

Document: Bestemmingsplan "Pannenweg I-Ia Siebengewald"

IDN: NL.IMRO.0893.BP2I007PAIABUI-VA0I

Status: Vastgesteld

Datum: 7 juni 2022

Aanvragers: De heer en mevrouw Iliadis

Auteur: Ing. P.W.M. van de Ligt
Ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2 HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
3 BEOOGDE SITUATIE	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	10
3.3 Landschappelijke inpassing	10
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	11
4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	19
5.1 Milieuaspecten	19
5.2 Externe veiligheid	25
5.3 Water	27
5.4 Kabels, leidingen en straalpaden	29
5.5 Natuur	29
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.7 Verkeer en parkeren	30
6 JURIDISCHE ASPECTEN	32
6.1 Toelichting op de verbeelding	32
6.2 Toelichting op de planregels	32
7 UITVOERBAARHEID	34
7.1 Economische uitvoerbaarheid	34

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
---	----

8 PROCEDURE.....	35
-------------------------	-----------

BIJLAGEN

-

SEPARATE BIJLAGEN:

- Landschappelijk inpassingsplan, Groen Ruimte (d.d. 9 september 2021)
- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 24 augustus 2021, kenmerk: 21282001A)
- Zienswijzenota

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De locatie Pannenweg 1a te Siebengewald is bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van een bouwvlak ten behoeve van het uitoefenen van een reëel agrarisch bedrijf. In het verleden was op de locatie dan ook een agrarisch bedrijf gevestigd, zijnde een groente- en fruitteler. Het agrarisch bedrijf is echter sinds 2000 niet meer als zodanig in gebruik. Het oorspronkelijk ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf is toen opgedeeld in tweeën; veruit het grootste gedeelte van de locatie (thans zijnde Pannenweg 1a) waaronder de bedrijfswoning, is toentertijd aangekocht door de initiatiefnemers. Sindsdien zijn alle agrarische activiteiten voor dit gedeelte stopgezet. Op de overige gronden (thans zijnde Pannenweg 1), niet in eigendom van initiatiefnemers, zijn enkele agrarische activiteiten op hobbymatige wijze voortgezet tot op de dag van vandaag.

De op de locatie gelegen woning betreft, vanwege de agrarische bestemming, een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning die alleen bewoond mag worden door een persoon die verbonden is aan het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort. Aangezien ter plaatse al diverse jaren geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten c.q. een agrarisch bedrijf, is bewoning van de woning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving plangebied

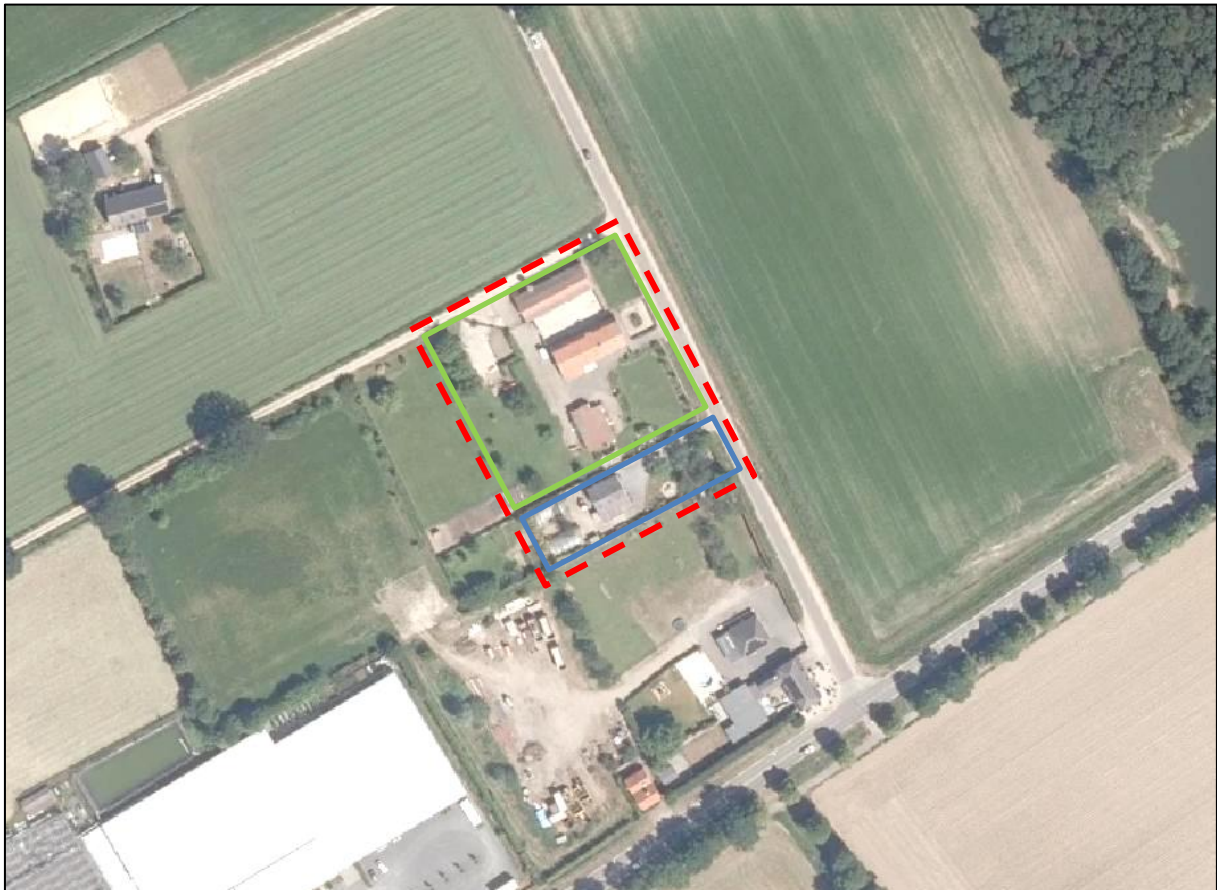
De bestemming 'Agrarisch' is gezien deze situatie niet de juiste bestemming. Gezien het huidige en beoogde gebruik als burgerwoning dient de agrarische bestemming ter plaatse van de Pannenweg 1a gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen'. Met een woonbestemming is het voor initiatiefnemers zijnde burgers, wel toegestaan in de woning te wonen en wordt de huidige situatie gelegaliseerd. Ter plaatse van de Pannenweg 1 blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden zodat op deze locatie de huidige hobbymatige agrarische activiteiten voortgezet kunnen worden.

