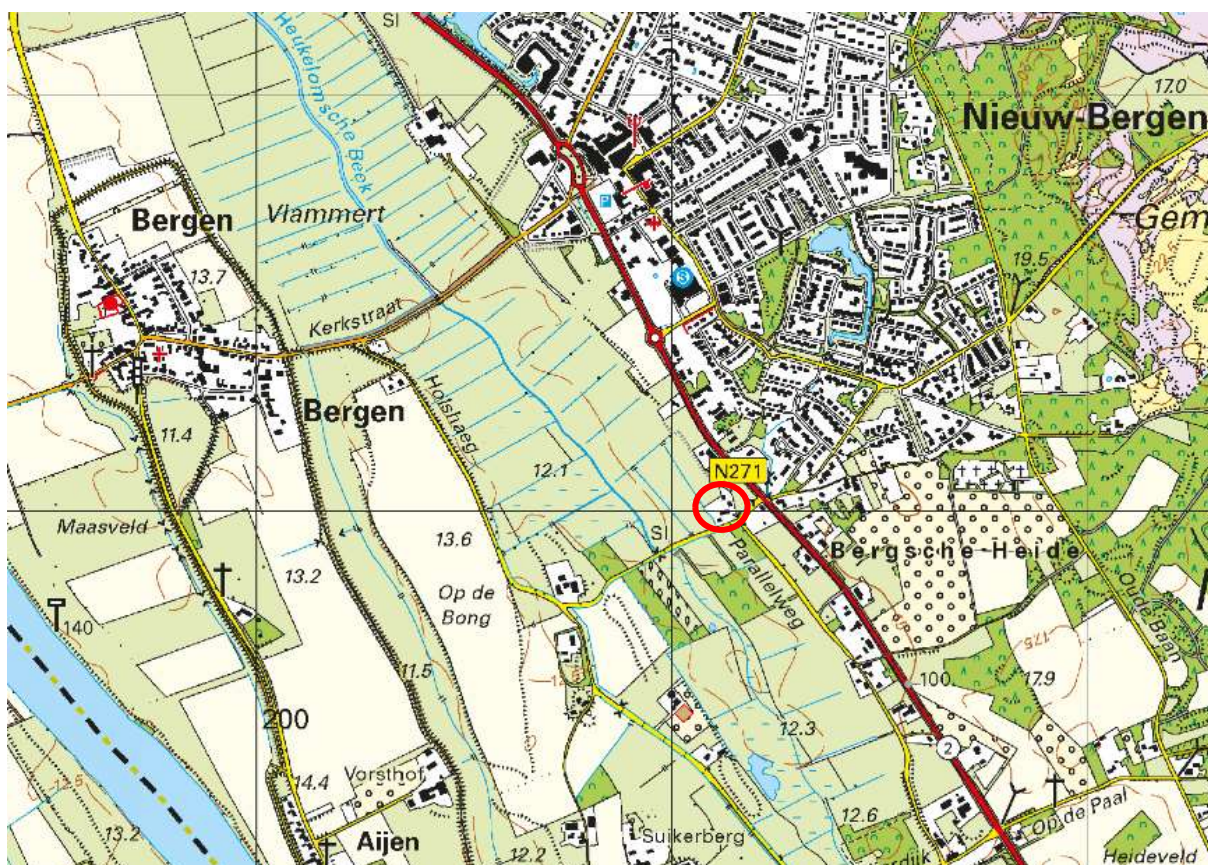


GEMEENTE BERGEN (L)

Wijzigingsplan

Parallelweg 2



**Wijzigingsplan toelichting
Parallelweg 2**

Versie:

20 december 2021

Opgesteld door:

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

info@manders-advies.nl

06 – 40 53 47 06

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied en plangrens	4
1.3	Leeswijzer	6
2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	De omgeving	7
2.2	De bestaande situatie	8
2.3	Vigerend bestemmingsplan	10
3	HET PLAN.....	12
3.1	Hoofdopzet van het plan	12
3.2	Functioneel	12
3.3	Bebouwing en inrichting	12
3.4	Inpassing in de omgeving.....	14
4	BELEID	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid.....	19
5	RUIMTELIJKE ASPECTEN	26
5.1	Flora en fauna	26
5.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	28
5.3	Mobiliteit	32
5.4	Technische infrastructuur	32
6	MILIEU-ASPECTEN.....	33
6.1	Bodem	33
6.2	Geluid.....	35
6.3	Luchtkwaliteit.....	36
6.4	Externe veiligheid	38
6.5	Bedrijven en milieuzonering	39

7	WATERHUISHOUDING	41
7.1	Beleid	41
7.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	41
7.3	Overleg Waterschap en Rijkswaterstaat	43
8	UITVOERBAARHEID	44
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.2	Economische uitvoerbaarheid	44
8.3	Grondexploitatie	44
9	JURIDISCHE ASPECTEN	45
9.1	Algemeen	45
9.2	Verbeelding	45
9.3	Regels	45

BIJLAGEN:

- Vooroverleg reactie Rijkswaterstaat (20-7-2020)
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek (2018)
- Nader asbestonderzoek (2019)
- Landschappelijk inpassingsplan (2021)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Parallelweg 2 in Bergen (L) is van oudsher een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig met enkele opstallen. Initiatiefnemer wil de locatie nu omzetten naar een woonbestemming en een aan huis verbonden vorm van bedrijvigheid starten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. In haar brief van 14 mei 2020 (kenmerk B-WABO_VO-2020-0007) heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

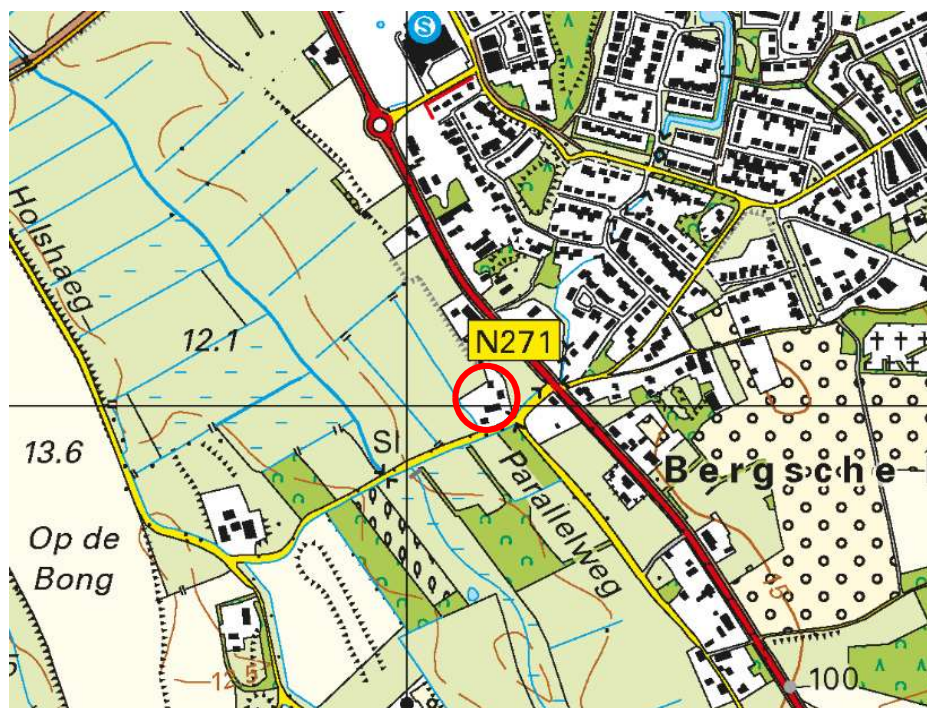
Basis hiervoor is de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.8.2 uit het bestemmingsplan Buitengebied 2018, om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden, waarvan aangetoond moet worden dat hieraan voldaan kan worden met dit plan.

In deze toelichting wordt de haalbaarheid van het plan en de inpassing ervan in de omgeving, in beeld gebracht.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De planlocatie Parallelweg 2 is gelegen in het buitengebied, ten westen van de kern Nieuw-Bergen.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Bergen, sectie T, nr. 3312 (ged.). De planlocatie is totaal circa 3.150 m² groot.



Figuur: situering planlocatie (Topografische Dienst)



Figuur: kadastrale ligging, plangebied rood omlijnd

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 7 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 9 geeft een toelichting op de juridische regeling voor het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 De omgeving

Ruimtelijk

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Parallelweg, ten westen van de kern Nieuw-Bergen. Landschappelijk ligt de locatie op de overgang van het middenterras naar het laagterras van het Maasdal. Deze overgang van de wat hoger gelegen gronden naar lager gelegen gronden is duidelijk zichtbaar bij de steilrand die bij de locatie herkenbaar aanwezig is.

De hoger gelegen gronden zijn intensiever in gebruik en waarop de bebouwing (de kernen) en infrastructuur is, waarbij de Rijksweg (N271) een duidelijke grens vormt. De noord zuid gerichte ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de Maas. De Rijksweg en Heukelomse Beek volgen deze structuur. De lager gelegen gronden op het laagterras zijn onderdeel van het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Vanwege de wisselende waterstanden en overstromingen zijn deze gronden extensiever in gebruik.

