

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BESTEMMINGSPLAN GOCHSEDIJK 11 SIEBENGEWALD



Rapportnummer: 13200909-R2-11181126

Datum: 9 september 2020

Inhoudsopgave

1	Projectlocatie.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging	4
1.3	Kadastraal	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Nieuw bestemmingsplan	5
2	Analyse omgevingskenmerken.....	6
2.1	Het planvoornemen.....	6
2.1.1	Programma	6
2.1.2	Integraal projectprofiel	6
2.1.3	Beleving- en gebruikswaarde	6
2.1.4	Parkeren	7
3	Wijzigingsvoorwaarden.....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Beleidskader	8
3.2.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2018’	8
3.2.2	Wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen’	8
3.2.3	Relevantie plangebied	9
3.2.4	Conclusie plangebied.....	11
3.2.5	Wijzigingsbevoegdheid naar ‘Tuin’	11
3.2.6	Relevantie plangebied	11
3.2.7	Conclusie plangebied.....	12
4	Milieuhygiënische voorwaarden	13
4.1	Bodem	13
4.2	Archeologie	14
4.3	Wet natuurbescherming.....	16
4.3.1	Natura 2000-gebieden.....	16
4.3.2	Soorten	17
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Wet geluidhinder.....	18
4.6	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7	Externe veiligheid.....	18
4.8	Geurhinder uit dierverblijven behorende bij veehouderij bedrijven	18
4.10	Waterparagraaf	19
5	Juridische opzet	20
5.1	Algemeen.....	20

5.2 De verbeelding	20
5.3 De regels	20
6 Uitvoerbaarheid.....	21
6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7 Procedure	22

Bijlagen

Bodemonderzoek
Stikstofberekening

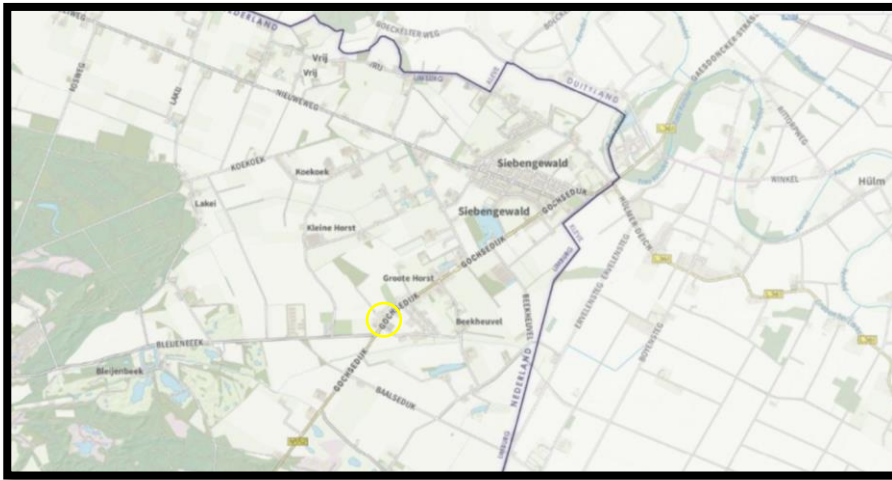
1 Projectlocatie

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan (NL.IMRO.0893.BW20002GO85SIE-ON01) heeft betrekking op het initiatief tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ter plaatse van Gochsedijk 11 te Siebengewald. Het gehele hoofdgebouw wordt in gebruik genomen als woning. De locatie met een agrarisch verleden is aangekocht ten behoeve van particuliere bewoning.

1.2 Ligging

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



ligging planlocatie

1.3 Kadastraal

De locatie bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bergen, Sectie R, nummer 1239 en een gedeelte van kadastraal perceel Gemeente Bergen, Sectie R 1251, 1252 en 1241. De (gedeeltelijke) percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemers.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied, onder verwijzing naar de plangrens uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2018" (NL.IMRO.0893.BP17007BUIBUI-VA04). De bestemming is 'Agrarisch'.



kaart vigerend bestemmingsplan

1.5 Nieuw bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling kan er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt de bedrijfsruimte, die qua bouwmassa één geheel vormt met het hoofdgebouw, bij de woning getrokken. In het bestemmingsplan geldt deze mogelijkheid voor cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle bebouwing. Het aantal woningen blijft gelijk.