Om het initiatief juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Door middel van dit bestemmingsplan wordt een deel van de agrarische bestemming omgezet in de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt de huidige bedrijfswoning functioneel gewijzigd in een burgerwoning. Voor het overige deel blijft de agrarische bestemming in stand zodat de aanwezige hobbymatige agrarische activiteiten kunnen worden voortgezet

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als "het plangebied") is gelegen aan de Pannenweg, circa 600 meter ten zuidwesten van de bebouwde kom van Siebengewald. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Bergen (Limburg), sectie R, nummer 1128 (ged.) en 941 en heeft in totaal een oppervlakte van circa 6.000 m².

De Pannenweg is een zijweg van de Gochsedijk, de belangrijkste verbindingsweg tussen Siebengewald en de kern Nieuw-Bergen. Het betreft een rustieke plattelandsweg waaraan verspreid enkele burgerwoningen en (agrarische) bedrijven zijn gelegen afgewisseld door landbouwgronden.



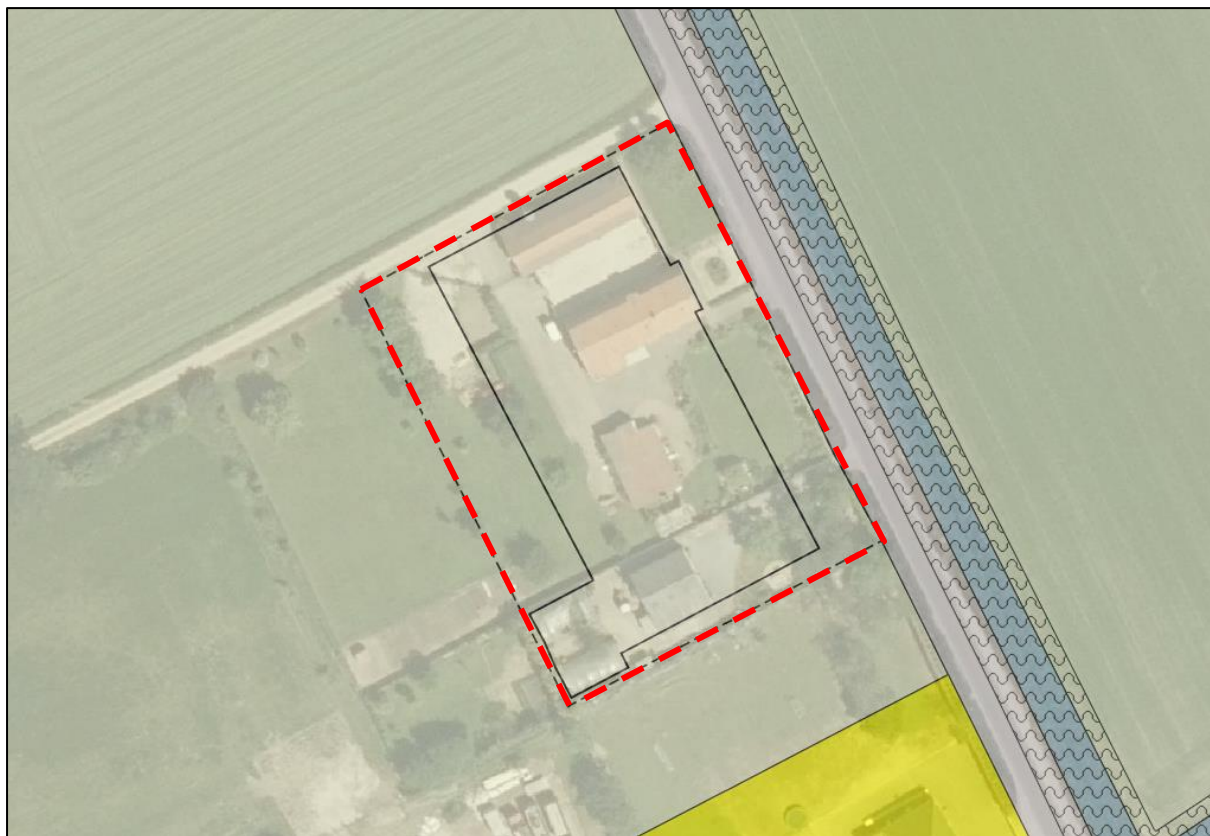
Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied en omgeving (rood plangebied, groen Pannenweg 1a en blauw Pannenweg 1)

De oostelijke zijde van het plangebied wordt begrensd door de Pannenweg. Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een veldweg die leidt naar het agrarische bedrijf Pannenweg 3 welke achteraan in het veld is gelegen. In zowel zuidelijke als westelijke richting grenst het plangebied aan agrarische gronden.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” van de gemeente Bergen (vastgesteld d.d. 6 februari 2018).

Het plangebied is volledig bestemd als ‘Agrarisch’, waarbij het grootste gedeelte is voorzien van een bouwvlak (oppervlakte circa 3.150 m²). Rondom het bouwvlak is een zone voorzien van de functieaanduiding ‘erf’. Het bouwvlak en de functieaanduiding ‘erf’ vormen samen het plangebied.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerende bestemmingsplan

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor reële agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen en voor een agrarisch grondgebruik. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning, maar ook de bedrijfsgebouwen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ is het toegestaan om goederen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op te slaan. Daarnaast kan het College van Burgemeesters en wethouders ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen, silo’s, platen en overige bouwwerken buiten het bouwvlak.

Conform de agrarische bestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning is bewoning van de woning uitsluitend toegestaan door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de agrarische bestemming, noodzakelijk is.