Dit vertaalt zich op het laagterras in relatief weinig en verspreid gelegen bebouwing op de wat hoger gelegen stroomruggen. Door de beperkt aanwezige bebouwing en beplanting is er in westelijke richting sprake van doorzichten naar het open landschap. Aan de oostzijde is sprake van enkele kleinere boseenheden. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen.

Functioneel

De omgeving is vooral in gebruik als agrarisch cultuurlandschap, verweven met natuur en landschapswaarden. Veel percelen zijn in gebruik als grasland. De bebouwing heeft een gemengd karakter met (voormalige) agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijven.



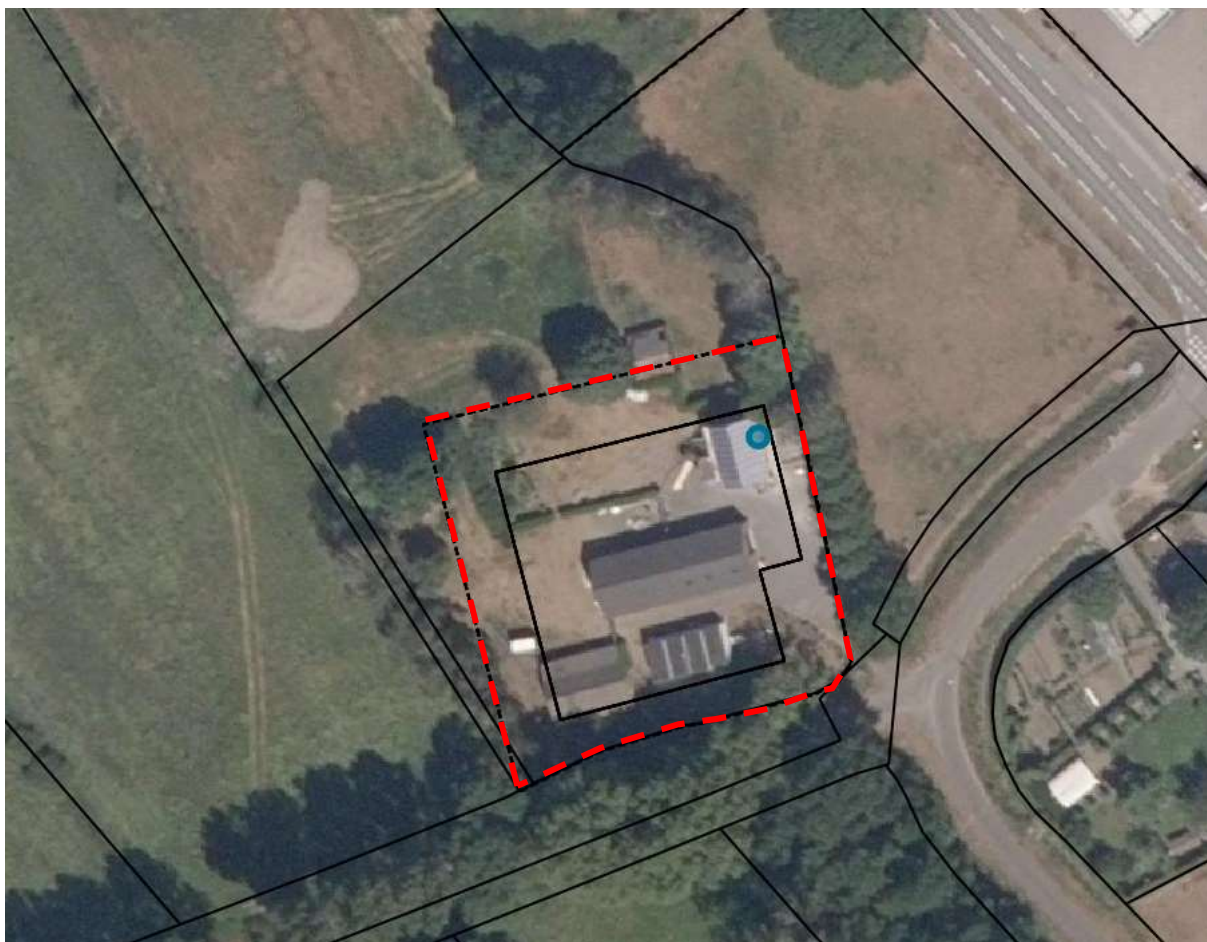
Figuur: ruimtelijk-functionele structuur

2.2 De bestaande situatie

Op de planlocatie is een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Naast de bedrijfswoning is er een schuur aanwezig van circa 203 m² en een paardenstal van circa 110 m². Aan de noordzijde bevindt zich nog een berging van circa 43 m². In totaal is er derhalve circa 356 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig, welke allen vergund zijn.

De locatie wordt via een inrit ontsloten op de Parallelweg, die aansluit op de Rijksweg (N271).

Het perceel is landschappelijk ingepast met de bestaande bossingel aan de oostzijde, die de steilrand markeert, en aan de westzijde. Aan de zuidzijde (Holshaeg) staat een kleine bomengroep.



Figuur: luchtfoto bestaande situatie, plangebied rood omlijnd



Figuur: Bestaande situatie (Google Maps)

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', vastgesteld en geheel in werking getreden op 29-11-2019.

Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een bouwvlak van circa 1.620 m². Rondom het bouwvlak zijn de gronden voorzien van de functieaanduiding 'erf'.

De gronden zijn verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4', 'Waarde-Archeologie 5' en 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed' en de gebiedsaanduiding 'schuilgelegenheden uitgesloten'.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2018, plangebied rood omlijnd

De beoogde functieverandering van agrarisch naar wonen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet direct mogelijk. Wel is in artikel 5.8.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het, onder voorwaarden, mogelijk maakt om de bestemming 'Agrarisch met waarden' binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het voorliggende plan zal in paragraaf 4.3 aan deze voorwaarden getoetst worden.

3 HET PLAN

3.1 Hoofdropzet van het plan

Het bestemmingsplan ziet op de planologische regeling voor de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Beëindiging van de agrarische functie van de locatie
- Een herbestemming naar een woonfunctie voor de locatie en de bedrijfswoning
- De uitoefening van een aan huis verbonden vorm van bedrijvigheid.

3.2 Functioneel

De bestaande bedrijfswoning verliest haar functie als bedrijfswoning. Deze wordt in gebruik genomen als burgerwoning.

Bij de woning wil de bewoner in de bestaande schuur een kleinschalig bedrijfje starten voor de reparatie van lasapparatuur, voor zover dat niet op locatie zelf gebeurt. Dit is een klein ambachtelijk bedrijf, zonder personeel. Hiervoor wordt een gedeelte van de bestaande schuur aan de zuidzijde van het perceel benut. Het bedrijfsgedeelte heeft een omvang van 103 m². Dit bedrijfje wordt als een aan huis verbonden vorm van bedrijvigheid bestempeld.

Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied, wordt hieronder verstaan:

het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

De bestemming wordt Wonen en binnen de regeling voor bedrijvigheid aan huis is op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'Reparatie voor particulieren (milieucategorie 1)' mogelijk. De beoogde bedrijfsactiviteiten passen binnen deze begripsbepaling.