De gemeente Bergen heeft het principebesluit genomen om in te stemmen met de wijzigingsbevoegdheid met de aanvullende voorwaarde dat de bijgebouwtjes naast de grote schuur en het hondenhok worden gesloopt. Doormiddel van de wijziging wordt particuliere bewoning mogelijk gemaakt. Voor de woning wordt een apart bestemmingsvlak opgenomen. Tevens worden twee gedeelten van de locatie als tuin bestemd en het agrarisch bouwblok verwijderd.



kaart nieuw bestemmingsplan

2 Analyse omgevingskenmerken

De omgeving kenmerkt zich door lintbebouwing in een open agrarisch gebied. Het perceel is gelegen aan de Gochsedijk. De Gochsedijk is de hoofdweg die Duitsland (Goch) via Siebengewald verbindt met Bergen. Ter plaatse is de Gochsedijk een 50 km weg met een fietspad en laan beplanting.

2.1 Het planvoornemen

2.1.1 Programma

Een woning met twee bijgebouwen en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de sloop van een mestbassin en 2 bijgebouwen en een verbeterde landschappelijke inpassing. Hierdoor neemt het aantal woningen niet toe.

2.1.2 Integraal projectprofiel

De beoogde verkoop van het perceel geeft aanleiding tot het wijzigen van de huidige bestemming. De locatie is eerder gebruikt voor agrarische doeleinden.

2.1.3 Beleving- en gebruikswaarde

Het pand is een langgevelboerderij met een monumentale status. De pand heeft als geheel een karakteristieke uitstraling met mooie details. Het pand is gelegen op een ruime kavel met drie bijgebouwen waaronder een karakteristieke romneyloods. De locatie is in gebruik geweest als boerderij. Het kleinste bijgebouw zal worden gesloopt.

Onderstaand is de locatie van de gebouwen en de fysieke indeling van het perceel weergegeven.



Situering perceel en gebouwen

2.1.3 Beeldkwaliteit

Het aanzicht van de bebouwing blijft gelijk. Er zal grootschalig onderhoud plaatsvinden om de bestaande bebouwing te kunnen blijven gebruiken. Naast de bebouwing vindt er een verbetering van de beeldkwaliteit plaats door de beplanting aan te passen. Een groot gedeelte van de bestaande beplanting is reeds verwijderd. Hierbij wordt rekening gehouden met soorten zoals benoemd in het landschapsplan en de karakteristieke aspecten van de indeling van het terrein.

2.1.4 Parkeren

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

3 Wijzigingsvoorwaarden

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voorwaardelijke bepalingen ten behoeve van de wijziging van bestemming Agrarisch naar Wonen en Agrarisch naar Tuin behandeld.

3.2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt ten aanzien van de omzetting van de Agrarische functie naar een woonfunctie en tuin omdat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In de tussentijd is geen nieuw beleid voor deze locatie geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot relevant beleid verwezen naar het vigerend bestemmingsplan.

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'

3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.8.2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid luidt: Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. voor iedere woning in het wijzigingsplan 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.

3.2.3 Relevantie plangebied

a. het aantal woningen niet toeneemt;

In de bestaande situatie bevindt zich één woning (de bedrijfswoning). Op de verbeelding wordt het plangebied als één bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Binnen de regeling van de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan (artikel 27.2.1 lid a) is geregeld dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. In de toekomstige situatie is dus maximaal één woning toegestaan. Het aantal woningen blijft dus gelijk aan de bestaande situatie.

b. voor iedere woning in het wijzigingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen;

Onderhavige situatie betreft het omzetten van één bedrijfswoning naar één burgerwoning. Voor deze burgerwoning wordt een bestemmingsvlak voor 'Wonen' opgenomen.

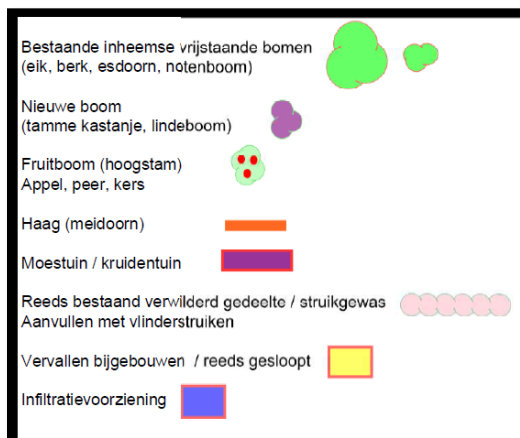
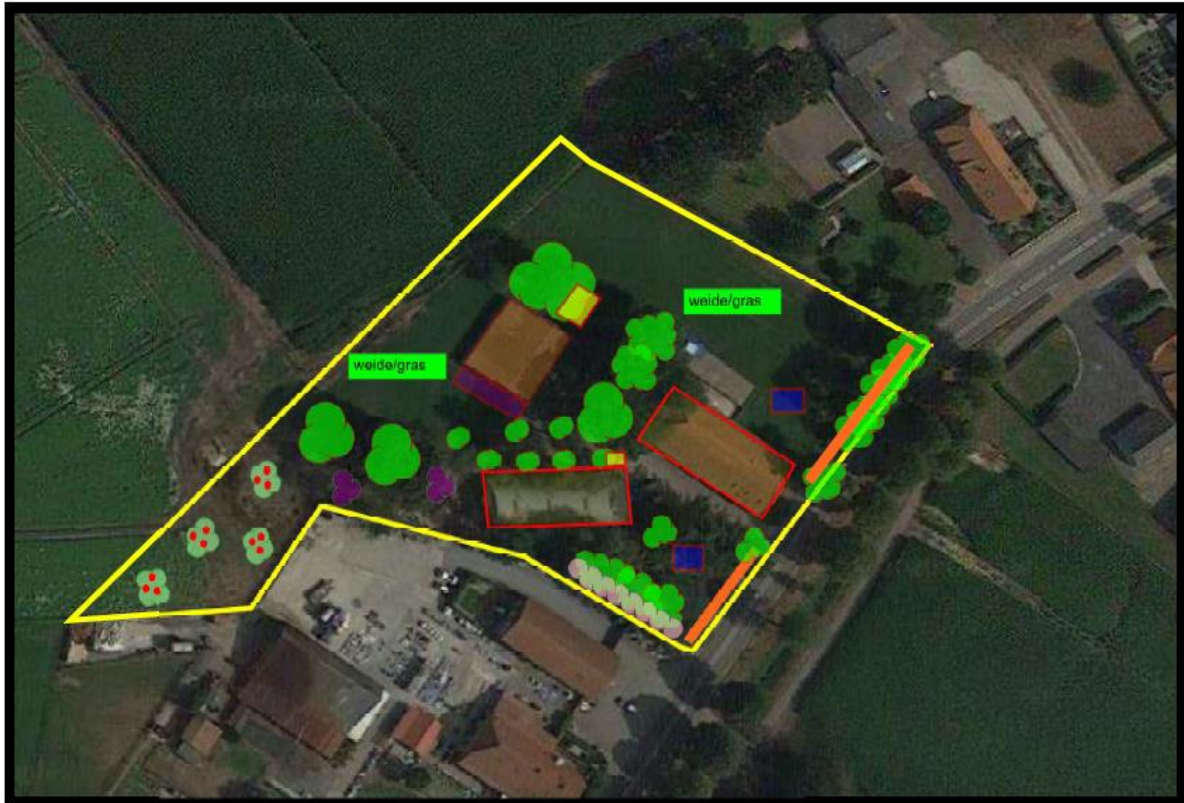
c. de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;

Onderhavige situatie heeft geen nadelige gevolgen vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het exterieur van het woonhuis heeft een monumentale status en wordt niet aangetast.

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;*

Op basis van de reeds aanwezige beplanting op de het perceel en de uitgangspunten van het landschapsplan is onderstaand landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie afbeelding op volgende pagina). De beplanting bestaat uit vrijstaande inheemse bomen die de contouren van het perceel accentueren en samen met de hagen opgaan in de omliggende landschapsstructuur. Aan de westzijde van het pand is zal een boerenbongerd worden gerealiseerd.



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;

De woning heeft een inhoud van 1982m³. Deze inhoud blijft gehandhaafd. Het plangebied met de bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van circa 5.000 m², 20% hiervan is 1.000 m². De woning met bijbehorende bouwwerken mag een maximum

oppervlakte hebben van 1.000 m². De bouwwerken in de bestaande situatie hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 381 m². Hiermee wordt onder de gestelde norm gebleven.

f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;

De onderhavige situatie is aanvaardbaar vanuit milieuhygiënisch oogpunt. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

g. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;

Omliggende bedrijvigheid mag geen overlast veroorzaken ter plaatse van een burgerwoning. Tegenovergesteld geldt dat de omzetting naar een burgerwoning niet mag leiden tot belemmeringen voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. In onderhavige situatie leidt de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' niet tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 4.6 komt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' nader aan bod.

h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Hydrologisch neutrale ontwikkeling betekent dat maatregelen worden getroffen zodat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit betekent in ieder geval dat in de nieuwe situatie geen hemelwater wordt afgevoerd, maar dat dit lokaal wordt geïnfiltreerd en/of gebruikt. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een toename aan verharding. Door de twee infiltratie voorzieningen en de groenvoorzieningen op het perceel heeft het hemelwater voldoende ruimte om te infiltreren.

3.2.4 Conclusie plangebied

Met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

3.2.5 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Tuin'

In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.8.3) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Tuin'.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' wijzigen in de bestemming 'Tuin', onder de voorwaarden dat:

- a. er geen nieuwe bouwwerken worden opgericht;
- b. de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;
- c. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- d. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.2.6 Relevantie plangebied

- a. *er geen nieuwe bouwwerken worden opgericht;*

Er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht binnen het plangebied.

- b. *de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;*

Onderhavige situatie heeft geen nadelige gevolgen vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

- c. *de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt;*

De onderhavige situatie is aanvaardbaar vanuit milieuhygiënisch oogpunt. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

d. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven:

Omliggende bedrijvigheid mag geen overlast veroorzaken. Tegenovergesteld geldt dat de omzetting naar de bestemming 'Tuin' niet mag leiden tot belemmeringen voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. In onderhavige situatie leidt de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Tuin' niet tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 4.6 komt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' nader aan bod.

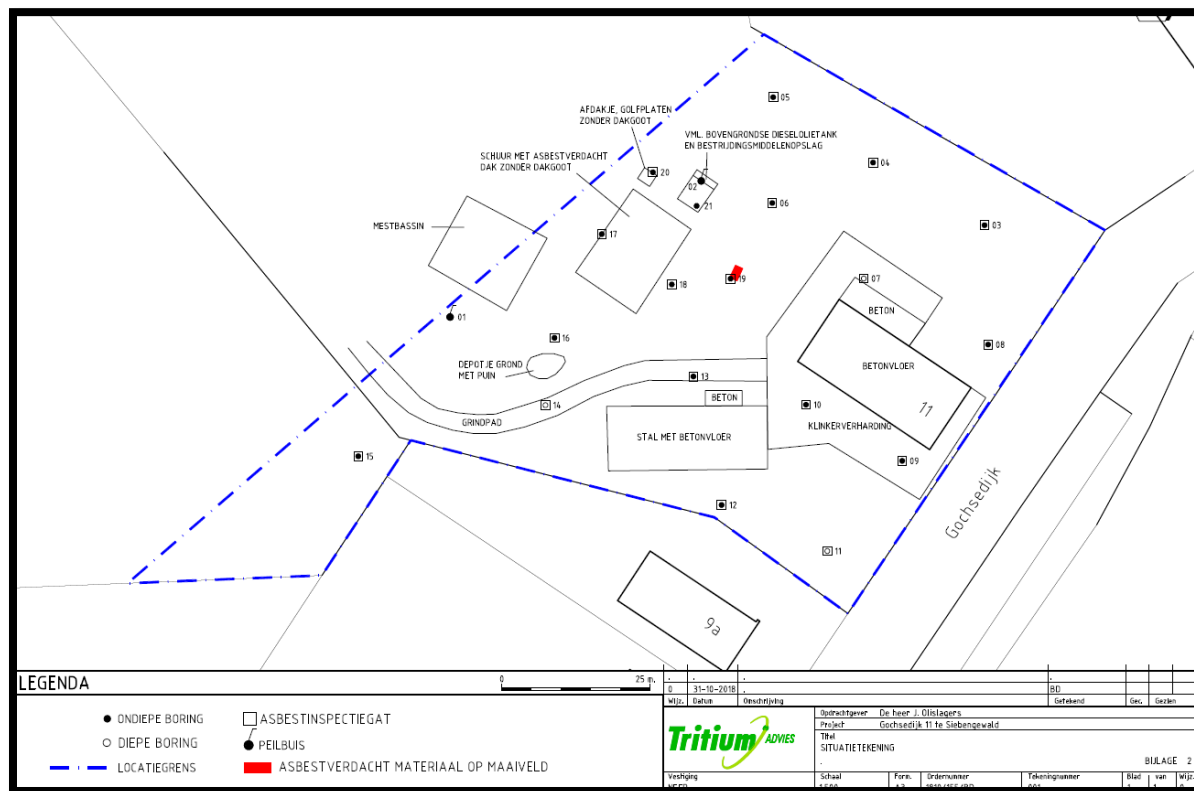
3.2.7 Conclusie plangebied

Met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Tuin'.

4 Milieuhygiënische voorwaarden

4.1 Bodem

In november 2018 is er een bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vast te stellen en te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en een indicatieve uitspraak doen over het asbestgehalte in de bodem.



Situatietekening met boorlocaties

Resultaten van het onderzoek:

Asbest

Zintuiglijk zijn op het maaiveld asbestverdachte materialen (golfplaat) waargenomen. Deze materialen zijn niet bemonsterd, omdat deze te groot waren. In de grond is asbestverdacht materiaal (fractie > 20 mm) waargenomen in inspectiegat 19. Het betreft plaatmateriaal en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel. Analytisch is geen asbest in de fijne fractie (< 20 mm) van de grond aangetoond. De maximaal gewogen asbestconcentratie in de grond bedraagt 17 mg/kg d.s. Aangezien dit gehalte lager is dan de helft van de interventiewaarde is nader onderzoek conform de NEN 5707 niet noodzakelijk en mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

Overige parameters

Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieselolietank en bestrijdingsmiddelenopslag. De bovengrond waar een donkere vlek op het maaiveld werd waargenomen blijkt licht verontreinigd te zijn met minerale olie. Ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenopslag blijkt de grond niet verontreinigd te zijn met organochloorbestrijdingsmiddelen. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie, vluchtige aromaten en organochloorbestrijdingsmiddelen.

Deellocatie B: overige terreindeel

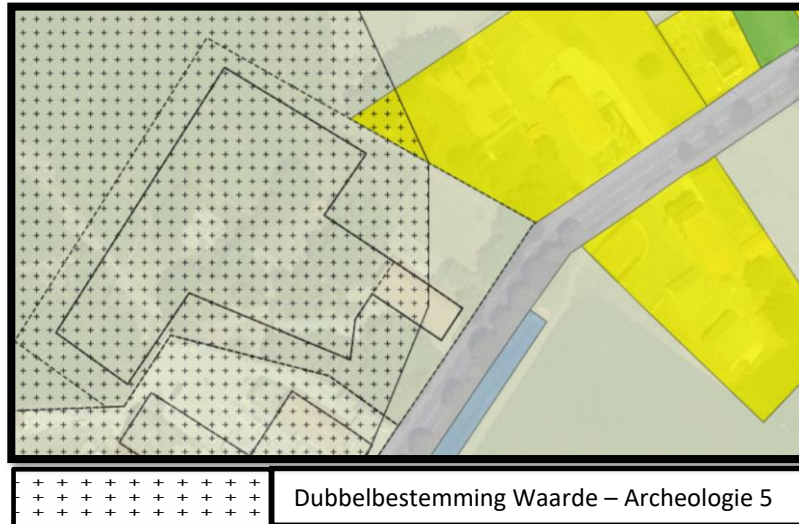
Ter plaatse van het overige terreindeel blijkt de grond licht verontreinigd te zijn met PAK. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium, nikkel en zink. De aangetoonde lichte verontreinigingen met PAK en minerale olie in de grond en met zware metalen in het grondwater zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht hiervoor is. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie.

4.2 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. In de 'Nota Archeologiebeleid Bergen – De implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg in het gemeentelijk beleid', is per categorie een onderzoeksplicht bij bestemmingsplanherziening opgenomen (zie onderstaande tabel).

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



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

4.3 Wet natuurbescherming

4.3.1 Natura 2000-gebieden

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

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

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

Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura-2000 gebied Maasduinen op een afstand van circa 1,2 km van de planlocatie gelegen. De planontwikkeling leidt niet tot areaalverlies, geluidhinder, trillinghinder, lichthinder of emissies naar het oppervlaktewater zodat deze aspecten verder buiten beschouwing zijn gelaten.

Gezien deze afstand kan alleen de verandering van de stikstofdepositie gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde gebieden.

Voor de berekening van de planbijdrage voor de depositie van NO_x en NH₃ in Natura-2000 gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS (rekeninstrument van de Programmatische Aanpak Stikstof). Ten behoeve van de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de wooneenheid als continue emissie bron met een NO_x een bijdrage heeft van 3,60 kg/jaar. Op basis van bovenstaande uitgangspunten en bijgesloten AERIUS berekening kan geconcludeerd worden dat de geplande activiteiten ten behoeve van het gebruik van het woonhuis geen belemmeringen vormen als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

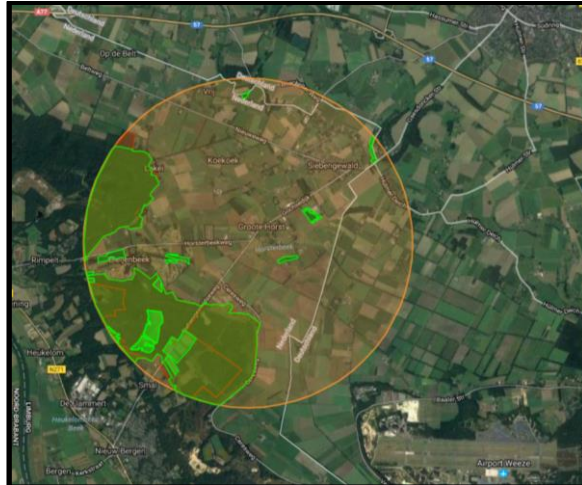


Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden.

4.3.2 Soorten

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

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



De reeds verwijderde bijgebouwen waren goed geventileerd waardoor de aanwezigheid van vleermuizen uitgesloten kon worden. De gekapte bomen waren van slechte kwaliteit en bevatten geen nesten of nestgelegenheden.

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

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

4.4 Luchtkwaliteit

De beoogde bestemming draagt bij aan luchtverontreiniging en voorziet met de woning in een object dat voldoet aan het blootstellingscriterium aangaande luchtverontreiniging. Beide zullen getoetst moeten worden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.1 van de Wet milieubeheer.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om te bepalen of het planvoornemen NIBM is, is gebruik gemaakt van een worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit (NIBM-tool). Met de verwachte toename van maximaal 10 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde is de extra bijdrage 0,01 NO₂ in µg/m³ en 0,00 PM₁₀ in µg/m³ en daardoor van niet betekenende waarde. Gezien de achtergrondconcentratie van 16 NO₂ in µg/m³ (Bron: Grootschalige Concentratiekaart Nederland) en de extra bijdrage (NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀) van het planvoornemen, wordt er voor dit planvoornemen voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.

Er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed zijn op de luchtkwaliteit zoals een toename van vervoersbewegingen of van invloed zijnde activiteiten. De realisatie van

onderhavig plan heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit. De blootstelling aan de aanwezige luchtverontreiniging is gezien de lage achtergrond concentraties geen belemmering voor de woonbestemming (bron: GCN-kaarten). Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.5 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluidbelasting voor de woning is er geen sprake van een wijziging. De leefbaarheid in relatie tot het wegverkeerslawaai van de Gochsedijk wijzigt niet ten opzichte van de bewoning van het pand met de agrarische bestemming. De toekomstige bewoning betekent een afname van de geluidsproductie door de afname van de agrarische voertuigbewegingen. Gezien deze omstandigheden is er redelijkerwijs geen reden tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen wijziging naar wonen en tuin heeft geen invloed op de eisen gesteld aan de milieuzonering. De milieuzonering blijft ongewijzigd. In de directe nabijheid van Gochsedijk 11 zijn een paardenhouderij (Gochsedijk 9) en een horeca onderneming (Gochsedijk 4) gevestigd. De paardenhouderij heeft een maximale zonering van 50 meter en bevindt zich op een afstand van circa 80 meter. Het horecapand heeft een maximale zonering van 10 meter en bevindt zich op 130 meter afstand. De tegenovergelegen varkensstallen zijn onlangs gesloopt. De mogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet gewijzigd. De invloed op de omgeving en vice versa blijft ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat de milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging naar wonen.

4.7 Externe veiligheid

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en rond de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Bergen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op dit moment zijn er ook geen risicovolle bedrijven als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd. De woning is een beperkt kwetsbaar object en is niet geprojecteerd binnen een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico binnen een aandachtsgebied voor het groepsrisico. De planlocatie valt binnen het beschermingsniveau voor vervoer van gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (richtwaarde 10^{-6} per jaar) en is op grote afstand gelegen van het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen op weg, binnenwater en spoorweg.

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

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

4.8 Geurhinder uit diervverblijven behorende bij veehouderij bedrijven

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

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

De geurhinder die feitelijk in een bepaald gebied op kan treden wordt bepaald door zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting in dat gebied. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

Het in beeld brengen van de voor- en achtergrond geurbelasting is echter niet nodig als de geur-gevoeligheid van de locatie niet verandert. In onderhavig plan is er geen sprake van een wijziging van de geurgevoeligheid.

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

4.9 Kabels en leidingen

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

4.10 Waterparagraaf

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

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

Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui ca. 30 mm neerslag valt in 1 uur. De minimaal te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door het afvoerend verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,03 m.

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

Het afstromende hemelwater van de aanwezige bijgebouwen wordt direct geïnfiltreerd. De woning heeft een oppervlakte van circa 320 m^2

Te infiltreren $\rightarrow$ circa 320 $m^2 \times 0,03$ m $\rightarrow 9,6$ m^3

Gekozen wordt voor een opvang van hemelwater in regentonnen en een infiltratievoorziening aan beide zijden van het woonhuis waardoor een neerslaggebeurtenis $T=5$ kan worden opgevangen. Het realiseren van de infiltratievoorzieningen en het gebruik van de regentonnen zal ervoor zorgen dat het hemelwater dat neerslaat op het verharde oppervlakte van de gebouwen geheel kan worden geborgen.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond en de dubbelbestemming;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;

5.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk

bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met diensten van rijk en provincie, watertoets en mogelijkerwijs inspraak (niet verplicht)

b. Ontwerp:

1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders

2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

c. Beroep:

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan en mogelijkerwijs een reactieve aanwijzing en aansluitend beroep bij Raad van State.