

BESTEMMINGSPLAN

“Rimpelt 27a - 31”

NL.IMRO.0893.2003RI27ABUI-VA01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Rimpelt 27a - 31"

IDN: NL.IMRO.0893.BP22003RI27ABUI-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 17 oktober 2022

Aanvragers: De heer B. Tönissen

Auteur: 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 en functionele structuur	7
3 BEOOGDE SITUATIE	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3 Landschappelijke inpassing.....	10
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	12
4 BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid.....	18
5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	19
5.1 Milieuaspecten.....	19
5.2 Externe veiligheid.....	23
5.3 Water	24
5.4 Kabels, leidingen en straalpaden	25
5.5 Natuur	26
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.7 Verkeer en parkeren	27
6 JURIDISCHE ASPECTEN	28
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	28
6.2 Toelichting op de planregels.....	28
7 UITVOERBAARHEID.....	30
7.1 Economische uitvoerbaarheid	30
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30

BIJLAGEN

SEPARATE BIJLAGEN:

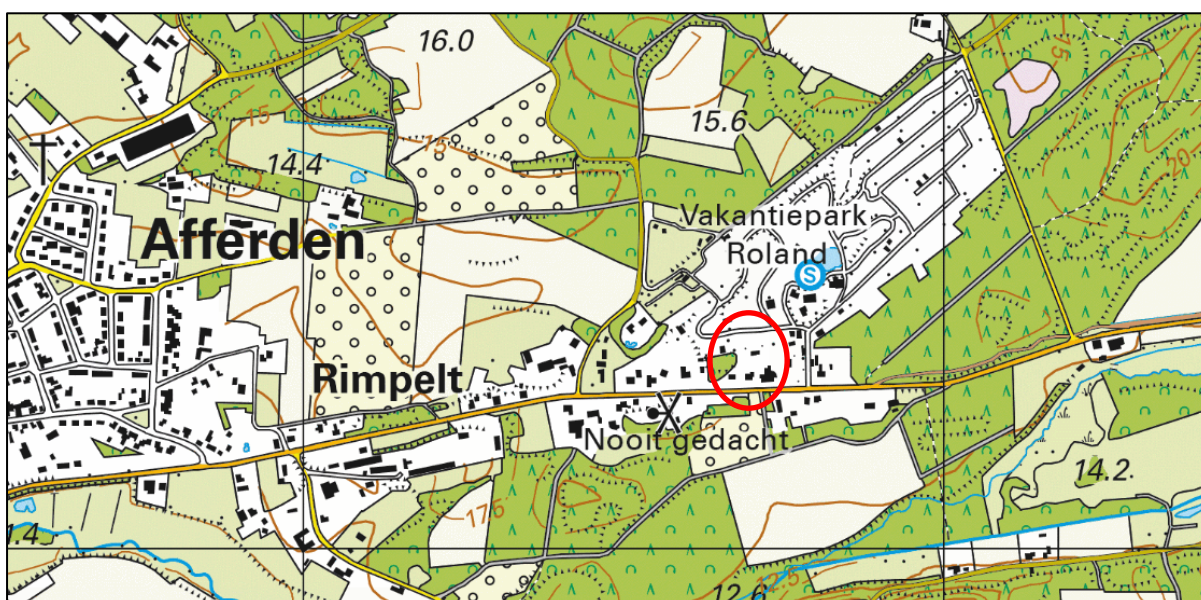
- Landschappelijk inpassingsplan v.2, Groen Ruimte (d.d. maart 2022, kenmerk: PM2202)
- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 7 maart 2022, kenmerk: 22211901A)

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Rimpelt 27a in Afferden is de bedrijfswoning behorende bij het (voormalige) horecabedrijf van initiatiefnemer gelegen. Het horecabedrijf is gevestigd in het naastgelegen pand aan de Rimpelt 31. Initiatiefnemer exploiteerde hier tot enkele jaren geleden een horecabedrijf. In 2016 heeft initiatiefnemer besloten de exploitatie van het horecabedrijf te verkopen. Het pand is hierbij in eigendom gebleven, maar wordt thans verhuurd aan een externe partij die het horecabedrijf onder een andere formule heeft voortzet.

Het naastgelegen pand waarin het horecabedrijf is gevestigd bestaat uit twee delen, het horecagedeelte (nr. 31) met inpandige bedrijfswoning (bovenwoning) en een burgerwoning (nr.29). In 2006 heeft initiatiefnemer vanwege de groei van het horecabedrijf een tweede bedrijfswoning gerealiseerd ten westen van het horecabedrijf aan de Rimpelt 27a. Deze tweede bedrijfswoning wordt thans bewoond door initiatiefnemer en zijn gezin.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving plangebied

De aan de Rimpelt 27a gelegen woning betreft dus 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. Ondanks dat initiatiefnemer eigenaar is van het pand Rimpelt 29-31 is er geen binding meer met het daar gevestigde horecabedrijf. Door het verkopen van de exploitatie is de noodzaak en functie van de bedrijfswoning komen te vervallen.