In de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.2) opgenomen voor het College van Burgemeester en Wethouders om het bouwvlak en de functieaanduiding ‘erf’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. In dit geval kan

echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat voor een klein deel van het plangebied de agrarische bestemming behouden blijft.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Siebengewald, onderdeel van de gemeente Bergen, gelegen halverwege Nijmegen en Venlo, pal aan de Duitse grens. De gemeente Bergen ligt aan de oostelijke over van de Maas. In de meest oostelijk gelegen punt van de gemeente Bergen ligt de kern Siebengewald. Siebengewald heeft ruim 2.000 inwoners.



Afbeelding 4 Luchtfoto huidige situatie plangebied

De bebouwing ter plaatse van de Pannenberg Ia bestaat uit één woning met hieraan parallel gelegen een grote schuur welke met van elkaar gescheiden worden door een binnenplaats. Ten westen van de woning ligt een tweede schuur c.q. garage. Een klein gedeelte (circa 45 m²) van de tweede schuur is reeds in gebruik voor het opslaan van goederen zoals kaas, stroopwafels, Belgische wafels, bier en souvenirs. Dit betreft een nevenactiviteit bij de woonbestemming (bedrijf aan huis). Ter plaatse van de Pannenberg I bestaat de bebouwing uit een schuur met aan de achterzijde twee tunnelkassen. Rondom de bebouwing is opgaande beplanting aanwezig zodat de bebouwing zacht in het landschap ligt. De locaties Pannenberg I en Ia worden van elkaar gescheiden middels een hekwerk.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het landschap in de gemeente Bergen kent een lange geschiedenis waarin de Rijn, het landijs, de Maas, de wind en de Niers de vormende krachten zijn geweest. Door de tijd heen zijn het landschap en vier verschillende landschapstypen in Bergen ontstaan en gegroeid.

De omgeving is te typeren als een ontginningslandschap, gekenmerkt door de lange rechte wegen en het halfopen landschap. Vanaf 1850 werd dit gebied grootschalig ontgonnen. De kern Siebengewald is dan ook ontstaan als agrarische dorp in de hoger gelegen ontginningen. De typerende blokverkaveling is ter plaatse nog duidelijk zichtbaar. De Pannenweg is een goed voorbeeld van een kenmerkende lange rechte weg te midden van de open landbouwgronden aan weerszijden van de weg.



Afbeelding 5 Pannenweg richting het noorden



Afbeelding 6 Pannenweg richting de Gochsedijk (Z)

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van Siebengewald en dus ook ter plaatse van de Pannenweg is voornamelijk sprake van een agrarische functie. Het plangebied wordt omringd door landbouwgronden en de van oudsher agrarische bedrijven in de omgeving kennen vele nog steeds een agrarisch gebruik. Toch zijn enkele van deze agrarische bedrijven niet meer als zodanig in gebruik en in verloop van tijd omgezet naar burgerwoning. Thans is er sprake van agrarische bedrijven afgewisseld met burgerwoningen verspreid gelegen tussen de vele landbouwgronden.



Afbeelding 7 Entree woning Pannenweg 1a vanuit Pannenweg



Afbeelding 8 Entree plangebied vanuit veldweg

3 BEOOGDE SITUATIE

Initiatiefnemers wonen reeds al meer dan 20 jaar op de locatie maar hebben zelf nooit agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse ontplooid. In het verleden hebben op de locatie wel agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Na het beëindigen van het agrarische bedrijf ter plaatse is de locatie feitelijk in tweeën opsplijt; veruit het grootste gedeelte van de locatie, waaronder de bedrijfswoning is toen der tijd aangekocht door de initiatiefnemers. Sindsdien worden er ter plaatse geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer ontplooid. **Het overige deel van de locatie is na splitsing in eigendom aan de zoon overgedragen.** Op dit deel worden de agrarische activiteiten op hobbymatige wijze voortgezet tot op de dag van vandaag.

Ondanks dat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden ter plaatse van Pannenberg 1a is de bestemming hier nooit op aangepast. De reeds bestaande kleine opslag (45 m²) ten behoeve van het opslaan van goederen zoals kaas, stroopwafels, Belgische wafels, bier en souvenirs zal behouden blijven. Deze goederen worden ongeveer één keer per maand opgehaald of gebracht. Formeel gezien betreft dit een categorie 2 bedrijf echter door de omvang en kleinschaligheid van deze opslag is deze activiteit aan te duiden als een categorie 1 bedrijf en hiermee aanvaardbaar bij een woonbestemming als nevenactiviteit (bedrijf aan huis). Derhalve zal hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag' worden toegekend waarmee een kleinschalige opslag tot een oppervlakte van maximaal 45 m².

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Pannenberg 1a te benutten voor woondoeleinden. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is dan niet meer toegestaan. De locatie kan uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden. De locatie Pannenberg 1 blijft bestemd als 'Agrarisch' waardoor binnen dit deel van het plangebied mogen de hobbymatige agrarische activiteiten, in de huidige vorm, worden voortgezet.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- De locatie Pannenberg 1a verliest de bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' wordt daarvoor gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.
- Ter plaatse van de Pannenberg 1a wordt tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag' opgenomen. Er is thans sprake van een kleinschalige opslag van 45 m². Het betreft formeel een categorie 2 bedrijf maar door kleinschaligheid van deze opslag kan deze onder een categorie 1 bedrijf geschaald worden waardoor het een aanvaardbare nevenactiviteit bij een woonbestemming betreft.
- De locatie Pannenberg 1 blijft de bestemming 'Agrarisch' behouden;
- Ter plaatse van de Pannenberg 1 wordt tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig' opgenomen. Er is thans sprake van hobbymatige agrarische activiteiten. Door de dermate kleine omvang van de locatie en het ontbreken van ammoniakrechten is het zeer onwaarschijnlijk dat een volwaardig agrarisch bedrijf zich ter plaatse zal vestigen. Gezien de ligging direct naast het beoogde voor 'Wonen' bestemde perceel is het noodzakelijk dit reeds bestaande hobbymatige agrarische gebruik planologisch te borgen.
- Om te voorkomen dat er bebouwing ten behoeve van woon- of verblijfsfuncties wordt opgericht op korte afstand van de locatie Pannenberg 1 is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'. Hierdoor is bebouwing, al dan niet vergunningsvrij, ten behoeve van wonen- of verblijf niet toegestaan.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Bergen dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2018", zoals dat thans voor het plangebied geldt.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin de Pannenweg 1a bestemd is als 'Wonen' en op de locatie Pannenweg 1 de agrarische bestemming behouden blijft. Binnen de woonbestemming is één nieuw bouwvlak opgenomen. Tevens wordt ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag' opgenomen.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties heeft.