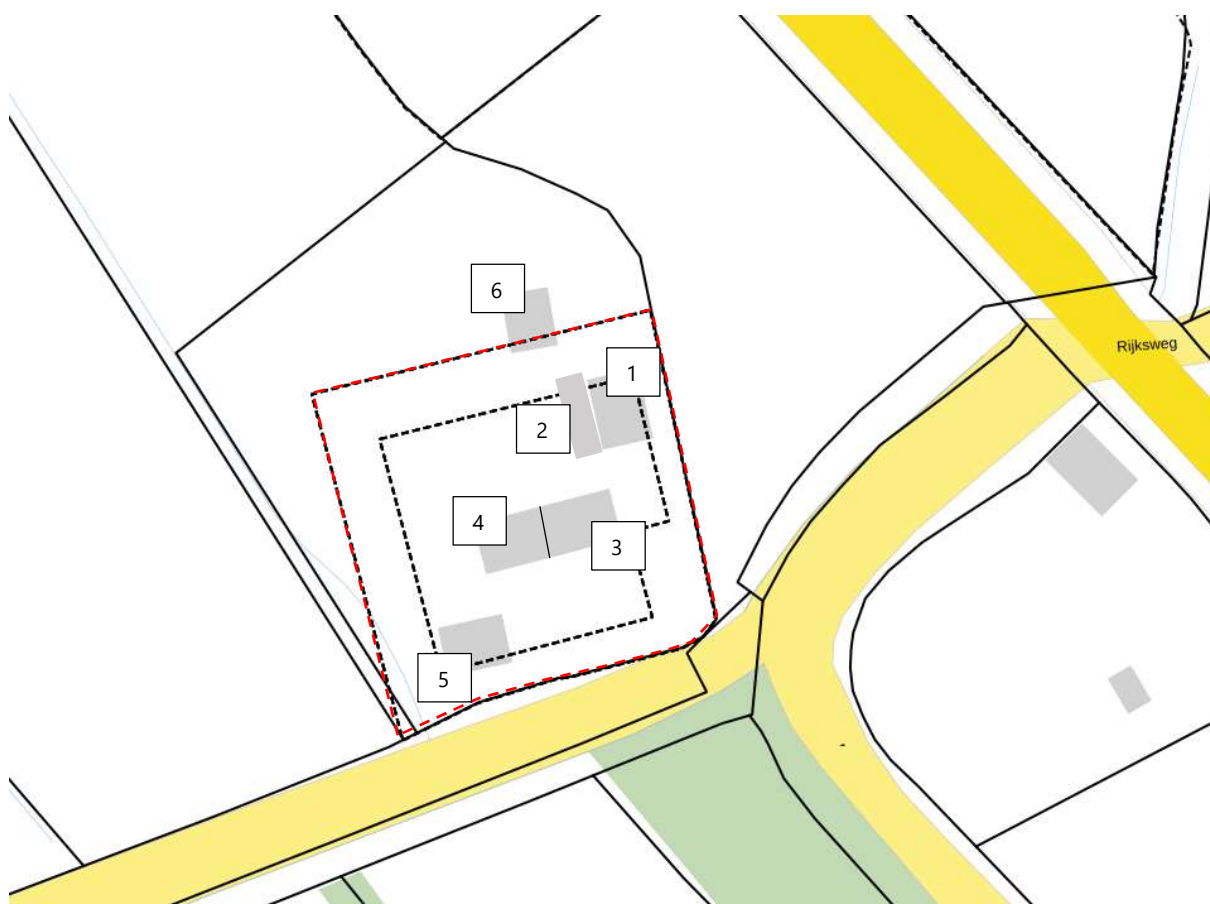
3.3 Bebouwing en inrichting

De bestaande hoeveelheid bebouwing op het perceel blijft nagenoeg gelijk. De woning wordt aan de achterzijde voorzien van een aanbouw van 30 m². Deze kan binnen de regels van het vergunningsvrij bouwen gerealiseerd worden.

De bestaande vrijstaande bijgebouwen op het perceel (totaal circa 313 m²) blijven behouden. De buiten het bouwvlak gesitueerde berging van circa 43 m² blijft eveneens behouden. Net als in de bestaande situatie bedraagt de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen circa 356 m².

De ontsluiting van de locatie blijft via de bestaande inrit verlopen.

Parkeren vindt plaats op het eigen perceel. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid voor de bewoners en bezoekers.



Figuur: overzicht nieuwe situatie, legenda bebouwing in onderstaande tabel

bebouwing	m2
1. Woning	65
2. Aanbouw	44
3. Bedrijfshal	103
4. Veldschuur	100
5. Paardenstal	110
6. Berging	43

3.4 Inpassing in de omgeving

Op voorhand zijn geen ruimtelijke belemmeringen vanuit de omgeving te verwachten, die het plan blokkeren. Omliggende (agrarische) bedrijven en woningen liggen op ruime afstand van de planlocatie.

De planlocatie is in de huidige situatie grotendeels voorzien van een robuuste groene inpassing, met een bossingel aan de oost en westzijde van het perceel. Aan de zuidzijde (Holshaeg) is één kleine bomengroep aanwezig. Hiermee is het perceel voorzien van een goede landschappelijke inpassing, met uitzondering van de zuidzijde waar nu een hekwerk het perceel afgrenst. De bossingels aan de oost en westzijde worden door middel van uitdunning en beheer kwalitatief versterkt. Aan de Holshaeg wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant. De bestaande poort aan de Holshaeg blijft behouden voor de ontsluiting van de agrarische percelen. Het is niet wenselijk dat groot materieel t.b.v. onderhoud van de weides over het woonerf komt.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage). De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels planologisch geborgd.



Figuur: landschappelijke inpassing

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Inleiding

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op dertien als zodanig benoemde nationale belangen.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Verantwoording

Het plangebied valt binnen drie gebieden waar een nationaal belang speelt: 'Locaties militaire activiteiten', 'Radar verstoringsgebied' en 'Hoofd watersysteem'. Op de eerste twee aspecten heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed. Bij het aspect 'Hoofd watersysteem' dient rekening gehouden te worden met ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling. In het hoofdstuk 7 van deze toelichting: 'Waterhuishouding', wordt hier nader op ingegaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Inleiding

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Verantwoording

Het plangebied is gelegen nabij de rivier de Maas die vanuit het Barro is aangewezen als een rijksvaarweg. Hierbij is het nationaal belang 'Grote Rivieren' van belang. De locatie is daarbij gelegen in 'Stroomvoerend rivierbed' en 'Rivierbed', waarvoor de beleidsregels grote rivieren van toepassing zijn. Doelstelling van de "Beleidslijn grote rivieren" is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken, en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed. Voor de bouw van gebouwen dient getoetst te worden aan de beleidslijn en dient te worden beschikt over een watervergunning conform de Waterwet. Het plan om de oppervlakte van de aanbouw aan de achterzijde van de woning uit te breiden met 30 m² is voor advies aan Rijkswaterstaat voorgelegd. En deze hebben ingestemd met het plan, zie bijlage.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling

buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Verantwoording

Het plan ziet op de herbestemming van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel in het buitengebied. De functieverandering van een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken in een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken, wordt niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing op dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan (POL 2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. Met het POL2014 heeft een integrale actualisatie van het provinciaal omgevingsbeleid plaatsgevonden. De beleidsvelden ruimte, water, milieu en verkeer en vervoer zijn in één structuurvisie opgenomen. Het POL2014 is daarmee kaderstellend voor het omgevingsbeleid in Limburg. De hoofdambitie van het POL is gericht op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking.

Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Veel vraagstukken, zoals de agrarische sector en het VAB beleid, wordt in regionaal verband verder uitgewerkt.

Het POL2014 verdeelt het Limburgse buitengebied in vier verschillende zones: Goudgroene natuurzone, Zilvergroene natuurzone, Bronsgroene landschapszone en Buitengebied. De locatie Parallelweg 2 valt op de zoneringskaart in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. In dit gebied is het beleid er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Verder ligt de locatie in de Maasvallei waar thema's als hoogwaterveiligheid, vaarweg, water, waterkering aan de orde zijn en is het aangeduid als extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij.



Figuur: POL2014, bronsgroene landschapszone

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de juridische vertaling van het omgevingsbeleid plaats gevonden voor de fysieke leefomgeving. Hierin is een aantal instrumenten opgenomen die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

De Omgevingsverordening stelt, geen nadere voorwaarden aan onderhavige planontwikkeling omdat het een functieverandering van bestaande bebouwing betreft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het provinciaal beleid en regelgeving geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bergen 2030

De gemeente Bergen beschikt over een Omgevingsvisie Bergen 2030, vastgesteld 23 april 2019. De Omgevingsvisie is een toekomstvisie die beschrijft waar de gemeente in de toekomst voor wil staan, wat ze wil zijn en voor wie. Daarbij wordt gezocht hoe de gemeente op een waardevolle en onderscheidende manier gebruik kan maken van de ligging, het

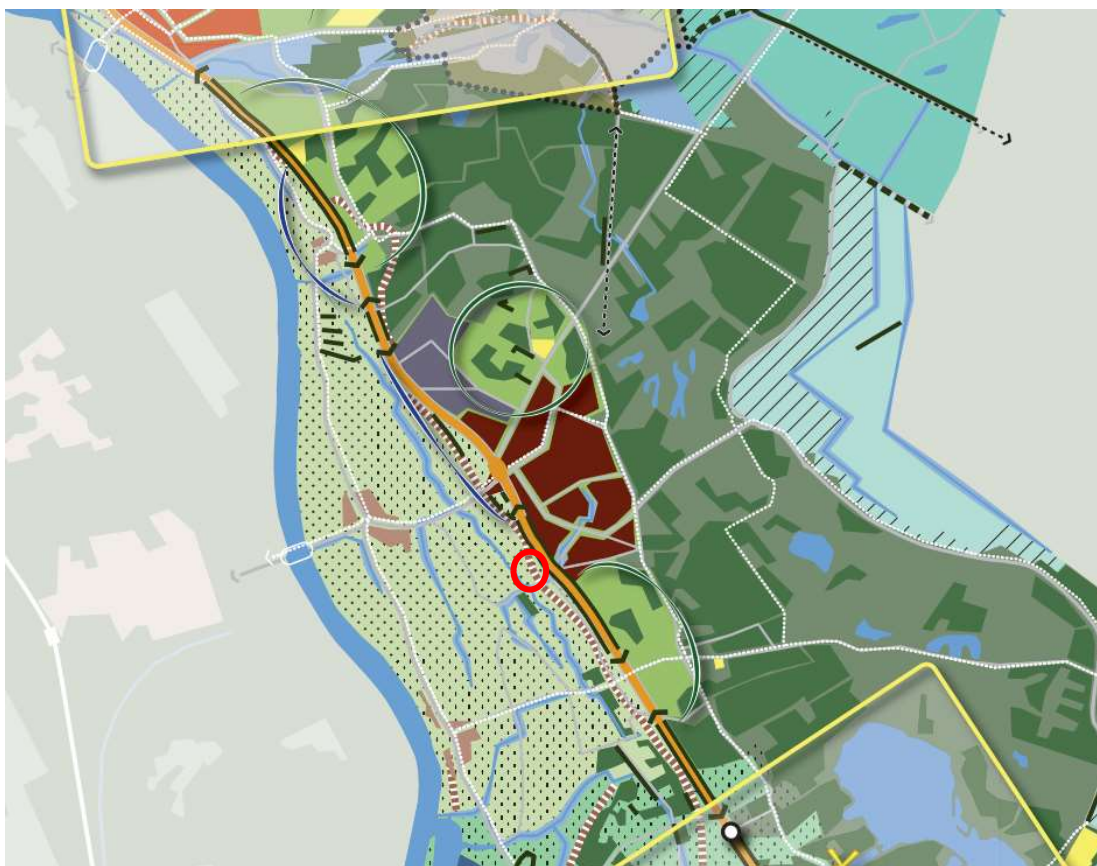
verleden, de natuurlijke bronnen, de bewoners, de economie. Bij de totstandkoming van de visie is gebleken dat het scenario van de meest toekomstbestendige gemeente het best past en aansluit bij de behoeftes.

Dat betekent allereerst een gemeente met toekomst: een omgeving die voldoende redenen biedt om er te willen wonen, recreëren en werken. Omdat het een groene gemeente is, met een passend woningaanbod, prima bereikbare voorzieningen. Een gemeente waar bewust gebouwd wordt aan een gezonde leefomgeving en een prettig leefklimaat in de dorpen. We hebben de ambitie Bergen uit te bouwen tot de meest toekomstbestendige gemeente. Een gemeente die energie onafhankelijk is, CO₂-neutraal, met energie-neutrale woningen en zero-footprint toerisme en recreatie. Waar bestaande agrarische bedrijven die kwalitatief hoogwaardig zijn en invulling geven aan de in de Omgevingsvisie geschetste ambities de ruimte krijgen en waar plaats is voor gevarieerde kleinschalige biologische landbouw, gericht op lokale afzet om landschap en landbouw in evenwicht te houden. Waar ruimte wordt gegeven aan innovatie en toekomst aan de agrarische sector via circulaire economie. En over de grens wordt gekeken, waarbij samenwerking niet wordt geschuwd.

De planlocatie ligt in het deelgebied Maasdal. Hier is het beleid gericht op het behouden en versterken van het contrast open/dicht en het accentueren van steilranden. Op termijn is er alleen ruimte voor natuurinclusief boeren en landschapsherstel. Er zijn concrete gebiedsgerichte ontwikkelingen opgenomen.

Verantwoording

Het voorliggende plan schikt zich in de beoogde kwaliteiten en ontwikkelingsrichting zoals die voor de omgeving is geformuleerd in de Omgevingsvisie. Aangezien hier sprake is van een functieverandering die niet leidt tot een nieuwe woning, houdt dit in dat volstaan kan worden met een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage).



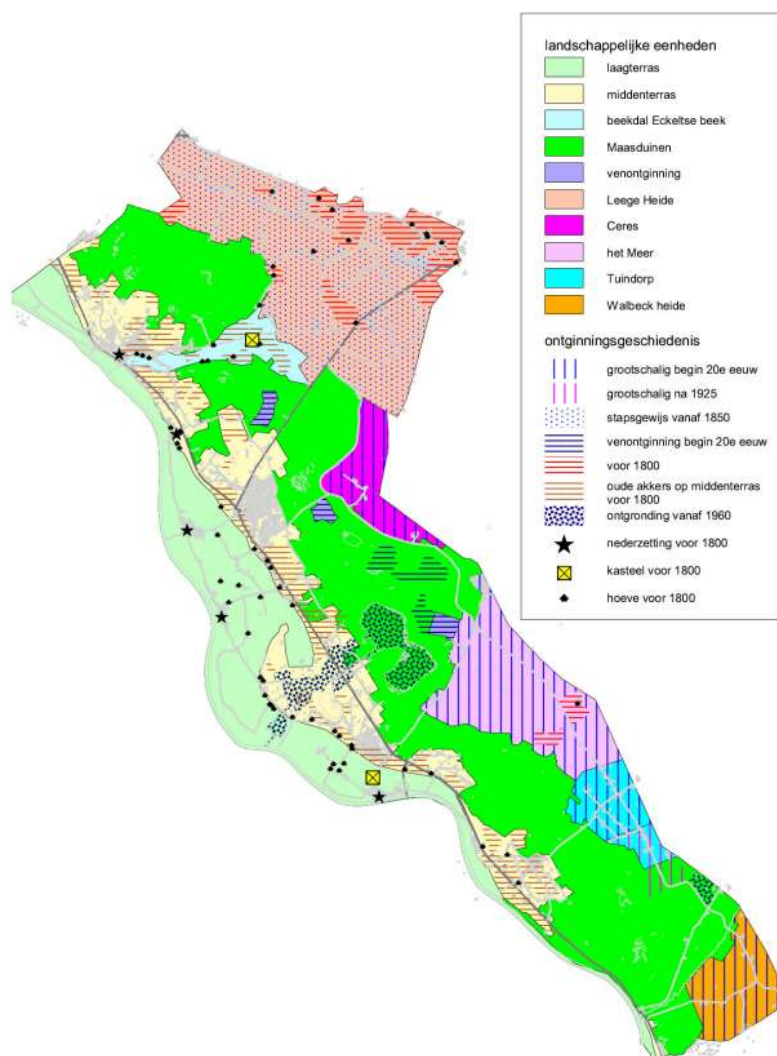
Figuur: uitsnede Visiekaart Omgevingsvisie Bergen 2030

Landschapsplan gemeente Bergen 2013

Het meer dan 11.000 hectare grote, langgerekte buitengebied van de gemeente Bergen heeft 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.

In het Landschapsplan wordt een overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied tot aan zijn huidige verschijningsvorm, met een overzicht gegeven van de thans aanwezige landschapselementen. Verder geeft het plan een afwegingskader voor het aspect van bebouwing in het buitengebied en de landschappelijke inpassing daarvan. Hiermee wordt een leidraad gegeven om de kwaliteiten van het gebied te behouden en mogelijk verder te ontwikkelen.

De planlocatie ligt op de overgang tussen het middenterras en het laagterras, gemarkeerd door de aanwezige steilrand. Het laagterras is grotendeels het overstromingsgebied van de Maas, en kenmerkt zich door open grootschalige akkers en graslanden met hier en daar restanten van Maasheggen, solitaire bomen en kleine bosjes, onregelmatige rijbegroeiing langs de oever van het zomerbed. Plaatselijk boerderijen en kleine dorpen op rivierduinen [Bergen, Aijen, Well] en uitstromende beken, grotendeels gekanaliseerd. Het middenterras vormt het overgangslandschap tussen de Maas en de Maasduinen. Het is vanouds een vestigingsplaats met dorpen en boerderijen, de weg N271 en veel relatief kleinschalige en soms grotere akkercomplexen omzoomd met eikenhakhout.



Figuur: landschappelijke eenheden

In kaartbijlage 6 van het Landschapsplan zijn de bijzondere landschapselementen van het laagterras opgenomen die het behouden waard zijn:

- Maasheggen (hagen met al dan niet geknotte overstaanders, soortenrijk)

- broekbosjes langs de beken of oude geulen rivierduinen, al dan niet met eiken- of dennenbeplanting
- steilranden naar middenterras/rivierduinen met hardhoutoiboselementen
- oude oeverwallen (hoogteverschillen)
- kades en dijkjes.

Voor de gewenste landschapsstructuur dient het Maasheggenlandschap als inspiratie: begroeiing langs de Maas en langs het Middenterras/rivierduinen. Daartussen de beken als drager van landschap accentueren en kwelzones ontwikkelen. Waar nodig ontwikkelingen inpassen met: Maasheggen broekbosjes wandeldijkjes. Vrijkomende agrarische bebouwing inpassen met: hagen, vrijstaande bomen, bijvoorbeeld linde of walnoot hoogstambongerdsjes (als het terrein hoog genoeg is).

In dit plan is de resterende bebouwing reeds op een bij de kenmerken van de context aansluitende wijze in het landschap verankerd. Voor onderhavige ontwikkeling waarbij geen sprake is van het uitbreiden van de bebouwingsoppervlakte en de omzetting van een agrarische naar een woonbestemming geldt geen verdere kwaliteitsbijdrage.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied 2018

In artikel 5.8.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming Agrarisch met waarden binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daaraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. *het aantal woningen niet toeneemt; het plan ziet op de herbestemming van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Het aantal woningen neemt als gevolg van dit plan niet toe.*
- b. *voor iedere woning in het wijzigingsplan een afzonderlijk bestemmingsvlak wordt opgenomen; met dit wijzigingsplan krijgt het bouwperceel (bouwvlak en het perceelsgedeelte met de functieaanduiding 'erf' de bestemming Wonen. Hier is één woning toegestaan.*
- c. *de wijziging aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt; de bestemmingswijziging leidt niet tot bezwaren vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk of cultuurhistorisch oogpunt. Er vindt geen relevante uitbreiding van bebouwing plaats die leidt tot aantasting van bestaande waarden of kwaliteiten. Er is enkel sprake van een functieverandering van bestaande bebouwing, die landschappelijk wordt ingepast.*
- 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; voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan*

- opgesteld (zie bijlage). De uitvoering en instandhouding van dit inpassingsplan is in de regels planologisch geborgd.*
2. burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie; *het plan kan voor advies voorgelegd worden aan 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: *het bestemmingsvlak van 3.150 m² is met 465 m² bebouwd. Dit is 15%. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
 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; *de inhoud van de woning bedraagt minder dan 800 m³. Wel wordt de woning deels gerenoveerd en voorzien van een aanbouw. De inhoud blijft echter minder dan 800 m³.*
 2. binnen het bestemmingsvlak is, ook als het percentage van 20% wordt overschreden, een oppervlakte van maximaal 400 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan; *het bestemmingsvlak is circa 3.150 m² groot. De oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt in de nieuwe situatie circa 356 m². Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
 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; *niet van toepassing.*
 - f. de wijziging aanvaardbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt; *uit deze toelichting (hoofdstuk 5) blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit de aspecten geur, geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit voor het plan.*
 - g. de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven; *in de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen (agrarische) bedrijven. In iedere situatie geldt dat deze bedrijven eventueel al door andere woningen belemmerd worden doordat die dichterbij deze bedrijven gesitueerd zijn. De functieverandering van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning leidt derhalve niet tot (extra) belemmeringen voor deze bedrijven.*
 - h. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling; *hieronder wordt verstaan een ontwikkeling waarbij maatregelen worden getroffen zodat deze 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. In dit geval is geen sprake van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het bestaande bebouwde oppervlakte blijft nagenoeg ongewijzigd. De hemelwaterafvoer van de bebouwing is afgekoppeld*

van de riolering. Via oppervlakkige afvloeiing kan dit infiltreren op de eigen onbebouwde gronden.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

5 RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1 Flora en fauna

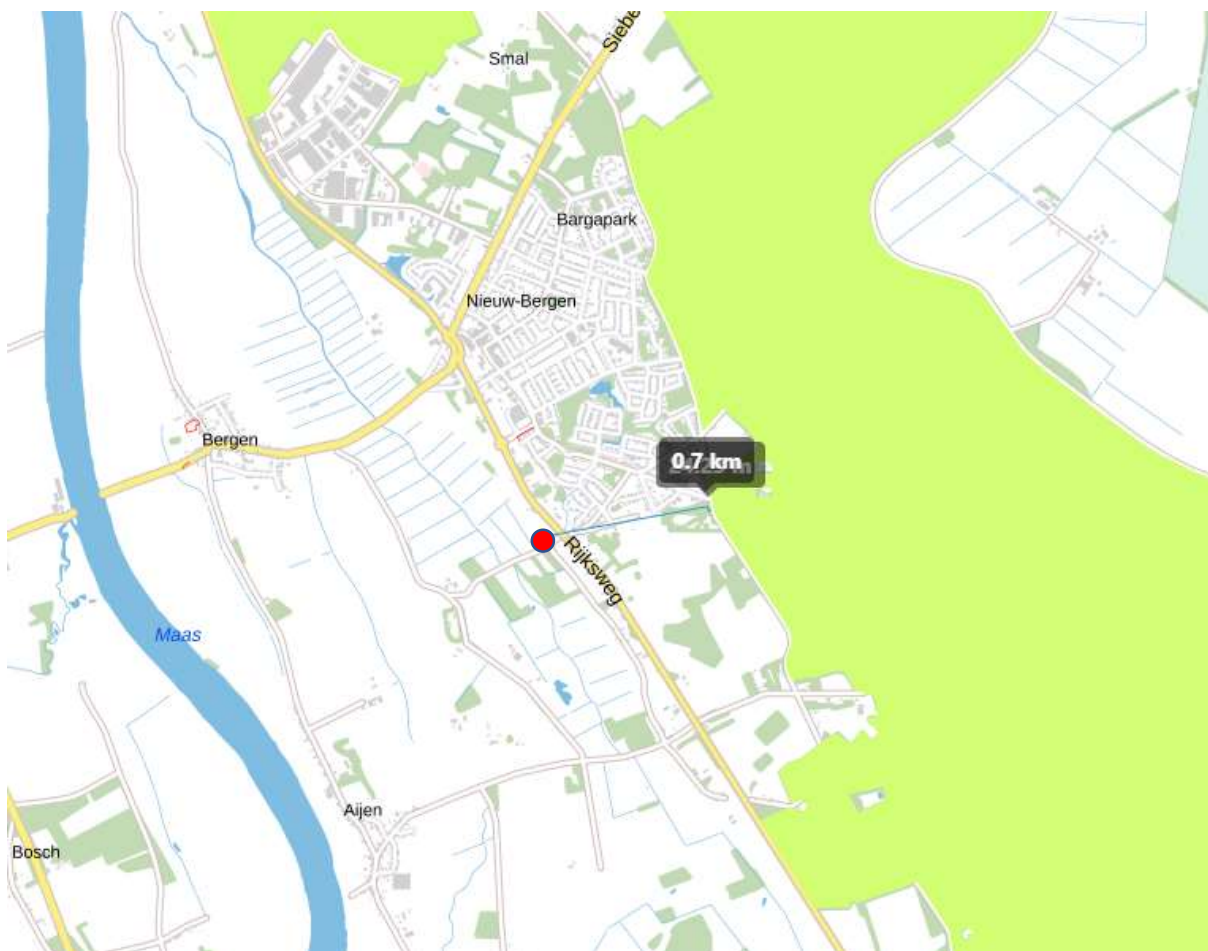
Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

Gebiedsbescherming: Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats.



Figuur: situering t.o.v. Natura2000 gebied

In de omgeving van het plangebied bevindt zich het Natura2000 gebied: Maasduinen, dit ligt op circa 700 meter van het plangebied.

De planlocatie is niet gesitueerd binnen deze beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de functieverandering, de afstand tot deze gebieden en de beperkte ruimtelijke impact van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

De planlocatie betreft een bestaand, grotendeels verhard bedrijfsperceel dat in agrarisch gebruik is geweest. In het kader van dit plan wordt geen bebouwing gesloopt. Het perceel is landschappelijk ingepast met erfbeplanting op de perceelsgrens. Deze erfbeplanting blijft behouden en wordt verder uitgebreid met een haag aan Holshaeg. De omliggende gronden zijn in gebruik als agrarisch cultuurgrond. Deze hebben enkel betekenis voor algemeen voorkomende soorten. Specifieke biotopen ontbreken.

De landschappelijke inpassing van het erf heeft naast een landschappelijke functie ook een ecologische waarde. De bestaande inrichting met bossingels draagt bij aan de versterking van de ecologische betekenis van de omgeving voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Voor de locatie geldt dat er geen negatieve significante effecten te verwachten zijn voor beschermde soorten vanwege het ontbreken van biotopen in het plangebied.

Algemene zorgplicht

In het algemeen geldt op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming een algemene zorgplicht voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

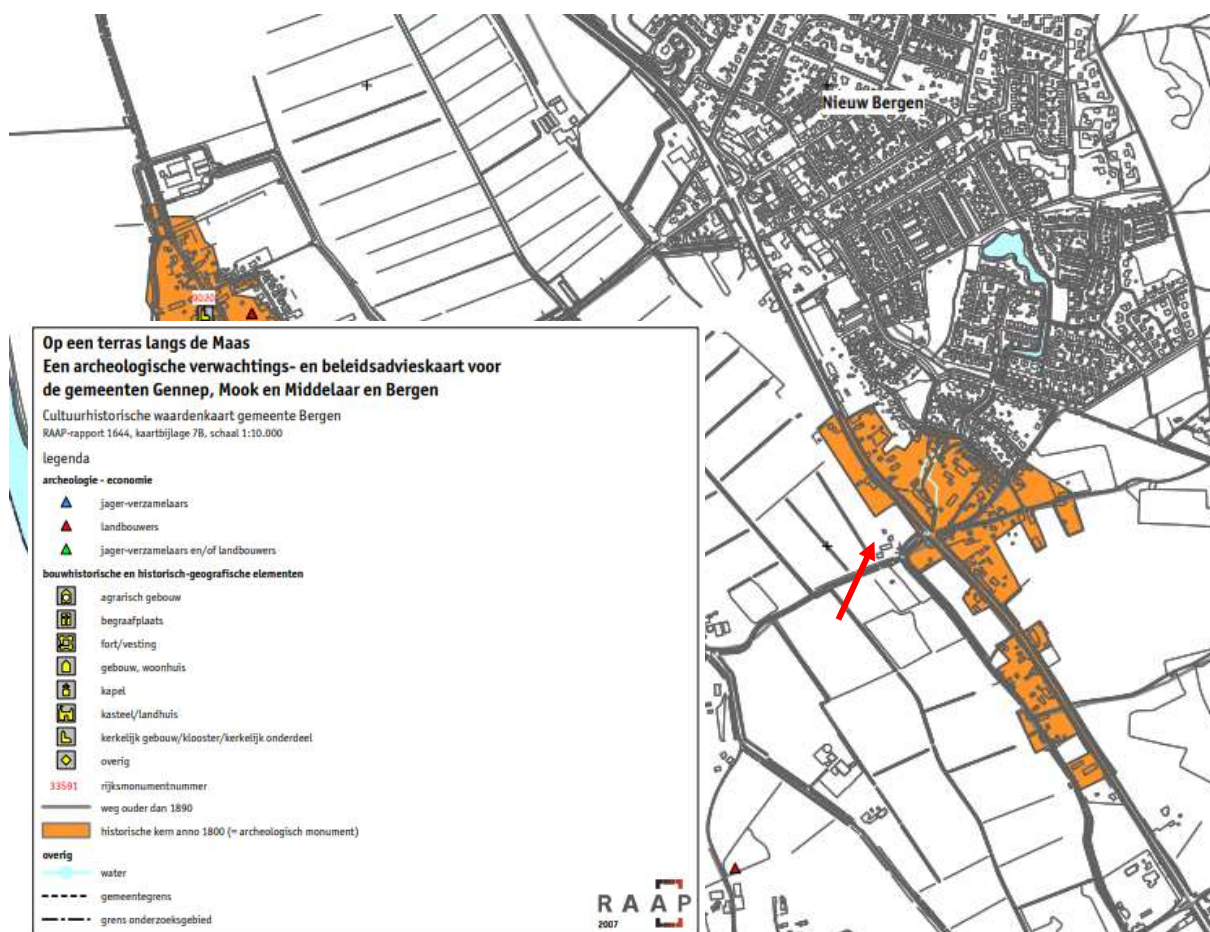
De gemeenten beschikt over de 'Erfgoedverordening 2010'. Het belangrijkste motief van de erfgoedverordening is het beschermen van de cultuurhistorische waarden binnen de

gemeente Bergen. Daarom worden in de erfgoedverordening de volgende onderwerpen geregeld:

- de aanwijzing van monumenten tot gemeentelijk monument;
- het vergunningstelsel voor de gemeentelijke-, provinciale- en beschermde rijksmonumenten;
- de inschakeling van de Commissie voor Cultuurhistorische Kwaliteit als adviesorgaan voor uitsluitend de aanwijzing tot gemeentelijk monument en advisering op het monumentenbeleid in de gemeente;
- de inschakeling van de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit, waarbij het aspect welstand en het aspect monumentenzorg in een gezamenlijke commissie wordt beoordeeld en advies aan het college wordt verstrekt met betrekking tot de verlening van een omgevingsvergunning voor gemeentelijke, provinciale en beschermde rijksmonumenten;
- eisen aan archeologisch onderzoek;
- de regeling van betreding in het belang van archeologisch onderzoek in het kader van een bestemmingsplan of een projectbesluit.

Op grond van de Erfgoedverordening worden gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden beschermd. Als onderdeel van het opstellen van de verordening heeft een inventarisatie en waardering van de gemeentelijke cultuurhistorische waarden en kwaliteiten plaatsgevonden.

De planlocatie is op grond van de bijbehorende Cultuurhistorische Waardenkaart niet als cultuurhistorisch waardevol benoemd. De bebouwing rond de Rijksweg maakt deel uit van de historische kern zoals die rond 1800 al aanwezig was, en als zodanig cultuurhistorisch waardevol is. De planlocatie maakt daar geen deel van uit.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart (gemeente Bergen)

Archeologie

Met betrekking tot het onderdeel archeologie beschikt de gemeente Bergen over een eigen beleidskader, met in het verlengde daarvan een archeologische beleidsadvieskaart. De waardering van deze kaart is doorvertaald naar het bestemmingsplan, waar de diverse categorieën opgenomen zijn als dubbelbestemming met een beschermende regeling voor de mogelijke archeologische waarden van de ondergrond.

De planlocatie ligt binnen het gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit heeft zich in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5'. Dit houdt in dat wanneer de grond geroerd of bebouwd gaat worden op een oppervlakte groter dan 250 m² respectievelijk 2.500 m² én dieper dan 0,4 m – mv er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.



Figuur: begrenzing Waarde-archeologie 4 en Waarde-archeologie 5

Op het bouwperceel vinden geen werkzaamheden of bouwactiviteiten plaats groter dan de genoemde grenzen. De functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ook vindt op dit deel geen aanplant plaats behoudens een normale tuininrichting.

Geconcludeerd kan worden dat er geen bouwwerken worden gerealiseerd of werkzaamheden plaats vinden waarbij de bodem geroerd wordt die leiden tot overschrijding van de toegestane verstoringsoppervlakte. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn dan blijft de bestaande planologische bescherming uit het bestemmingsplan gehandhaafd en geldt

een onderzoeksplicht alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden. Verder geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet.

5.3 Mobiliteit

Verkeer

Met de sanering van het agrarisch bedrijf vervalt ook het daarmee samenhangende bedrijfsverkeer.

Het plan ziet op de functieverandering van een bestaand bouwperceel van agrarisch naar een woonbestemming. De locatie is goed ontsloten via de Parallelweg. Via een bestaande toegangsweg wordt verkeersveilig aangesloten op deze weg. Van hieruit wordt makkelijk aangesloten op de regionale wegenstructuur.

De functieverandering leidt tot een extensivering van het gebruik waarbij het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied hierdoor zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woonfunctie past in het lokale verkeersbeeld en de capaciteit van de weg.

Als gevolg van de planontwikkeling worden geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling op omliggende wegen.

Parkeren

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte, initiatiefnemers op eigen terrein moeten voorzien in de parkeerbehoefte.

Op basis van de CROW cijfers wordt voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm gehanteerd van 2,4 parkeerplaatsen per woning, uitgaande van het midden van de bandbreedte. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg.

5.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Aangesloten wordt op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

6 MILIEU-ASPECTEN

6.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen eventueel moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Gelet op het doel van voorliggend bestemmingsplan, de functiewijziging van agrarisch naar een woonfunctie, is sprake van een nieuw milieugevoelige functie. Voor het perceel is in 2018 een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Beoordeling onderzoek bodem en asbest 2018

Het onderzoek uit 2018 is door de gemeente beoordeeld. Daarbij is opgemerkt dat het onderzoek niet het gehele plangebied bestrijkt (gedeelte noordoost hoek van het perceel is niet meegenomen) en dat er nader onderzoek asbest uitgevoerd moet worden. De uitvoering van dat onderzoek dient afgestemd te worden met eventuele werkzaamheden die in de periode na wijziging van het bestemmingsplan zijn voorzien.

De conclusies van de beoordeling zijn:

- Het bodemonderzoek en de grondanalyses zijn overeenkomstig de geldende voorschriften uitgevoerd en de rapportage geeft een betrouwbaar beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzochte locatie;
- In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten voor minerale olie, PAK, cadmium en zink aangetroffen;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte voor nikkel en zink aangetroffen, deze verhogingen zijn waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong;

- In de bodem zijn over het gehele terrein bijmengingen met puin aangetroffen waarbij lokaal ook asbest is aangetroffen.
- Ter plaatse van deellocatie B dient een nader onderzoek asbest te worden uitgevoerd teneinde vast te stellen of er een asbestsanering van de bodem dient plaats te vinden.
- De onderzoeksgegevens tonen aan dat bovengrond buiten de asbest verdachte locaties voldoet aan de toetsingsnorm Wonen met tuin.

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de onderzoeksgegevens bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen voor het beoogde gebruik. De beperkingen bestaan uit de plaatselijk aanwezigheid van asbest in de bodem. Er dient nader onderzocht te worden of het nodig is om de bodem plaatselijk te saneren vanwege de aanwezigheid van asbest.

Nader onderzoek asbest 2019

Aanleiding voor het nader onderzoek asbest is het aantreffen van asbesthoudend materiaal in de ondergrond ter plaatse van boring B01 (deellocatie B) en de daaruit volgende overschrijding van de helft van de interventiewaarde voor asbest ter plaatse van deze boring. Deze indicatieve verontreiniging met asbest is tijdens een door Econsultancy uitgevoerd verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem uit 2018 aangetoond.

Het nader onderzoek toont aan dat ter plaatse van alle 5 de sleuven bevinden de gehalten aan gewogen asbest in de bodem zich onder de interventiewaarde (=100 mg/kg d.s.) volgens het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering en is er in het kader van de Wet bodembescherming ook géén sprake van een bodemverontreiniging. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusies bodemonderzoek en nader onderzoek asbest

De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken leiden tot de volgende conclusies:

- Er zijn op basis van de onderzoeksgegevens geen bodemhygiënische redenen die een beletsel vormen voor het beoogde gebruik.
- Er aanvullend onderzoek naar asbest in de puinhoudende bodem is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest in de bodem. Hetgeen betekent dat er geen verplichting tot bodemsanering is.
- Wel is er door de aanwezigheid van asbest in de bodem sprake van beperkingen bij grondverzet.

- De regels van het Besluit bodemkwaliteit dienen in acht te worden genomen bij afvoer van grond. Bij werken in de asbesthoudende grond/puin kunnen de regels van de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing zijn.

Voor hergebruik van grond zijn de volgende regels van toepassing:

- Hergebruik van schone en licht verontreinigde grond op het perceel van herkomst is toegestaan zonder dat dit hoeft te worden gemeld.
- Vanwege het voorkomen van puin in de bodem op vrijwel het gehele perceel dient grondverzet plaats te vinden conform de bepalingen uit het Besluit bodemkwaliteit. Dat betekent dat grond afkomstig van dit perceel AP04 gekeurd moet zijn alvorens deze elders kan worden toegepast.

6.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industrielawaai als gevolg van het plan naar de omgeving en vice versa. De Wet geluidhinder biedt het kader voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van de volgende geluidbronnen:

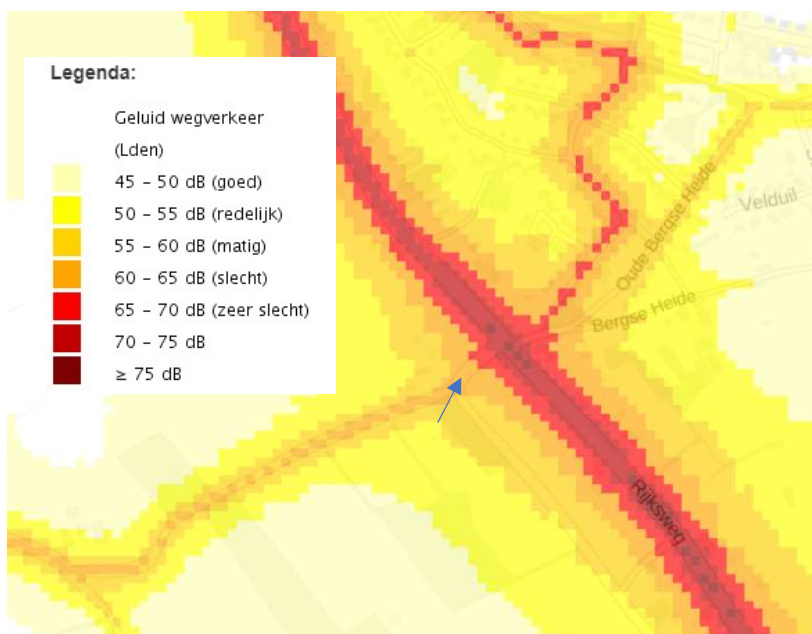
- * wegverkeer (niet 30 km wegen),
- * spoorwegen en van
- * gezoneerde industrieterreinen.

Wat onder geluidsgevoelige gebouwen en terreinen verstaan wordt, is in een limitatieve lijst opgenomen. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en geniet in het kader van de Wet geluidhinder dezelfde bescherming als een burgerwoning.

Toetsing

In dit geval is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor de Wet geluidhinder is dat niet relevant, aangezien er geen sprake is van een nieuw geluidsgevoelig object.

De afstand tot de as van de Rijksweg (N271) bedraagt ongeveer 60 meter. Uit de Atlas voor de leefomgeving blijkt dat het geluid wegverkeer (Lden) rond de planlocatie tussen de 55 en 60 dB bedraagt. Dit wordt als een matig verblijfsklimaat beschouwd. In deze is sprake van een bestaande situatie.



Figuur: geluid wegverkeer (Lden), Atlas leefomgeving

In relatie tot bedrijven(terreinen) ligt de locatie niet binnen de hindercontouren van gezoneerde bedrijventerreinen. Evenmin hebben de hindercontouren van bedrijven in de omgeving wat betreft geluid impact op het plan. Dit zijn kleinschalige bedrijven met weinig tot geen geluid, en de locatie ligt niet binnen de richtafstand die bij deze bedrijven horen op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 6.5).

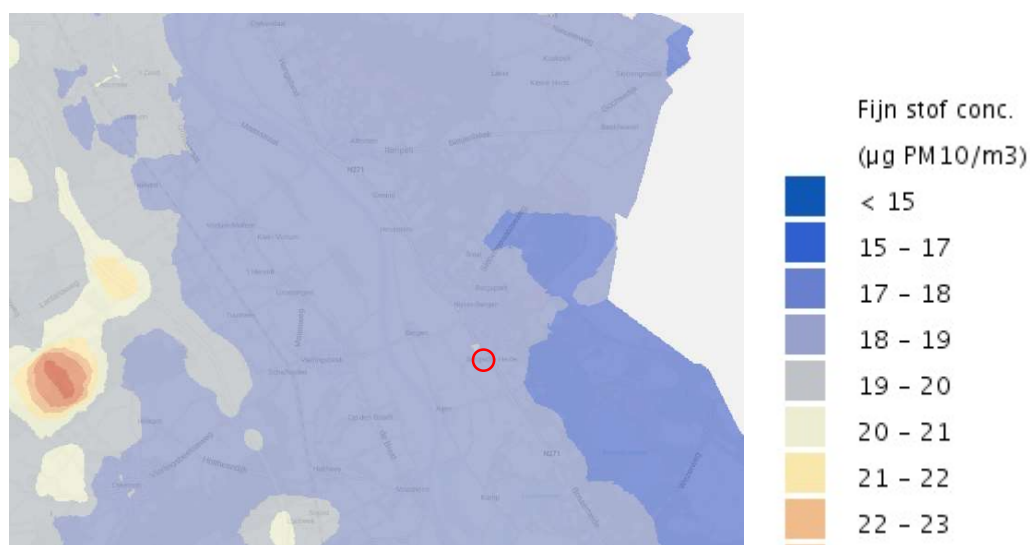
Geconcludeerd kan worden dat geluid geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

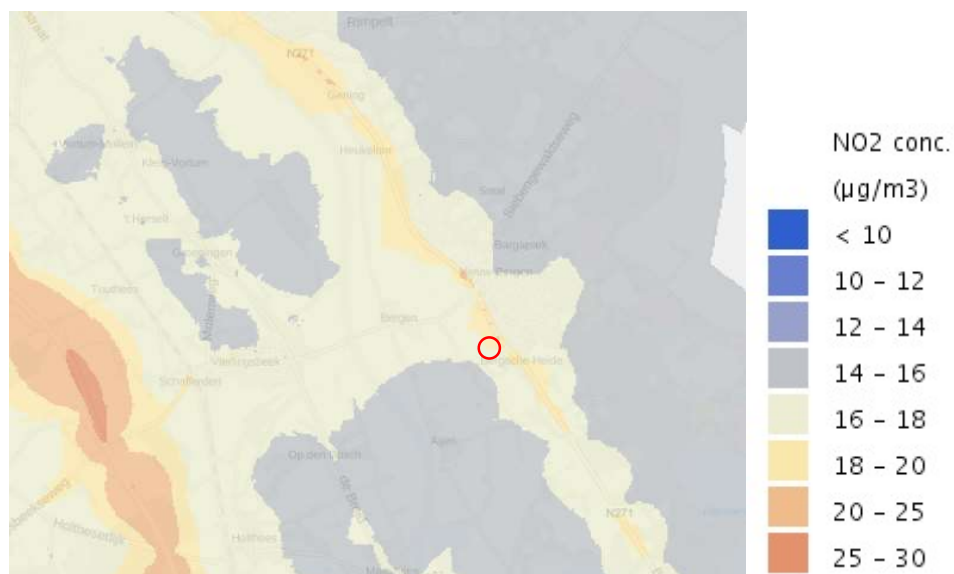
6.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 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 PM10 als NO2.

Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het oprichten van en de extra verkeer aantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van dit plan. Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie fijn stof (PM10) ter plaatse in 2018 gelegen tussen 18 en 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, en de concentratie NO2 tussen 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende.





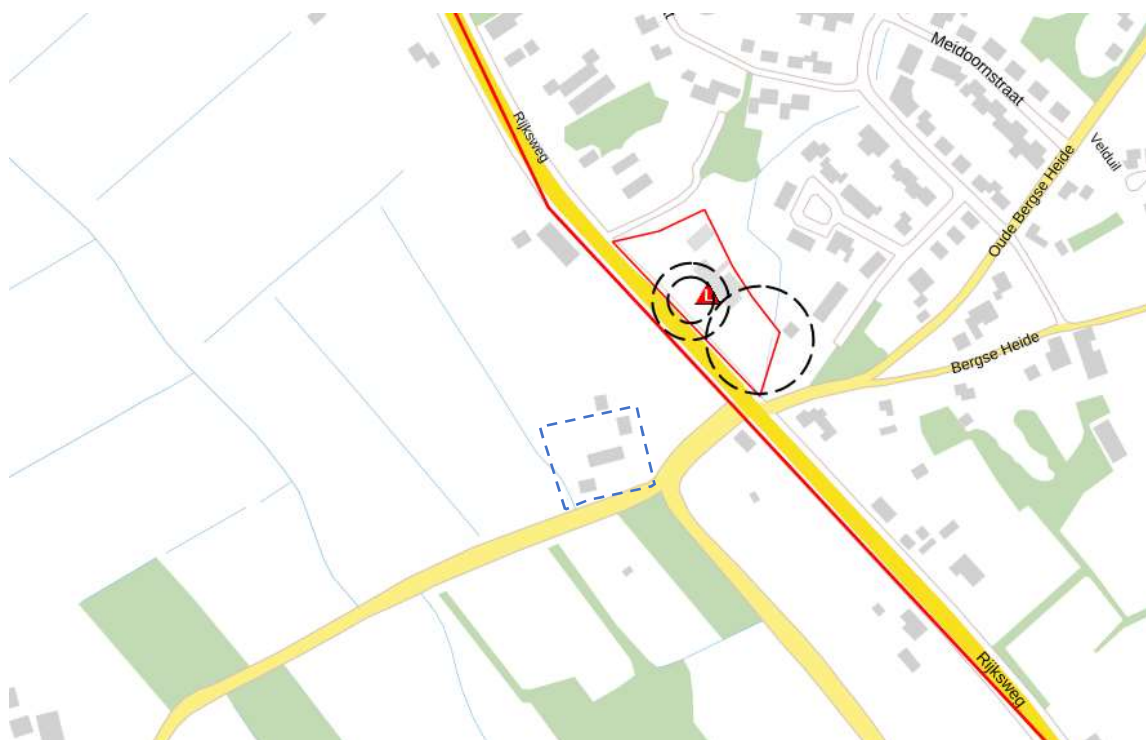
Figuur: kaart luchtkwaliteit (bron RIVM)

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid (en de regels) ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR betreft de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de Risicokaart blijkt dat de planlocatie niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen. Aan de Rijksweg is een tankstation gesitueerd met LPG vulpunt en reservoir. De planlocatie valt echter niet binnen plaatsgebonden risico contour van deze inrichting. Het plan leidt evenmin tot een toename van het aantal personen binnen de invloedssfeer hiervan. In het kader van het groepsrisico is nader onderzoek van het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.



Figuur: uitsnede Risicokaart

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Toetsing

De ontwikkeling ziet op een functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen. Deze ontwikkeling kan als positief bestempeld worden voor het leefklimaat in de omgeving, vanwege het vervallen van het met de agrarische bedrijfsvoering samenhangend verkeer en de daarbij behorende emitterende effecten (geur, geluid, stof). Bij de woning worden aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd (reparatie voor particulieren). Deze worden als een categorie 1 activiteit aangemerkt. Dit past binnen de regeling voor bedrijvigheid aan huis binnen een woonbestemming, en is op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'Reparatie voor particulieren (milieucategorie 1)' mogelijk. Dergelijke bedrijfsactiviteiten hebben op basis van de VNG brochure een richtafstand van 10 meter en zijn passend in de woonomgeving. In dit geval bevinden er zich geen woningen van derden binnen deze richtafstand.

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich een beperkt aantal bedrijven die externe effecten hebben. Dit betreft het tankstation met LPG vulpunt aan de oostzijde van de Rijksweg op nummer 27 (zie paragraaf 6.4) en de bedrijfslocatie aan de westzijde van de Rijksweg. Deze locatie is bestemd voor de verkoop van caravans en bevindt zich op een afstand van 60 meter ten noorden van de woning. Binnen de bestemming Bedrijf zijn op grond van het bestemmingsplan enkel bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Op basis van de VNG brochure hebben deze bedrijven een richtafstand van maximaal 30 meter. De planlocatie blijft daarmee buiten de invloedssfeer van de bedrijfslocaties.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich evenmin agrarische bedrijven/veehouderijen met een (geur)hindercontour.

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde wijziging van de bestemming.

7 WATERHUISHOUDING

7.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken op de verschillende beleidsniveaus relevant. Genoemd kunnen worden: Kaderrichtlijn Water (KRW), Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet, Beleidslijn Grote Rivieren, het Waterbeheerplan van Waterschap Limburg en de Keur en Legger van het Waterschap Limburg.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend als het gaat om de kwantiteit en kwaliteit van water:

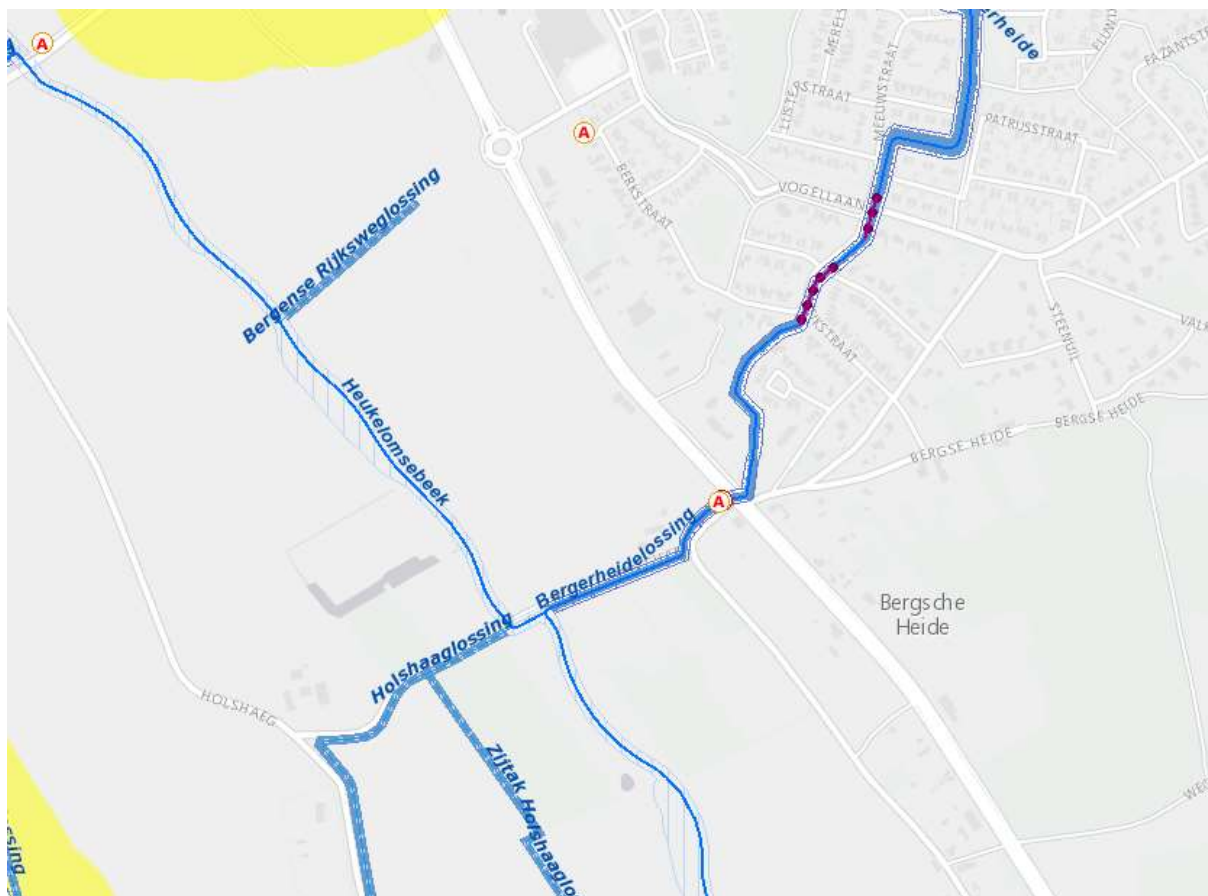
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente is in handen van het Waterschap Limburg. Rijkswaterstaat is de beheerder van de rijkswaagweg en het stroomvoerend rivierbed van de Maas

7.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Oppervlaktewater

Net ten zuiden van het plangebied is volgens de legger van het Waterschap een primair oppervlaktewater (A-watgang) gelegen. Deze A-watgang, de Bergerheidelossing die aansluit op de Heukelomsebeek, stroomt in noordelijke richting en mondt uiteindelijk uit in de Maas. A-watgangen hebben een beschermingszone van 5 meter voor de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watgangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap. De beschermingszone van de Bergerheidelossing overlapt niet met het plangebied.



Figuur: uitsnede Legger Waterschap Limburg

Afvalwater en hemelwater

Bij het voorliggende plan vinden geen wijzigingen plaats in de omgang met afvalwater en de afvoer van hemelwater. Bestaande gebouwen zijn afgekoppeld. Het hemelwater vloeit oppervlakkig af naar de aangrenzende gronden. Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op de riolering. Het voorliggende plan leidt niet tot een relevante toename van het verhard oppervlak, behoudens circa 30 m² aanbouw die vergunningsvrij bij de woning gerealiseerd kan worden. Aanvullende maatregelen voor retentie of berging zijn daarom niet vereist.

7.3 Overleg Waterschap en Rijkswaterstaat

In het plangebied zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

In verband met de ligging in het stroomvoerend rivierbed van de Maas is voor de uitbreiding van de woning met 30 m² een melding gedaan in het kader van de Waterwet. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft het uitbreiden van de woning met 30 m² aangemerkt als een activiteit van ondergeschikt belang zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van het Waterbesluit, sub a, het bouwen van bouwwerken, voor zover de oppervlakte daarvan niet meer dan 30 m² bedraagt. De melding is door RWS als toereikend beoordeeld. Wel geldt de zorgplicht zoals algemeen omschreven in artikel 6.15 van het Waterbesluit. De reactie van RWS is als bijlage bijgevoegd.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van de Algemene wet bestuursrecht.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8.3 Grondexploitatie

Wanneer sprake is van een bouwplan kan de gemeente op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

9 JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Algemeen

Met het voorliggende plan wordt, met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2018, de bestemming van de locatie Parallelweg 2 in Bergen gewijzigd. Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar de bestemming Wonen.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding zijn daarom opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

9.2 Verbeelding

De huidige agrarische bestemming van de gronden (ter plaatse van het bouwvlak en de functieaanduiding erf) komt te vervallen en wordt gewijzigd in een bestemming Wonen. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlak van circa 3.150 m².

De dubbelbestemmingen (Waarde-Archeologie 4, Waarde-Archeologie 5 en Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed) en overige aanduidingen uit het bestemmingsplan Buitengebied, blijven onverminderd van kracht.

9.3 Regels

Aan de bestemming van de locatie zijn regels verbonden. Door middel van een van toepassing verklaring, worden de regels van de bestemming Wonen (artikel 27) uit het bestemmingsplan Buitengebied, op het plangebied van toepassing verklaard. Aanvullend is een voorwaardelijke verplichting opgenomen bedoeld om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, planologisch te borgen. Het landschappelijk inpassingsplan wordt daartoe als bijlage aan de regels toegevoegd.

De overige regels uit het bestemmingsplan Buitengebied voor deze planlocatie, blijven onverminderd van kracht.