Bewoning door initiatiefnemer van de bedrijfswoning is, in de huidige situatie, feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming 'Horeca', ter plaatse van de bedrijfswoning, is gezien de situatie niet de juiste bestemming. Om als 'burger' c.q. derde in de woning te kunnen blijven wonen is het noodzakelijk de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning om een eind te maken aan deze planologische strijdigheid.

Verder is gebleken dat de thans aanwezige (bedrijfs)woningen op de locatie Rimpelt 29-31 niet goed zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat derhalve de kans om gelijktijdig de thans aanwezige (bedrijfs)woningen planologisch vast te leggen.

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 de horecabestemming ter plaatse van de tweede bedrijfswoning omgezet in de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt de bedrijfswoning functioneel gewijzigd in een burgerwoning. Ter plaatse van het horecagedeelte blijft de horecabestemming in stand zodat de aanwezige activiteiten kunnen worden voortgezet en worden de thans aanwezige (bedrijfs)woningen planologisch verankerd.

I.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties, zijnde Rimpelt 27a, 29 en 31 te Afferden. Op de locatie Rimpelt 29-31 is een horecabedrijf gevestigd met twee bovenwoningen, zijnde de eerste bedrijfswoning op huisnummer 31 en een burgerwoning op huisnummer 29. De locatie Rimpelt 27a betreft de tweede bedrijfswoning behorende bij het horecabedrijf. Alle locaties worden in onderhavig bestemmingsplan samen aangeduid als 'het plangebied'.

De Rimpelt, vormt samen met de Spitsburg, het buurtschap de Rimpelt. Ondanks dat de Rimpelt formeel gezien binnen de bebouwde kom van Afferden is gelegen, ligt het buurtschap zodanig van de kern geïsoleerd dat de Rimpelt als een op zichzelf staande buurtschap is op te vatten. De omgeving kenmerkt zich door zijn bosrijke karakter, door de ligging te midden van Nationaal Park de Maasduinen. Verspreid aan de weg zijn diverse bedrijven gelegen welke worden afgewisseld met burgerwoningen. Ten noorden van het plangebied is camping Roland gelegen.



Afbeelding 2 Plangebied (groen; Rimpelt 27a, geel; Rimpelt 29 en rood; Rimpelt 31)

Rimpelt 27a

De locatie is thans bebouwd met een vrijstaande woning. In 2006 is deze woning opgericht als tweede bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen horecabedrijf. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Bergen (Limburg), sectie T, nummer 2445 en heeft een oppervlakte van circa 1.800 m².

Rimpelt 29-31

De locatie is thans bebouwd met een horecabedrijf met in pandige bedrijfswoning en één burgerwoning, allen tezamen in één bouwmassa. De locatie Rimpelt 29 staat kadastraal bekend als gemeente Bergen (Limburg), sectie T, nummer 2442 en heeft een oppervlakte van circa 1.090 m². De locatie Rimpelt 31 staat kadastraal bekend als gemeente Bergen (Limburg), sectie T, nummer 2441 en heeft een oppervlakte van circa 3.220 m².

Op de locatie Rimpelt 29-31 is thans een horecabedrijf gevestigd. De gehele begane grond is in gebruik ten behoeve van het horecabedrijf. Op de locatie Rimpelt 29 is thans een bovenwoning aanwezig, zijnde een burgerwoning. Op de locatie Rimpelt 31 is eveneens een bovenwoning aanwezig, dit betreft echter de eerste bedrijfswoning behorende bij het horecabedrijf.



Afbeelding 3 Plangebied (links; Rimpelt 27a, rechts; Rimpelt 29-31)

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Rimpelt waaraan aan de overzijde diverse woningen zijn gelegen. In oostelijke en westelijke richting zijn eveneens woningen gelegen. In noordelijke richting grenst het plangebied aan een camping.

1.3 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 ‘Horeca’ en voorzien van drie bouwvlakken. Eén bouwvlak ter plaatse van de tweede bedrijfswoning Rimpelt 27a, één ter plaatse van bebouwing Rimpelt 29-31 en één bouwvlak ter plaatse van het ten oosten gelegen bijgebouw. De bouwvlakken op de locaties Rimpelt 27a en Rimpelt 29-31 zijn met elkaar verbonden door een relatieteken. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ of ‘Waarde – Archeologie 5’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone- schuilgelegenheden uitgesloten’.



