

Toelichting
Wijzigingsplan 'Afferdse Heide 42'
Afferden (L)
Gemeente Bergen (L)



Colofon:



Opdrachtgever:

Projectlocatie: Afferdse Heide 42

Projectnummer: BCO100059

Datum: november 2020

Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0893.BW20010AF42BUI-VA01



1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het wijzigingsplan	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
2.3	Landschappelijke inpassing	7
3	Beleidskader	8
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'	8
4	Omgevingsaspecten	10
4.1	Milieu	10
4.1.1	Bodem	10
4.1.2	Geluid	10
4.1.3	Luchtkwaliteit	10
4.1.4	Geur	11
4.1.5	Externe veiligheid	11
4.1.6	Bedrijven en milieuzonering	12
4.2	Waterparagraaf	12
4.3	Wet natuurbescherming	14
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.5	Parkeren en verkeer	16
5	Juridische planopzet	17
5.1	Planvorm	17
5.2	Verbeelding	17
5.3	Planregels	17
6	Uitvoerbaarheid	18
6.1	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7	Bijlagen	19

1 Inleiding



1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Aan de Afferdse Heide 42 te Afferden bevindt zich het voormalig fruitteelt bedrijf met vrijstaande woonboerderij van opdrachtgever. De agrarische bedrijvigheid is in 2010 beëindigd. Gezien het staken van de bedrijvigheid, de ligging nabij de bebouwde kom, de beperkte omvang van bedrijfsgebouwen en de gronden is een woonbestemming meer passend bij de huidige situatie.

In de regels van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Voor de beoogde wijziging is namens de opdrachtgever op 09-09-2019 een principeverzoek ingediend. Op 02-12-2019 heeft de gemeente Bergen een positief besluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de locatie Afferdse Heide 42.

Om de nieuwe bestemming planologisch vast te leggen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Middels onderhavige toelichting wordt het plan nader onderbouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied beslaat een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is gemeente Bergen (L), sectie C, nummer 6153. Dit gebied is gelegen in het buitengebied, direct grenzend aan de bebouwde kom ten noorden van de kern Afferden. De locatie is plaatselijk bekend als Afferdse Heide 42. Het gaat om het gedeelte van het hiervoor genoemde perceel dat bestemd is als agrarisch bouwvlak en de bijbehorende aanduiding 'erf' uit het geldende bestemmingsplan. De oppervlakte van dit gedeelte van het perceel beslaat ongeveer 3.700 m².

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden. Ten oosten bevindt zich De Broerderij een recreatief bedrijf. Aan de zuidwestzijde bevindt zich de bebouwde kom met burgerwoningen. Op navolgende afbeelding is het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het gehele perceel is in het oranje omlijnd, het gedeelte van dit perceel waarop onderhavig plan van toepassing is, is in het blauw omlijnd.



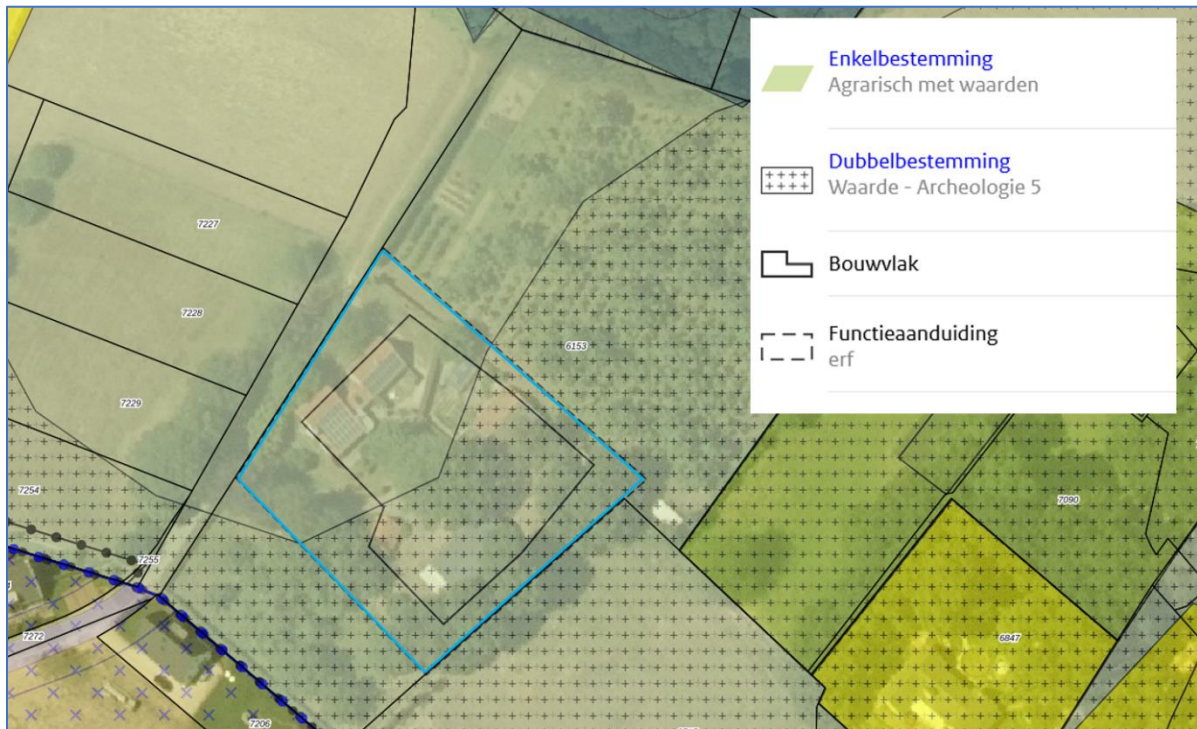
Bron: Google Maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' van de gemeente Bergen, zoals vastgesteld op 12-11-2019.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' heeft het plangebied de volgende aanduidingen:

- enkelbestemming: Agrarisch met waarden;
- dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 5 (deels);
- bouwvlak (deels);
- functieaanduiding: erf.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik.

In artikel 5.8.2 van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van het huidige bouwvlak, en ter plaatse van de aanduiding 'erf', te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 Projectbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie.

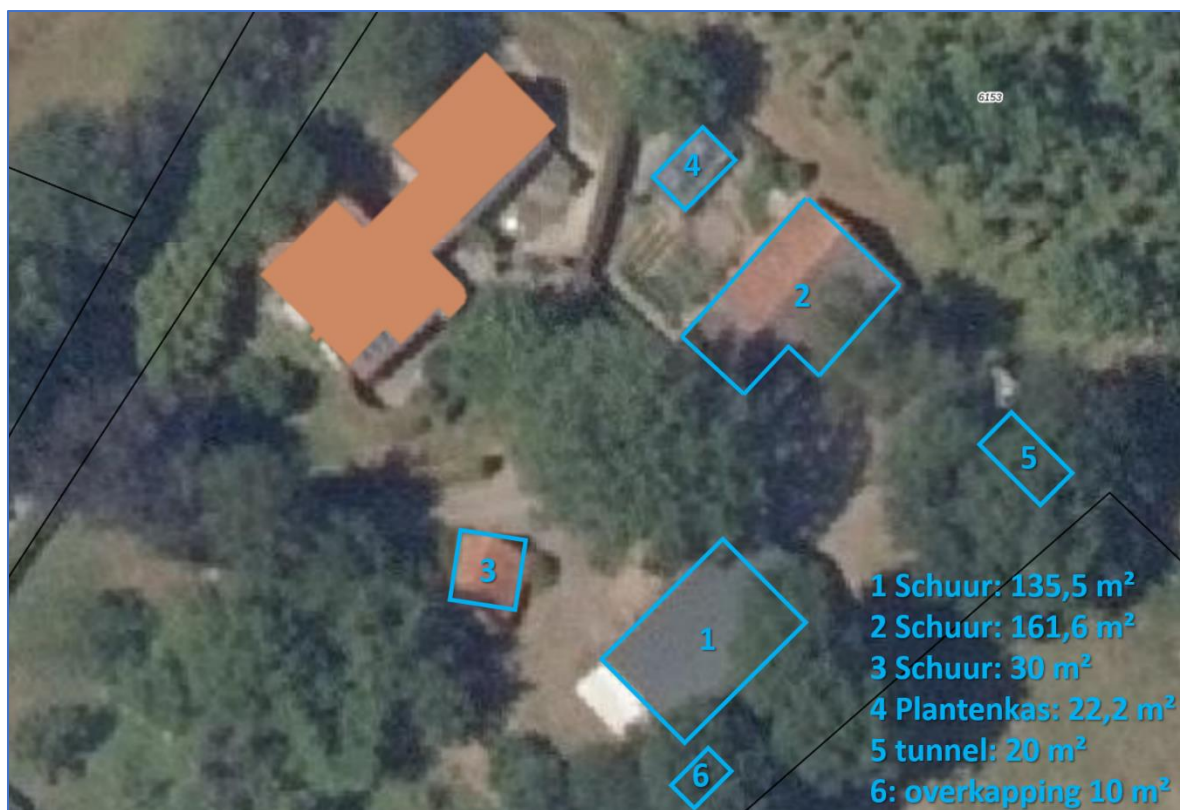
2.1 Bestaande situatie

De locatie betreft een agrarische bedrijfslocatie, voormalig fruitteeltbedrijf, met omliggend agrarische gronden (weilanden). In de huidige situatie is er op de locatie een bedrijfswoning met drie vrijstaande bijgebouwen met een totaaloppervlakte van circa 330 m², tevens is een gedeelte van de tuin ingericht als moestuin met daarin een glazen kasgebouw. Ook zijn er een overkapping en tunnel aanwezig. In de navolgende afbeeldingen is de ligging te zien. De drie schuren zijn op dit moment gedeeltelijk gebruik als privé opslag en staan gedeeltelijk leeg. Er is geen sprake meer van agrarische activiteiten. De locatie is aan te merken als een zogenaamde VAB-locatie (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). Het huidige bouwvlak is circa 1.970 m² en het totale perceel bedraagt circa 1,25 hectare.



Afbeelding: van links naar rechts schuur 1 (135,5 m²), schuur 3 (30 m²) en schuur 2 (161,6 m²)

In navolgende afbeelding is de ligging van de gebouwen weergegeven:



Afbeelding: bestaande situatie bijhorende gebouwen

2.2 Beoogde situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken in de vorm van drie bestaande schuren en een plantenkas in de moestuin. De bijgebouwen verkeren in relatief goede staat en zijn ideaal voor privé opslag. De bedrijfswoning is in uitstekende staat en blijft tevens ongewijzigd. De bebouwing blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

2.3 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is de locatie reeds landschappelijk ingepast. Er zijn veel groenvoorzieningen aanwezig op de locatie. De bestaande begroeiing bestaat uit een diversiteit aan kruiden, vaste planten, heesters en (fruit)bomen. Er zijn veel verschillende soorten die belangrijk zijn voor bijen en insecten in het voorjaar, zoals de bloeiende hoogstamfruitbomen. De beplanting op het perceel is in een volwassen stadium, alle struiken zijn volgroeid en er zijn volwassen bomen aanwezig. Dit zorgt voor de aanwezigheid van veel soorten vogels, dagvlinders, libellen en andere insecten. De inheemse struweelbeplanting zorgt voor foerageer-, nestel- en schuilgelegenheden voor diverse soorten vogels en zoogdieren. Belangrijk is om de aanwezige beplanting in stand te houden.

Door BNL Advies is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarin wordt beschreven wat er aan beplanting aanwezig is en op welke plek. De soorten zijn genoemd en er is een plan opgesteld voor het onderhoud en beheer. Het complete landschappelijk inpassingsplan, inclusief bijbehorende tekening, is opgenomen in bijlage 1. Hiermee kan geconcludeerd worden dat met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Bergen door behoud van de bestaande landschappelijke inpassing.



Afbeelding: Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'

3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

In paragraaf 1.3 van onderhavige toelichting is het vigerende bestemmingsplan die op het plangebied van toepassing is toegelicht.

Binnen dit vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming binnen het bouwvlak te wijzigen naar 'Wonen', de voorwaarden worden hieronder getoetst:

- het aantal woningen niet toeneemt: *Binnen het huidige bestemmingsvlak is sprake van één woning, dit zal na wijziging binnen het bestemmingsvlak wonen gelijk blijven. Er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd;*
- voor iedere woning in het wijzigingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen: *Binnen het bestemmingsvlak is sprake van één woning en één bestemmingsvlak wonen;*
- de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt: *Onderhavig plan betreft slechts een bestemmingswijziging, aan de omvang, vorm en situering van de bouwmassa's worden geen wijzigingen gebracht. Tevens wordt aan de infrastructuur, begroeiing en andere ruimtelijke elementen die aanwezig zijn niets gewijzigd. Het plan voldoet aan het Landschapsbeleid waarin ook cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen zijn vastgelegd. Zo liggen er naast het plangebied een houtsingel en een oude akker die van cultuurhistorische en landschappelijke waarde is. Hieraan wordt met onderhavig plan geen afbreuk gedaan. Er zullen geen landschapswaarden of natuurwaarden worden aangetast. De bestaande landschapselementen en groenvoorzieningen worden gehandhaafd. De landschappelijke inpassing wordt beschreven en er wordt een beheers- en onderhoudsplan opgesteld, hiermee wordt de natuur ter plaatse versterkt. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing beschreven, het complete inpassingsplan is te vinden in bijlage 1.*
- er 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 kwaliteitseisverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen: *Er is, gebruikmakend van de bestaande beplanting, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is nader toegelicht in paragraaf 2.3. Om een kwaliteitsverbetering te realiseren wordt de tunnel à 20 m² op het terrein afgebroken, hiermee komt er minder bebouwing op het perceel en wordt deze tevens meer geconcentreerd aan de westzijde van het perceel. Deze tunnel is weergegeven op de afbeelding in paragraaf 2.1 en bedraagt 20 m²;*
 2. burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie: *Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld en is nader toegelicht in paragraaf 2.3.*
- 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, 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 bouwwerken toegestaan;
 3. indien de bestaande bedrijfswoning, inclusief 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 inhoud van de woning bedraagt circa 578 m³, hiermee wordt het maximum van 800 m³ niet overschreden. De bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken welke de initiatiefnemer*

wenst te behouden na wijziging bedraagt circa 360 m², hiermee wordt de maximaal toegestane 400 m² niet overschreden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat zowel de inhoud van de woning alsmede de oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken voldoet aan de gestelde maatvoering;

- *de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieu hygiënisch oogpunt: De wijziging is aanvaardbaar vanuit milieu hygiënisch oogpunt, zie hiervoor hoofdstuk 4;*
- *de wijziging niet leidt tot extra belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven: De wijziging is aanvaardbaar vanuit milieu hygiënisch oogpunt. Dit is verder uitgelicht in paragraaf 4.1, daar wordt ingegaan op de van toepassing zijnde aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. Het planvoornemen leidt niet tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;*
- *sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling: Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. In de beoogde situatie wordt geen extra hemelwater afgevoerd, er wordt dus voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.*

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen wijziging voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.



4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante planologische en milieuhygiënische behandeld. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dat een goed woon- en leefklimaat aanwezig is ter plekke van de woning.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in bestemmingsplannen die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken een onderbouwing opgenomen moet worden inzake de bodemgesteldheid. Het doel van de bodembeoordeling is het controleren van de bodemgesteldheid, om zo vervolgens te kunnen bepalen of de beoogde ontwikkeling mogelijk is of dat er eerst een sanering plaats dient te vinden. Bodemonderzoek is onder andere noodzakelijk wanneer een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, de bodem wordt onderzocht of er ter plekke een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel. Het complete onderzoeksrapport is in bijlage 2 opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat de resultaten van het bodemonderzoek geen bezwaar vormen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Er is geen sprake van ernstig verontreinigde grond. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmeringen voor onderhavig plan zal opleveren.

4.1.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

In onderhavige situatie wordt geen nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De Wet geluidhinder stelt geen eis tot een akoestisch onderzoek.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

In onderhavige situatie wordt een bedrijfswoning omgevormd naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een verandering in aantal verkeersbewegingen, er is geen veranderende verkeersaantrekkende werking. Daarom is er ook geen effect op de luchtkwaliteit in de omgeving, deze zal gelijk blijven aan de huidige situatie.

Het is van belang dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is te zien dat de achtergrondconcentratie ter plaatse 16,9 µg/m³ (PM₁₀) (bron, kaart fijnstof PM₁₀, jaar 2020 gegevens 2019) en 10,23 µg/m³ (PM_{2,5}) (bron, kaart fijnstof PM 2,5, jaar 2020, gegevens 2019) bedraagt. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM₁₀ en PM 2,5.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 13,68 µg/m³ blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO₂ concentratie.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege diervverblijven indien een veehouderij een omgevingsvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Wat betreft geur kan worden gezegd dat de mate van bescherming in de toekomstige situatie niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Een bedrijfswoning en een burgerwoning genieten namelijk dezelfde bescherming. Hierdoor is verder onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.



Bron risicokaarten Nederland

Uit de Risicokaart Limburg blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder het Bevi en Revi. Op ruim 500 meter afstand bevinden zich 2 bovengrondse propaantanks. De grootste richtafstand voor een bovengrondse propaantank bedraagt 50 meter, aan de richtafstand kan dus ruimschoots worden voldaan.

Er zijn in de directe omgeving geen buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen gelegen waardoor de externe veiligheid in het geding kan komen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Afferdse Heide 44 – schoonheidssalon, 45 meter van de woning op de planlocatie tot aan de rand van het bouwvlak van het bedrijf (grootste richtafstand 10 meter, geluid);
- Kapelstraat 55a – recreatie/groepsaccommodatie, 100 meter van de woning op de planlocatie tot aan de rand van het bouwvlak van het recreatiebedrijf (grootste richtafstand 30 meter, geluid).

Voor deze bedrijven kan ruimschoots worden voldaan aan de richtafstand. Daarom kan met zekerheid worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ter plekke van de beoogde woning en dat naastgelegen bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

4.2 Waterparagraaf

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. Het rijksbeleid heeft geen gevolgen dan wel consequenties voor onderhavig plan.

Provinciaal Waterplan

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende jaren op de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening. Belangrijkste ruimtelijke opgave voor water ligt er in het stroomgebied van de Maas. Hiervoor legt de provincie een ambitieus plan uit. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de natte natuurepaleis. De doelstellingen en uitgangspunten hiervoor hebben geen gevolgen van onderhavig plan.

Waterschap Limburg

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg beschrijft het waterbeheerplan hoe er gewerkt gaat worden aan de wateropgaven. Een van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is de klimaatverandering en het effect daarvan op de leefomgeving van mensen. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave de komende jaren.

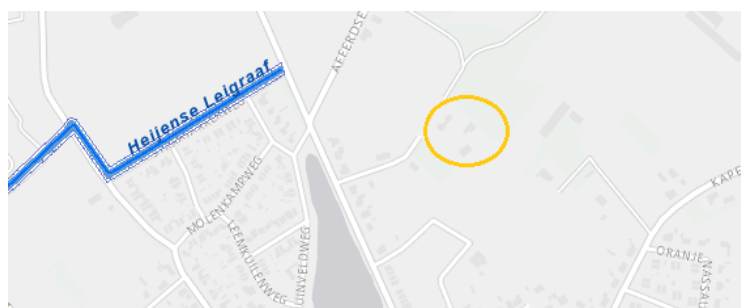
Ten aanzien van onderhavig plan dienden de volgende twee doelstellingen in acht te worden genomen:

- Agrarisch gebied: In agrarisch gebied buiten beekdalzones en bufferzones van natuurgebieden faciliteren wij bij wijzigingen van grondgebruik tot maximaal de drooglegging voor bouwland. De grondgebruiker is verantwoordelijk voor detailontwatering van zijn perceel;
- Beekdalzones, natuurbeken en bufferzones hydrologisch gevoelige natuurgebieden: Voor deze gebieden geldt dat we, naast behoud van het watersysteem, ook streven naar herstel. Dit houdt in dat we toewerken naar zo natuurlijk mogelijke waterregimes. Concreet betekent dit dat de ontwatering uiteindelijk maximaal tot graslandniveau is. Op die manier bevorderen we herstel van verdroging en droogteschade en scheppen de randvoorwaarden voor hydrologisch herstel van natuurgebieden en beekdalen.

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.



Bron: Leggerkaart Limburg

De dichtstbijzijnde primaire watergang in de omgeving van het plangebied is de Heijense Leigraaf, welke is gelegen op circa 190 meter afstand. De afstand tot deze watergang is voldoende, de beoogde ontwikkelingen hebben dan ook geen gevolgen voor of invloed op deze watergang. Daarbij is er geen sprake van nieuwe bebouwing.

Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de Keur geven aan wat wel en niet mag en

welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Aangezien het planvoornemen niet voorziet in de toename van het verhard oppervlakte, maar slechts een omschakeling van agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar burgerwoning met bijbehorende bouwwerken kan worden geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie. Hiermee wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving.

4.3 Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bescherming op gebiedsniveau

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

In de directe omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Maasduinen, op circa 150 meter afstand.



De beoogde ontwikkeling voorziet alleen in de bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Er zal in de beoogde situatie niets veranderen wat betreft de stikstofuitstoot ten opzichte van de referentiesituatie. Het plangebied is namelijk momenteel in gebruik als bedrijfswoning en in de toekomstige situatie als burgerwoning. Er zullen geen bronnen worden toegevoegd die stikstof uitstoten, ook zal er geen grotere verkeersaantrekkende werking zijn.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

In het plangebied is een bestaande woonboerderij aanwezig met diverse bijgebouwen. Eén van de gebouwen zal worden gesloopt, dit betreft de tunnel van 20 m². Daarmee is er geen toename van verhard oppervlakte maar juist een afname. Eventuele beschermde plant- en diersoorten komen hiermee niet in het geding en zullen geen verstoring ondervinden van de bestemmingswijziging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Sinds juli 2016 zijn hierin verschillende wetten en regels in samengegaan. Binnen deze wet is naast het cultureel erfgoed ook voor archeologie relevante wetgeving vastgelegd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de directe omgeving.

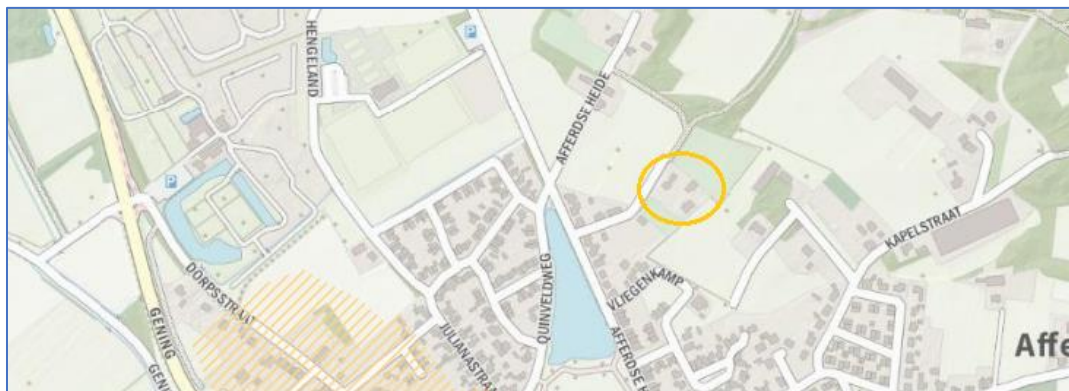
Archeologie

In het bestemmingsplan Buitengebied 2018 heeft de locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In artikel 35 zijn de regels opgenomen die behoren bij de met archeologie bestemde gronden. Hierin is opgenomen dat bij bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd of aangetoond moet worden dat de waarden niet worden aangetast.

Aangezien er geen bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, kan op basis van bovenstaande geconcludeerd worden dat de aanwezige waarden op de locatie niet worden aangetast. De archeologische waarden zullen derhalve geen belemmering vormen voor beoogde ontwikkeling. De dubbelbestemming waarde archeologie blijft met de bestemmingswijziging op de locatie rusten. Hiervoor moet bij eventuele toekomstige bouwplannen opnieuw aan de archeologische waarden getoetst worden. De waarden blijven hiermee beschermd.

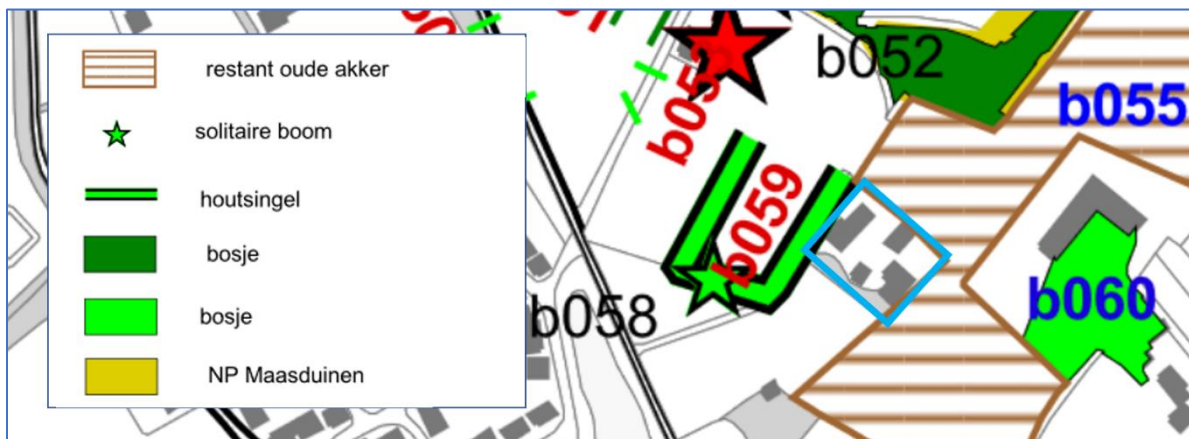
Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg blijkt dat in of nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn gelegen. In navolgende afbeelding is de ligging weergegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart Limburg, het plangebied is daarop aangegeven middels een oranje cirkel.



Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg

De gemeente heeft in het bestemmingsplan haar landschapsbeleid vastgelegd, waarin ook cultuurhistorische waardevolle elementen zijn vastgelegd. In bijlagen 6 en 7 van de regels zijn kaarten opgenomen waarin deze elementen zijn opgenomen. In navolgende afbeelding is de ligging van de locatie ten opzichte van waardevolle landschappelijke elementen inzichtelijk gemaakt. Te zien is dat er aangrenzend aan het plangebied een 'restant oude akker' is gelegen, deze bestaat uit een boomgaard die van cultuurhistorische en landschappelijke waarde is. Aan de overzijde van de straat is een houtsingel aanwezig, waarin tevens een waardevolle solitaire boom is gelegen. Op enige afstand van het plangebied zijn verschillende waardevolle 'bosjes' gelegen en uitlopers van Natuurpark Maasduinen.



Afbeelding: Uitsnede kaart cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het plan betreft slechts een bestemmingswijziging, er vinden geen ingrepen in de omgeving plaats. Daarmee kent het plan geen negatieve gevolgen voor de naastgelegen waardevolle elementen in de natuur en het landschap.

4.5 Parkeren en verkeer

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen.

De gemeente Bergen hanteert geen specifiek beleid voor haar parkeernormen. Wanneer geen specifiek beleid is opgesteld wordt gebruik gemaakt van de CROW richtlijnen zoals deze zijn gepubliceerd door de stichting CROW.

De parkeercijfers voor een vrijstaand koophuis in het buitengebied zijn maximaal 2,8 (Toekomstbestendig parkeren CROW 2018). Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor 3 auto's. Hiermee kan aan de parkeernormen worden voldaan.

Verkeer

De beoogde ontwikkeling voorziet alleen in de bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Er zal in de beoogde situatie niets veranderen wat betreft het aspect verkeer en parkeren. Er zal geen grotere verkeersaantrekkende werking zijn, en geen extra benodigde parkeerplaatsen.



5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de toelichting daarop. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

De volgende bestemming en aanduidingen worden opgenomen:

- Enkelbestemming wonen;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5;
- Aanduiding: ‘Specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2’.

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Voor de regels wordt verwezen naar het moederplan ‘Buitengebied 2018’.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat kostenverhaal verzekerd dient te zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het beschouwen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat hier om legalisatie van een bestaande situatie, daarom kan worden verwacht dat er geen negatieve effecten zijn op het maatschappelijk draagvlak.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp wijzigingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Deze periode liep van 10 december 2020 tot en met 21 januari 2021. Gedurende deze periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn deze periode geen zienswijzen of reacties binnengekomen. Daarna is het plan vastgesteld, eventueel met reactie op de zienswijzen dan wel aanpassing van het plan.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7 Bijlagen



Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan, BNL advies, versie 20079.LIP001, 20 oktober 2020
Bijlage 2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, projectnummer 0458SAN/19/R1 (versie 2), 7 september 2020