Conform de wijzigingsvoorwaarden is er maximaal 400 m² aan bijgebouwen toegestaan binnen een woonbestemming ter plaatse van een VAB locatie waarvan hier thans sprake is. Door initiatiefnemers is reeds een bijgebouw gesloopt om hieraan te kunnen voldoen, aangezien de oppervlakte aan bijgebouwen 412 m² betrof. Vanwege de concentratie van de bebouwing is ervoor gekozen het bijgebouw achter in de tuin te slopen, dit betrof een schuurtje c.q. opslag van circa 30 m². Door het slopen van dit bijgebouw wordt voldaan aan de maximale oppervlakte eis bijgebouwen van maximaal 400 m².

Onderhavig initiatief draagt derhalve bij aan (kleine) ontstening van het buitengebied. Door de functiewijziging en het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is het voor de toekomst niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf te plaatsen te vestigen. Tevens komen hiermee de thans nog aanwezige forse bouw mogelijkheden ten behoeve van een agrarisch bedrijf te vervallen. Om de locatie in een passend groen kader te plaatsen wordt er tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld..

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing van de locatie. Met de aanplant van de voorgestelde beplanting is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Om de nieuwe beplanting vast te leggen is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld.

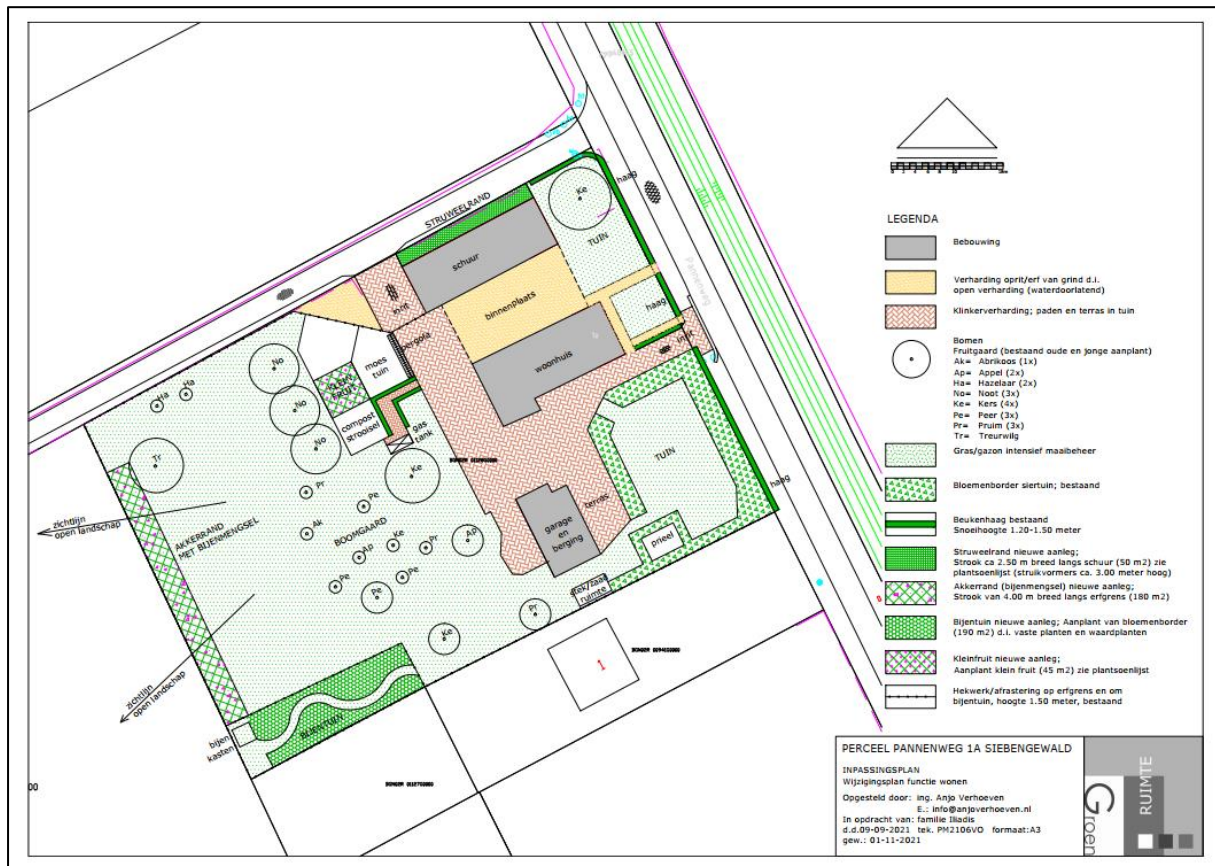
In 2013 is door de gemeente Bergen het landschapsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapstype beschreven wat de gewenste ontwikkeling is van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend ligt het plangebied in het landschapstype 'Leege Heide', hier wordt gestuurd op het landschappelijk inpassen met robuuste singels of lanen, bodjes rondom de bebouwing in verhouding met de omvang van de bebouwing en houtwallen met eiken. Specifiek voor vrijgekomen agrarische bebouwing wordt gestuurd op het landschappelijk inpassen van de bebouwing met sparren, boerenbongerdjes, meidoorn- of beukenhagen en vrijstaande inheemse bomen of grote vruchtenbomen. (Voor een nadere uitleg van het landschapsplan Bergen 2013 wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2). Deze uitgangspunten zijn leidend geweest voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan.

Uitwerking

In de huidige situatie is er reeds veel groen aanwezig binnen het plangebied. Met het opgestelde landschappelijke inpassingsplan wordt er nieuw groen toegevoegd. Het bestaande groen en het nieuwe groen vormt dan samen een mooi geheel. Ten noorden van de schuur zal een struweelrand (50 m²) aangeplant worden waarmee de schuur een mooi groen aanzicht krijgt vanuit de straatzijde. De struweelrand zal circa 3 meter hoog worden om de lange zijde van de bebouwing aan het zicht te onttrekken. Deze struweelrand vormt samen met de reeds bestaande beukenhaag van de voortuin een mooie groene omkadering van het perceel.

¹ Landschappelijke inpassing, Groen Ruimte (d.d. 9 september 2021)

De bestaande moestuin en boomgaard blijven behouden en worden uitgebreid. Hier worden de elementen behorende bij de 'boerenbongerd' versterkt, zoals de aanplant van klein fruit. Denk hierbij aan soorten zoals de bosaalbes, rode kruisbes, witte kruisbes, Noorse aalbes, Alpenbes en de Japanse wijnbes. Deze nieuwe aanplant sluit aan op de fruitbomen die in de afgelopen jaren door de bewoners reeds zijn aangeplant.



1. voor een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geldt dat, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een inhoud van maximaal 800 m³ is toegestaan;
 2. binnen het bestemmingsvlak is, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een oppervlakte van maximaal 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;
 3. indien de bestaande bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een grotere inhoud heeft dan 800 m³, geldt deze inhoud in afwijking van het bepaalde onder 1 als de inhoud die maximaal is toegestaan;
- f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
 - g. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;
 - h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Hieronder zal een toetsing en andere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. De beoogde ontwikkeling maakt de functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Derhalve zal het aantal woningen ter plaatse niet toenemen;
- Ad. b. Binnen het plangebied is enkel sprake van één bedrijfswoning. Derhalve is ter plaatse van de bestemming wonen maar één bouwvlak opgenomen;
- Ad. c. Uit de toetsing die in hoofdstuk 3 en 5 plaatsvindt blijkt dat de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorische oogpunt;
- Ad. d. Voor het plangebied is een landschappelijke inpassing opgesteld. Met dit landschappelijke inpassingsplan worden enkele nieuwe groene elementen toegevoegd aan de reeds bestaande groene elementen op het perceel. Met de aanplant van de voorgestelde beplanting is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
- Ad. e. In de huidige situatie is er sprake van een oppervlakte van 412 m² aan bijgebouwen. Om te voldoen aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is door initiatiefnemers reeds een bijgebouw op de achterzijde van het perceel gesloopt. Hiermee komt het totale oppervlakte aan bijgebouwen uit op een oppervlakte van minder dan 400 m². Derhalve wordt voldaan aan de gestelde maatvoeringseisen.
- Ad. f. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- Ad. g. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- Ad. h. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt blijkt dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Alhoewel aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan kan in dit geval geen gebruik maakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Het is namelijk niet de bedoeling om de agrarische activiteiten binnen het gehele plangebied te staken. Ter plaatse van Panneweg 1 blijft de agrarische bestemming (hobbymatig) gehandhaafd.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie (tot 2050) op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarbij het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de genoemde belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg vervangt in 2021 het POL2014. De ontwerpversie is op 25 augustus 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Aanvang 2021 vindt besluitvorming plaats bij de Provinciale staten over de Omgevingsvisie. Om te voldoen aan toekomstig beleid is de ontwerp Omgevingsvisie (POVI) meegenomen in dit bestemmingsplan.

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie provincie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie
3. Klimaatadaptieve en energietransitie;

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te exploiteren weg genomen wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het feitelijke woongebruik van de locatie, wat al jaren plaatsvindt, formeel geregeld. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de Rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL “meer stad, meer land”. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn, zoals de land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen en burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, is in het POL het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, in de zone ‘buitengebied’. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.



Afbeelding 10 Zonering POL2014

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt, is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

Het initiatief past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014. De ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg 2014. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg 2014 geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

Wat betreft woningen wordt in artikel 2.4.2 lid I van de Omgevingsverordening bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede een bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

4.2.4 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeente Bergen heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venray en Venlo en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Bergen gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord Limburg' een reductieopgave van 109 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Bergen de gestelde opgave ruim heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van de kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een woning, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Bergen 2030

In de afgelopen jaren is ook in de gemeente Bergen veel veranderd op het gebied van onder andere bevolkingsopbouw, duurzaamheid en economie. Daarom heeft de gemeenteraad op 23 april 2019 de Omgevingsvisie Bergen 2030 vastgesteld. Deze visie bepaalt in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen.

De Omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Bergen, met uitzondering van het gebied Wells Meer. Concrete aanvragen van overheden, organisaties, ondernemers en burgers toetst gemeente Bergen voortaan aan de tien navolgende uitgangspunten van deze visie:

1. Waterbeheer op maat;
2. Voorzieningen bereikbaar houden;
3. Verder bouwen aan een gezonde leefomgeving;
4. Energie onafhankelijk in 2030;
5. Woningvoorraad op maat;
6. Versterken natuurwaarden en biodiversiteit;
7. De meest toekomstbestendige gemeente;
8. Leefklimaat in de dorpen verbeteren;
9. Landschap en Landbouw in balans;
10. Kwaliteitsslag en zonering recreatievoorzieningen.

Uit de visiekaart blijkt dat de locatie is aangemerkt als 'primair agrarisch landschap'. Deze gebieden zijn primair bestemd voor grootschalige landbouw en er is beperkt ruimte voor intensieve veehouderijen.

De beoogde ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het realiseren van de ambities uit de Omgevingsvisie. Met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bijbehorende landschappelijke inpassing levert dit plan een positieve bijdrage aan het versterken van de natuurwaarden en de biodiversiteit.

4.3.2 Landschapsplan Bergen 2013

In 2013 is voor de gemeente Bergen het Landschapsplan Bergen 2013 opgesteld. In dit landschapsplan wordt een samenvattend overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied, wordt kort ingegaan op het (regionaal) landschapsbeleid en wordt een compleet overzicht gegeven van de thans aanwezige landschapselementen.

Het meer dan 11.000 hectare grote, langgerekte buitengebied van de gemeente Bergen in noord-Limburg kent een aantal kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. Het Maasdal, de rivierduinen en de verschillende grote en kleinere landbouwgebieden zijn de belangrijke beeld dragers. Het concreet benoemen en herkennen van de bouwstenen van deze landschappen, met name groene en cultuurhistorische elementen, vormt de basis van een verantwoorde omgang ermee.

Het plangebied is gelegen in de zogenoemde 'Leege Heide'. Hier vonden vanaf 1850 grootschalige ontginningen plaats. Kenmerkend voor dit gebied is het grootmazige stelsel van lanen van zomereik en de oude ontginningen en gehuchten bij Siebengewald zoals Flieray. In dit gebied is relatief veel vrijgekomen agrarische bebouwing maar het landschap veranderd qua beeld weinig.

Als gewenste landschapsstructuur wordt opgemerkt dat intensieve veehouderijen qua schaal en maat nieuwe elementen in het open landschap zijn. Deze zijn tot op heden nog niet prominent aanwezig, ook vanwege de vorm, kleurstelling en lijnvormige beplantingen die gebouwen die de gebouwen op termijn aan het zicht gaan onttrekken. Bij kleinschalige ontwikkelingen zoals woningbouw kan een informele vorm van inpassing gekozen worden. Bij vrijgekomen agrarische bebouwing zijn de sparrenbeplantingen wellicht goed in te passen. Denk hierbij aan sparren, boerenborgendjes, meidoorn- of beukenhagen en/of vrijstaande inheemse boem en grote vruchtenbomen.

De uitgangspunten van het landschapsplan Bergen 2013 zijn leidend geweest in het opstellen van een landschappelijk inpassingplan voor het plan. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de bestemmingswijziging voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk. Er is ter plaatse weliswaar geen sprake van een woonwijk maar wel van een 'rustig buitengebied'. De woningen en bedrijven worden afgewisseld door landbouwgronden en liggen allemaal op een aanzienlijke afstand van elkaar. Derhalve is er sprake van een rustig buitengebied.

De nieuwe woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van de woning dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- de te behouden hobbymatige agrarische activiteiten, welke thans onderdeel uitmaken van hetzelfde bouwvlak, afstand tot de woonbestemming 10 meter;
- een tuincentrum op de locatie Gochsedijk 55, afstand tot de woonbestemming 70 meter;
- een glastuinbouwbedrijf op de locatie Gochsedijk 53, afstand tot de woonbestemming 175 meter;
- een melkveehouderij op de locatie Pannenweg 5, afstand tot de woonbestemming 200 meter;

- een agrarisch bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf) op de locatie Pannenweg 2, afstand tot de woonbestemming 220 meter.
- een agrarisch bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf) op de locatie Pannenweg 3, afstand tot de woonbestemming 270 meter;
- een bloemist op de locatie Gochsedijk 34, afstand tot de woonbestemming 280 meter;
- een agrarisch bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf) op de locatie Beekheuvel 2a, afstand tot de woonbestemming 300 meter.

Hobbymatige agrarische activiteiten Pannenweg 1

Op de locatie Pannenweg 1 worden thans hobbymatige agrarische activiteiten ontplooid. Het gaat hierbij om kleinschalige activiteiten zoals het hobbymatig telen van groenten en fruit en het houden van enkele dieren. De locatie is van dermate kleine omvang dat het zeer onwaarschijnlijk is dat een volwaardig agrarische bedrijf zich hier zal vestigen. Tevens rusten er op de locatie geen ammoniakrechten om bedrijfsmatig vee te houden. Daarom zal met onderhavig initiatief de huidige agrarische bestemming behouden blijven maar zal deze nader gespecificeerd worden naar 'specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig' waarmee enkel hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse is toegestaan. Hierdoor vormen de agrarische activiteiten enerzijds geen belemmering voor de voormalige bedrijfswoning en anderzijds vormt de woning geen belemmering voor de agrarische activiteiten.

Om te voorkomen dat tussen de bestaande woning Pannenweg 1a en de perceelsgrens van de locatie Pannenweg 1 bebouwing ten behoeve van woon- of verblijfsfuncties (al dan niet vergunningsvrij) wordt opgericht is ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat "Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken."

Overige functies

De milieuruimte van de andere milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Tabel 1. Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot Pannenweg
<i>Tuincentrum</i>	Gochsedijk 55	4752	Geur	0 meter	75 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	10 meter	
<i>Glastuinbouwbedrijf</i>	Gochsedijk 53	011, 012, 013	Geur	10 meter	175 meter
			Stof	10 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	10 meter	
<i>Melkrunderveehouderij</i>	Pannenweg 5	0141, 0142	Geur	100 meter	200 meter
			Stof	30 meter	
			Geluid	0 meter	
			Gevaar	0 meter	
<i>Grondgebonden agrarische bedrijf</i>	Pannenweg 2		Geur	30 meter	220 meter
	Pannenweg 3		Stof	10 meter	270 meter
	Beekheuvel 2a		Geluid	10 meter	300 meter
			Gevaar	0 meter	
<i>Bloemist</i>	Gochsedijk 34	9609	Geur	0 meter	280 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	10 meter	
			Gevaar	0 meter	

* Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Derhalve is er gekeken naar de grootste richtafstand.

Onderzocht is of de risicoafstanden het plangebied overlappen; dit blijkt niet het geval te zijn. Aan alle richtafstanden van de overige functies wordt voldaan. Overige omliggende milieubelastende functies vormen daarmee geen belemmering voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen twee deellocaties. Het eerste deel betreft het weiland met een oppervlakte van circa 2.000 m². Ter plaatse van het weiland zijn geen bodemverontreinigende activiteiten aangetroffen die kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een onverdachte locatie.

Rondom het woonhuis en de schuren wordt verwacht dat er wel sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging (verdachte locatie). Gelet op het decennialange gebruik als agrarisch bedrijfsterrein wordt de locatie als 'verdacht' aangemerkt.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor dit deel stand houdt. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten zink aangetoond. Tevens is in de ondergrond een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen. Naast de grondverontreinigingen is het grondwater licht verontreinigd met barium en kwik.

Voor de verhoogde gehalten metalen in het grondwater zijn geen duidelijke oorzaak of bronnen aan het licht gekomen. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve mag worden aangenomen dat de verontreiniging in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen directe belemmeringen of beperkingen vormt voor onderhavig initiatief.

5.1.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

De huidige bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Door de bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is er dus geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De woning blijft zoals aanwezig in stand. Er hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet benodigd.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

² Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 24 augustus 2021, kenmerk: 21282001A)

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM_{10} of NO_2 , aangezien sprake is van bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. De bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 .

Het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $8,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $14,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $10,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid I onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook -in vergelijking met het huidige gebruik als agrarisch bedrijf- nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De woningen betreffen zodoende geurgevoelige objecten.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Op 27 november 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Hierin zijn aangepaste geurnormen opgenomen:

Deelgebied	Geurnorm (Ou/m^3)
Bebouwde kom stedelijk	2,0
Cluster Groote Horst	3,0
Overige buurtschappen en clusters buitengebied	7,0
Uitbreiding Jozefstraat	5,0
Uitbreiding Siebengewald Zuid	9,0
Ruimte voor Ruimte locatie Ericaweg	6,0
Grote campings	14,0
LOG deelgebied I	20,0

Woningen worden aangemerkt als een geurgevoelig object, in de woning dient dan ook te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in diverse gebieden en per gebied is de geurnorm bepaald. Op basis van het gemeentelijk beleid is het plangebied gelegen in het gebied 'overige buurtschappen en clusters buitengebied' waardoor er een geurnorm van $7,0 \text{ Ou}/\text{m}^3$ geldt voor het plangebied. Dit betekent dat iedere individuele veehouder $7 \text{ OU}/\text{m}^3$ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen dit gebied. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woning binnen het plangebied kan wel geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

- Een melkrundveehouderij aan de Pannenweg 5, op een afstand van 180 meter van het plangebied;
- Een melkrundveehouderij aan de Pannenweg 2, op een afstand van 220 meter van het plangebied;

Beide veehouderijen betreffen veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (melkrundvee). De afstand van de veehouderijen tot het plangebied bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor kan gesteld worden dat de veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Effecten voor veehouderijen in de omgeving

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichterbij dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderij zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De functiewijziging heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

5.2 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten.



Afbeelding 11 Uitsnede risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Water

5.3.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Bergen (Gemeentelijk Rioleringsplan, GRP) en het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Het Waterschap Limburg hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

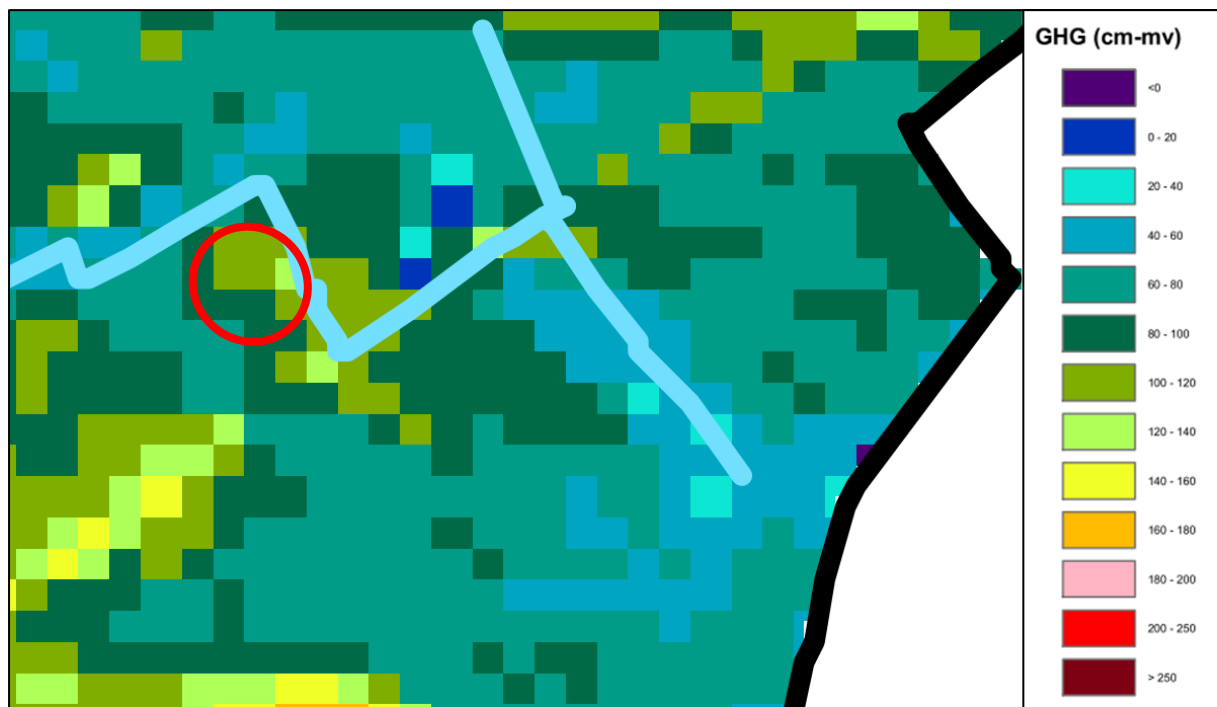
1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon hemelwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem van het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 16 +NAP. De bodem van het gebied bestaat uit poldervaaggronden, bestaande uit lichte zavel.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied een zeer goede bodemdoorlatendheid te hebben van 1,5 tot 10 m/dag. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de hoogte van het grondwater grondwatertrap Vb. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 100 - 120 cm-mv is gelegen.



Afbeelding 12 Uitsnede kaart GHG

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt.

Aan de overzijde van de Pannenweg, op een afstand van 11 meter van het plangebied stroomt de Lakeyse Leigraaf, een primaire watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van de Lakeyse Leigraaf, de onderlinge afstand is daarvoor te groot.

Afvalwater

De locatie is reeds aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De voorwaarde vanuit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten zijn. In de huidige situatie wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd. Met onderhavige ontwikkeling blijft de waterhuishoudkundige situatie gelijk aan de bestaande situatie. Derhalve wordt er voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het GRP. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig met de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op eigen terrein of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Door de bestemmingswijziging worden eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Maasduinen ligt op circa 2 km van het plangebied.

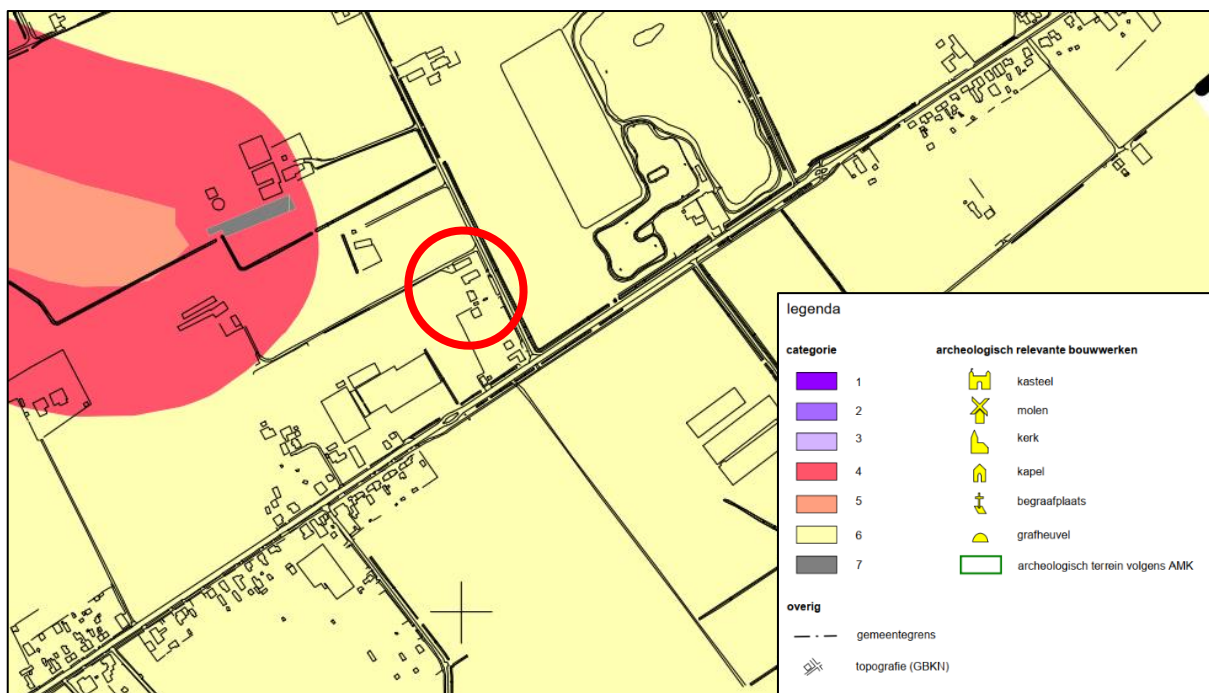
De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Gezien de onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Op 13 november 2012 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologiebeleid Bergen' vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijk beleid. Op basis van de inventarisaties is een archeologisch en cultuurhistorische verwachtingsmodel opgesteld.

Op basis van de beleidskaart is het plangebied gelegen in categorie 6: gebieden van lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.



Afbeelding 13 Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderhavig initiatief voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Tevens geldt ter plaatse geen onderzoeksplicht. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.6.2 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POL2014 schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en/of bebouwing gelegen. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie eveneens geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.7 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

Het plangebied is direct gelegen aan de Panneweg en staat daarmee in goede verbinding met Gochsedijk. Via de Gochsedijk kan het verkeer alle richtingen op.

De bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. In het kader van de opslag (bedrijf aan huis) is er sprake van 2 verkeersbewegingen per maand (1x ophalen of brengen). Ook deze verkeersbewegingen veroorzaken geen toename aangezien de opslag in de huidige situatie reeds bestaand is. Met het wegnemen van de agrarische bestemming is het niet meer mogelijk ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren waardoor de daarmee gepaarde verkeersbewegingen geweerd zullen worden. Logischerwijs is er dus sprake van een afname van de theoretische verkeersgeneratie.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Gekeken is naar de functie ‘koop, huis, vrijstaand’ en naar het gebiedstype ‘buitengebied in niet stedelijke gebied’. Per woning dienen er minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen te worden opgericht. Derhalve dienen er 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is reeds voorzien in circa 3 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de heersende parkeerbehoefte ter plaatse.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

De locatie Pannenweg 1a is bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. Het hoofdgebouw (zijnde de woning) en bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te zijn opgericht. Tussen het bouwvlak en de locatie Pannenweg 1 is de aanduiding bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen. Hierdoor is bebouwing, al dan niet vergunningsvrij, ten behoeve van wonen- of verblijf niet toegestaan.

De locatie Pannenweg 1 is nog steeds bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van een bouwvlak. Tevens is de locatie voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig' waarmee enkel hobbymatige agrarische activiteiten zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een

bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2018”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEVELS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemers is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de Gemeente Bergen en de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Bergen komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse overleginstanties.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari t/m 30 maart 2022 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk. In de zienswijzennota is de ontvangen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, dat kan te allen tijde een voorlopige voorziening worden ingediend.