Afbeelding 4 Uitsnede vigerende bestemmingsplan

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als horecabedrijf met bijbehorende bedrijfswoningen. Per bouwvlak is slechts één bedrijfswoning toegestaan. Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

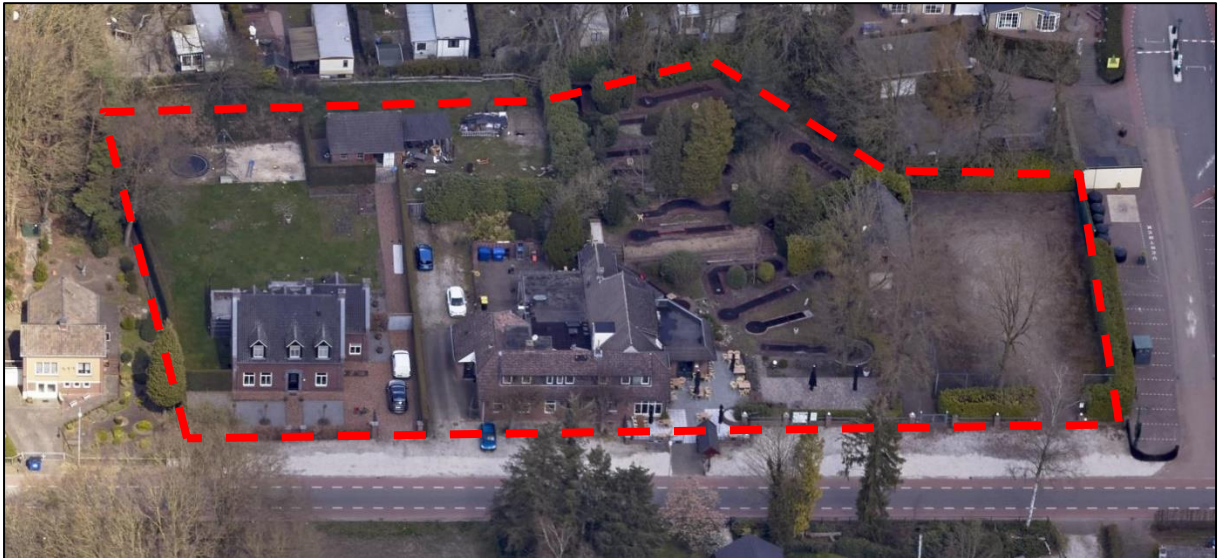
De met elkaar verbonden bouwvlakken dienen te worden gezien als één bouwvlak. Het relatieteken is echter abusievelijk niet in de regels van het vigerende bestemmingsplan vastgelegd, en heeft daarmee geen formele rechtskracht. Juridisch gezien is er derhalve sprake van drie solitaire bouwvlakken en zijn er planologisch drie bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 16.4.1) opgenomen voor het College van Burgemeester en Wethouders om de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits voldaan wordt aan de voorwaarden. In dit geval kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat de voorgenomen ontwikkeling tevens voorziet in het grotendeels behouden van de horecabestemming en het planologisch vastleggen van de thans aanwezige (bedrijfs)woningen op de locatie Rimpelt 29-31.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Afferden. Afferden vormt samen met de kernen Aijen, Bergen, Nieuw-Bergen, Siebengewald, Well en Wellerlooi de gemeente Bergen, gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 2.100 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 5 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rimpelt 27a, 29 en 31. De Rimpelt is van oudsher een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren is de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt. Verspreid aan de weg zijn diverse bedrijven gelegen welke worden afgewisseld met burgerwoningen.

2.2 Ruimtelijke structuur en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Rimpelt, een buurtschap ten oosten van de kern Afferden. De Rimpelt voert vanaf de kern in oostelijke richting het buitengebied in en doorkruist Nationaal Park de Maasduinen. De Maasduinen is bos- en heidegebied dat gelegen is op een langgerekte hoge zandrug tussen de Maas en de Duitse grens. Het gebied bevindt zich grotendeels op het grondgebied van de gemeente Bergen en is dan ook de belangrijkste structuurdrager van het landschap.

In de omgeving van het plangebied is de natuurfunctie prominent aanwezig. Dit groene karakter is ook goed terug te zien aan de Rimpelt, daar waar geen bebouwing langs de Rimpelt is gelegen is veelal sprake van bebossing of landbouwgronden. In oostelijke richting van het plangebied neemt de bebouwing aan de Rimpelt steeds verder af en is de natuurfunctie steeds prominenter aanwezig, hier voert de Rimpelt dan ook het buitengebied in.

Ten noorden van het plangebied is Camping Roland gelegen. Camping Roland is al jaren actief op deze locatie en een begrip in de omgeving. Via de entree ten oosten van het plangebied is de camping bereikbaar.

Het plangebied bestaat thans uit twee delen, zijnde de tweede bedrijfswoning aan de Rimpelt 27a en het horecabedrijf met twee in pandige woningen aan de Rimpelt 29-31.



Afbeelding 7 Rimpelt richting kern (W)



Afbeelding 6 Rimpelt richting buitengebied (O)

3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Rimpelt 27a te benutten voor woondoeleinden. De horecabestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. De locatie Rimpelt 29-31 blijft bestemd als 'Horeca' waardoor ter plaatse de horeca-activiteiten zoals in de huidige vorm kunnen worden voortgezet.

Binnen het plangebied zijn thans drie (bedrijfs)woningen aanwezig. Met het omzetten van de horecabestemming naar een woonbestemming op de locatie Rimpelt 27a is er derhalve nog sprake van twee (bedrijfs)woningen. Deze woningen zijn echter nooit planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dat de kans zich voordoet dit gelijktijdig met de functiewijziging planologisch vast te leggen.

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

- De locatie Rimpelt 27a verliest de bestemming 'Horeca' en krijgt de bestemming 'Wonen'. Hierdoor wordt de bedrijfswoning formeel omgezet naar een burgerwoning.
- Op locatie Rimpelt 29-31 blijft de bestemming 'Horeca' behouden;
- Het relatieteken tussen de bouwvlakken Rimpelt 27a en Rimpelt 29-31 zal worden verwijderd.
- Ter plaatse van de locatie Rimpelt 29 wordt een specifieke aanduiding opgenomen waarmee de, thans aanwezige, burgerwoning planologisch wordt vastgelegd.
- Op de locatie Rimpelt 31 blijft de bedrijfswoning, zoals thans aanwezig, gehandhaafd.
- Ter plaatse van het oostelijk gelegen bijgebouw wordt een specifieke aanduiding opgenomen waarmee het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse wordt uitgesloten.
- De thans geldende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' blijven gehandhaafd.
- 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 Rimpelt 27a bestemd is als 'Wonen' en op de locatie Rimpelt 29-31 de horeca bestemming behouden blijft. Tevens zal ter plaatse van de Rimpelt 29 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' worden opgenomen waarmee de thans aanwezige burgerwoning planologisch wordt vastgelegd. Om te voorkomen dat er in de toekomst een nieuwe bedrijfswoning in het ten oosten gelegen bijgebouw kan worden gerealiseerd is hier de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. De thans aanwezige bedrijfswoning ter plaatse van de Rimpelt 31 blijft zoals aanwezig gehandhaafd.

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 en/of het horecapand. Deze bestemmingsplanherziening 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. Deze voorwaarde is echter niet van toepassing in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Dit aangezien de horecagelegenheid in stand blijft en er derhalve geen sloop plaats zal vinden. Dit betekent dat het thans voor een woonbestemming geldende oppervlakte van 125 m² aan vrijstaande bijgebouwen op de locatie Rimpelt 27a van toepassing blijft.

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingsplanherziening 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 uit maakt 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 'Maasduinen', hier wordt gestuurd op het handhaven van de grote lijnen en het plaatselijke ontwikkelen van heide en stuifzand ten behoeve van de natuurwaarden. Er is weinig bebouwing aanwezig in dit gebied. Gezien het thans bestaande landschap van bos, natuur en groen worden grote inpassingen niet noodzakelijke geacht, wel dient er bij ontwikkelingen gekeken te worden naar de mogelijkheden tot inpassing om een kwaliteitsimpuls te realiseren. (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.

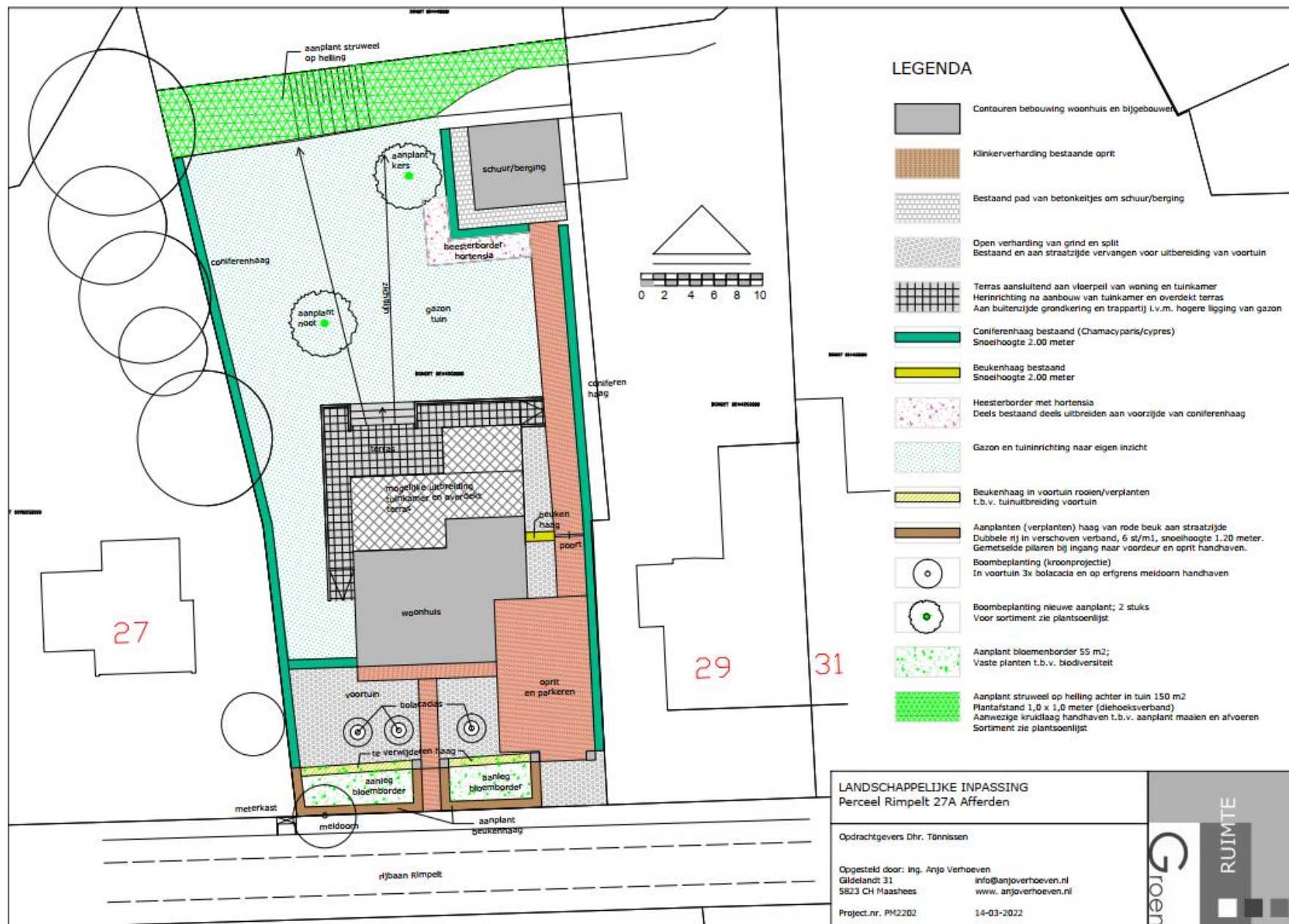
Uitwerking

Het perceel ligt aan de rand van het Nationaal Park de Maasduinen aan de doorgaande route de Rimpelt, op de rand van de Eckeltsebeek. Deze route heeft een afwisselend landelijke karakter met verspreide clusters met woonbebouwing, bosaanplant, houtsingels en kleine akkers.

Aan de voorzijde van het perceel, waar thans parkeergelegenheid voor de horecavoorziening is gelegen, zal de voortuin worden uitgebreid tot aan de wegberm. Hiermee worden de parkeervoorzieningen ten behoeve van de horeca aan de voorzijde van de woning verwijderd. De tuinuitbreiding wordt aangeplant met een plantenborder voor meer biodiversiteit en haagaanplant op de erfgrans.

De achtertuin is thans voorzien van een gazon, hier zullen solitaire bomen worden aangeplant zoals een noot en een zoete kers. Aan de achterzijde van de tuin zal de thans aanwezige steilrand worden aangeplant met een struweel met kruidlaag. Deze steilrand zorgt voor een visuele afscherming van de tuin met de achterliggende camping. Met de aanplant van deze steilrand wordt tevens ingezet op het verbeteren van de schuil en foerageerbiotoop voor kleine zoogdieren en vogels.

¹ Landschappelijk inpassingsplan, Groen Ruimte (d.d. maart 2022, kenmerk: PM2202)



Afbeelding 8 Landschappelijk inpassingsplan

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 16.4.1 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Horeca', onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Ondanks dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan kan in dit geval geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid omdat de voorgenomen ontwikkeling meer omvat dan enkel een functiewijziging. Daarnaast blijft voor de locatie Rimpelt 29-31 de horecabestemming namelijk gehandhaafd.

Voor wat betreft de ontwikkeling op de locatie Rimpelt 27a wordt het initiatief getoetst aan de gestelde voorwaarden. De conform artikel 16.4.1 gestelde voorwaarden zijn dat:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. voor iedere woning in het bestemmingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen;
- c. de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;
- d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarvoor geldt dat:
 1. ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;
 2. burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie;
- e. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% mag worden bebouwd met de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een absoluut maximum van 1.000 m², en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 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 de tweede bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Derhalve zal het aantal woningen ter plaatse niet toenemen;
- Ad. b. Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van twee bedrijfswoningen en een burgerwoning. In het kader van onderhavig initiatief wordt een van de twee bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. De andere bedrijfswoning en burgerwoning blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is derhalve maar één bouwvlak opgenomen.
- Ad. c. Uit de toetsing die in hoofdstuk 3 en 5 plaatsvindt blijkt dat de functiewijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorische oogpunt;
- Ad. d. Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan 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 het kader van de voorgenomen ontwikkeling blijft het horecabedrijf in stand en volledig behouden. Derhalve is er geen sprake van sloop van bebouwing. Dit betekent dat het standaard voor een woonbestemming (in het buitengebied) geldende oppervlakte van 125 m² aan vrijstaande bijgebouwen op de locatie Rimpelt 27a van toepassing blijft. Hiermee wordt dan ook niet de gestelde maatvoering overschreden.
- Ad. f. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat de functiewijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;

- Ad. g. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat de functiewijziging 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.

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 januari 2023, 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

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. 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 ordening (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*

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 bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

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 hoofdpunten te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie
3. Klimaatadaptatie 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 een tweede bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiermee wordt het feitelijke woongebruik van de locatie formeel geregeld. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

De Omgevingsverordening 2021 is 17 december 2021 vastgesteld maar op dit moment nog niet in werking getreden. De inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2021 is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023). Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) geldt

de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. 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 geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is 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.

Het plangebied is niet gelegen in een van de kwetsbare gebieden die middels de verordening worden beschermd. Het initiatief wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de verordening.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.4 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Bergen.

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 opgaven 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 de functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. Daarmee wordt voldaan aan de woonwensen van initiatiefnemer. 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 passend binnen 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 horecabestemming 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 aan de rand van het gebied 'Maasduinen'. De Maasduinen zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het landschap kenmerkt zich door de bossen, heide en vennen, maar ook enkele kleinschalige agrarische percelen. Het Nationale park heeft enkele recreatieve functies. Bebouwing komt in dit gebied niet tot nauwelijks voor, derhalve zijn er geen specifieke maatregelen waaraan een landschappelijk inpassingsplan dient te voldoen.

Als gewenste landschapsstructuur dienen de grote lijnen te worden gehandhaafd, hierbij dient plaatselijk meer heide en stuifzand te worden ontwikkeld ten behoeve van specifieke natuurwaarden. Het verzachten van de harde overgangen van natuur en landbouw aan de oostzijde van het gebied met heideontwikkeling en ruigtestroken en bossingels. Er is weinig bebouwing aanwezig binnen dit gebied. De reeds bestaande gebruiksfuncties kunnen eventueel worden aangepast om een kwaliteitsimpuls te realiseren.

Het plangebied is voorzien van een gedegen landschappelijk inpassingsplan dat goed aansluit bij de waarden van dit gebied. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingsplanherziening 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 bestemmingsplanherziening 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 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit indicatieve bedrijvenlijst – zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat – met één afstandsstep worden verkleind

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 (voormalig eigen) horeca activiteiten, op de locatie Rimpelt 29-31, afstand tot de woonbestemming 0 meter;
- een camping op de locatie Rimpelt 33, afstand tot woonbestemming 0 meter;
- een bed & breakfast op de locatie Rimpelt 20, afstand tot woonbestemming 135 meter;

- een bedrijf tot max. categorie 2 (tevens ook het exploiteren van maalderij) op de locatie Rimpelt 12, afstand tot woonbestemming 245 meter;
- een bedrijf tot max. categorie 2 op de locatie Rimpelt 15a, afstand tot woonbestemming 245 meter;

De milieuruimte van de 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 Pannenberg
Horeca	Rimpelt 29-31	561	Geur	0 meter	0 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	0 meter	
			Gevaar	0 meter	
Camping	Rimpelt 33	553, 552	Geur	10 meter	0 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	0 meter	
Bed & Breakfast	Rimpelt 20	5510	Geur	0 meter	135 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	0 meter	
			Gevaar	0 meter	
Bedrijf max. categorie 2	Rimpelt 12		Grootste richtafstand: 10 meter		245 meter
Bedrijf max categorie 2	Rimpelt 15a		Grootste richtafstand: 10 meter		245 meter

Onderzocht is of de risicoafstanden het plangebied overlappen. Aan alle richtafstanden wordt ruimschoots voldaan behalve aan de richtafstand voor geluid en geur afkomstig van de camping gelegen aan de Rimpelt 33.

Het toekomstige woonperceel grenst aan de noordelijke zijde aan de camping. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken bedraagt 0 meter. Echter bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van de woning en het bestemmingsvlak van het campingterrein meer dan 30 meter. Binnen het bouwvlak vindt het feitelijke gebruik van de woning plaats. Daarnaast zijn de voorzieningen van de camping, waaronder de bedrijfswoningen en horeca, binnen het bouwvlak in de bestemming 'Recreatie - camping' gelegen. Dit bouwvlak is op circa 80 meter van het bouwvlak van de woning gelegen. In de feitelijke situatie wordt dan ook voldaan aan de gestelde richtafstanden. Initiatiefnemer woont al enkele jaren in de woning en heeft nooit overlast ervaren door de camping. Het is dan ook aannemelijk dat er ook in de toekomst geen sprake is van geur- en/of geluidsoverlast afkomstig van de camping.

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 uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond is een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Voor de lichte verontreiniging met PAK is geen duidelijke bron of oorzaak aan het licht gekomen.

² Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d.7 maart 2022, kenmerk: 22211901A)

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

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 bestemmingsplanherziening van 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 derhalve 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ 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 PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. De bestemmingsplanherziening valt daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂.

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 (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) 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 (NO₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM_{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/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 8,3 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 15,0 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 10,8 µg/m³. 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 bedrijfswoning- 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.

In de (wijde) omgeving rond het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Nader onderzoek naar geurhinder als gevolg van agrarische bedrijvigheid is dan ook niet noodzakelijk. Geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.2 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te 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

verantwoord elijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

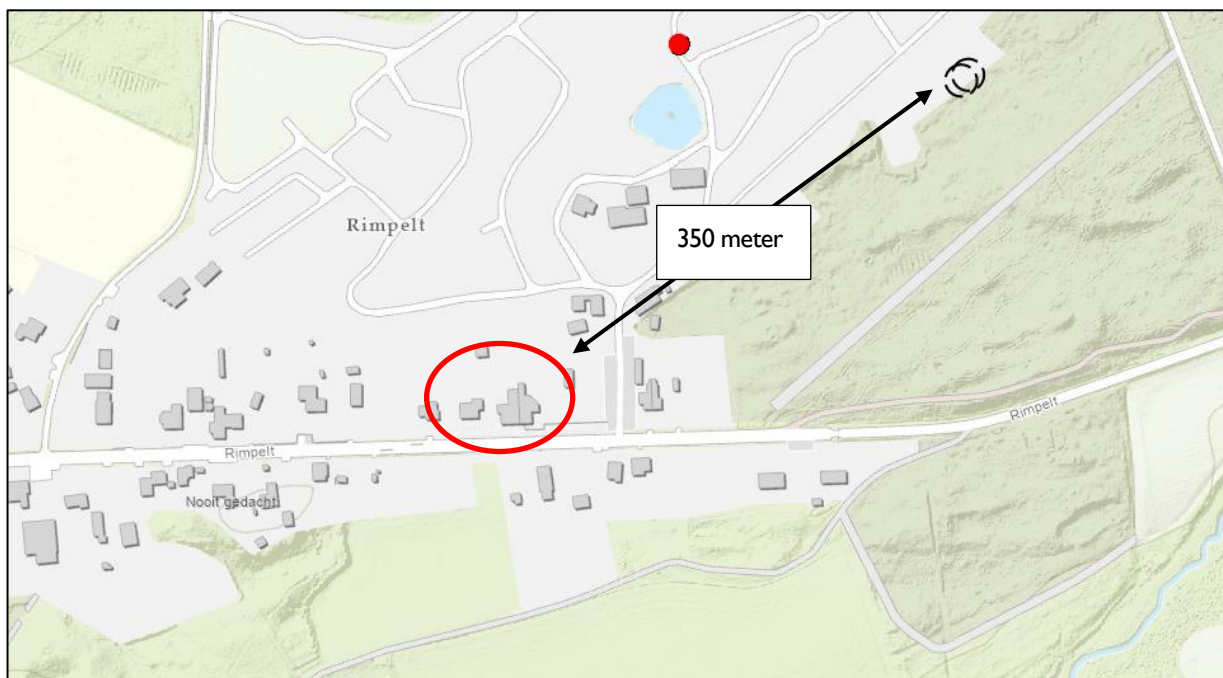
Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevindt zich op een afstand van 350 meter van het plangebied twee bovengrondse propaantanks. Beide zijn gelegen op het terrein van Camping Roland.

Inventarisatie risicobronnen

De afstand van het plangebied tot aan de beide propaantanks bedraagt 350 meter. Voor beide propaantanks bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10 meter.

Bij een propaantank tot 13 m³ is geen sprake van een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. De beide propaantanks hebben een inhoud van 4 m³ (4.000 liter). Bij propaantanks met een inhoud tussen de 13 m³ en 50 m³ is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. Als het plangebied binnen 150 meter van een propaantank met een inhoud > 13 m³ is gelegen dient het groepsrisico verantwoord te worden. Dit is dit geval niet aan de orde aangezien de afstand tussen het plangebied en de propaantanks 350 meter bedraagt. Het groepsrisico hoeft derhalve niet verantwoord te worden.



Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart (rood; plangebied)

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) een 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 maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 17 +NAP. De bodem van het gebied bestaat uit vorstvaaggrond, bestaande uit grof zand.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied een zeer goede bodemdoorlatendheid te hebben van 1,5 tot 10 m/dag. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand > 250 cm-mv is gelegen.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening 2021.

Oppervlaktewater

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

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 300 meter stroomt de Eckeltsebeek, een primaire watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. De bestemmingsplanherziening heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van de Eckeltsebeek, 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.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingsplanherziening 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 bestemmingsplanherziening 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

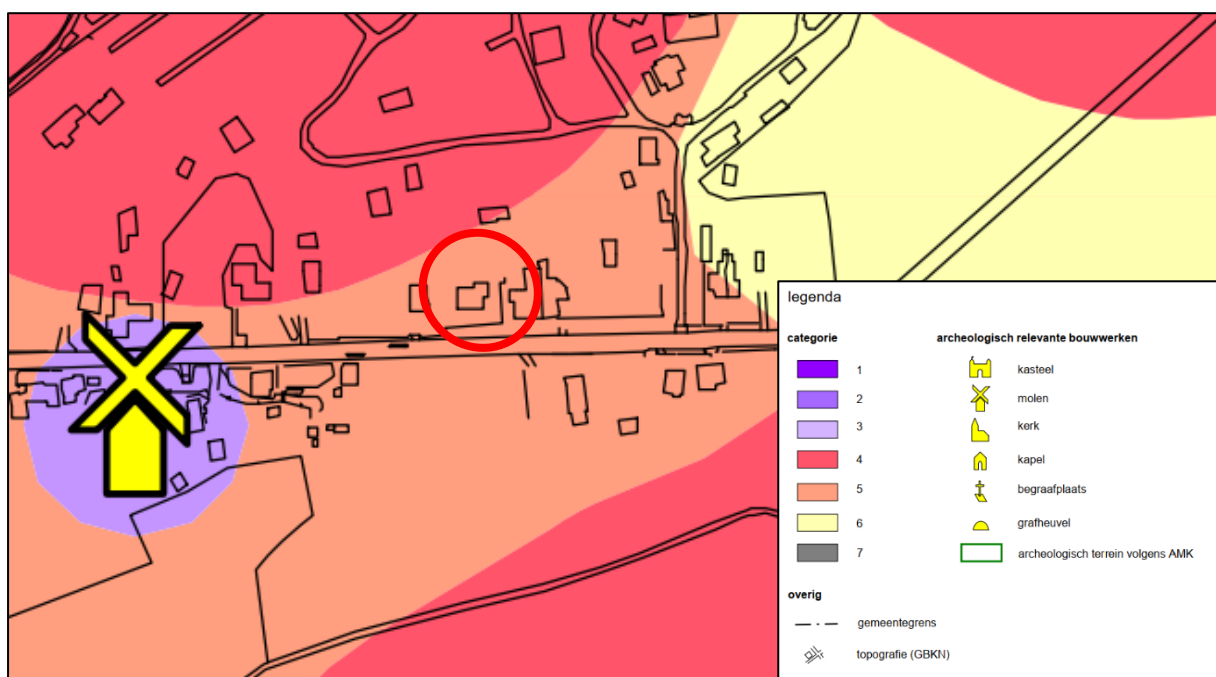
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Maasduinen ligt op 10 meter van het plangebied, aan de overzijde van de Rimpelt.

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. Onderhavig initiatief voorziet in een bestemmingsplanherziening. De feitelijke huidige situatie verandert niet in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een vrijstaande burgerwoning. Derhalve is het aannemelijk dat de bestemmingsplanherziening 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.



Afbeelding 10 Uitsnede archeologische beleidskaart

Op basis van de beleidskaart is het plangebied grotendeels gelegen in categorie 5: gebieden van middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien de gronden dieper dan 40 cm verstoord worden en het te verstoren oppervlakte meer dan 2500 m² bedraagt.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is tevens een klein deel gelegen in categorie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien de gronden dieper dan 40 cm verstoord worden en het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

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 de Provinciale omgevingsvisie 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 de Provinciale omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale omgevingsvisie 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.

Het plangebied is direct gelegen aan de Rimpelt. Via de Rimpelt kan verkeer in oostelijke richting het buitengebied en in westelijke richting naar de kern.

De bestemmingsplanherziening van een bedrijfswoning naar een burgerwoning veroorzaakt geen wijziging van de verkeersgeneratie. De verkeerssituatie blijft derhalve gelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

Parken vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

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 plankkaart met een legenda.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin de locatie Rimpelt 27a is voorzien van de bestemming 'Wonen' en de locatie Rimpelt 29-31 de huidige bestemming 'Horeca' blijft behouden. Ter plaatse van de Rimpelt 29 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' opgenomen, waarmee de reeds bestaande burgerwoning planologisch wordt vastgelegd. Tevens is ter plaatse van het oostelijke gelegen bijgebouw op de locatie Rimpelt 31 de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Hiermee wordt de bouw van een bedrijfswoning uitgesloten.

Het plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

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 overangsrecht 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: BESTEMMINGSGEELGS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstellen 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 OVERANGSGEELGS

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

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 bestemmingsplanherziening geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bergen en de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer.

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.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Rimpelt 27A-31” heeft van donderdag 2 juni 2022 tot en met woensdag 13 juli 2022 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

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.