7a' en als zodanig vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0893.BP20004TUTUI-ON01. De planregels zijn als volgt opgenomen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Tuin
 - Wonen
 - Waarde - Archeologische waarde 5
 - Waterstaat - Beschermingszone waterkering
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene afwijkingsregels
 - Algemene wijzigingsregels
 - Algemene procedureregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel